

**Einzeländerung Flächennutzungsplan 2030 - erste Aktualisierung
PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“**

(gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche) in Pfinztal-Berghausen

Aufstellungsbeschluss für eine neue Darstellung des Flächennutzungsplanes (Einzeländerung) nach § 2 BauGB und Beschluss der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

Auf Antrag der Gemeinde Pfinztal soll folgende Einzeländerung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden:

PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“ in Pfinztal-Berghausen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB fand vom 19. Juni 2023 bis einschließlich 21. Juli 2023. Die Bekanntmachung dazu erfolgte fristgerecht über die Badischen Neuesten Nachrichten. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden vom 15. Juni 2023 bis einschließlich 21. Juli 2023 gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit zur Stellungnahme aufgefordert. Im Zuge dieser Beteiligung sind 17 Stellungnahmen eingegangen. Ein wichtiger Punkt ist, dass es bei der flächengleichen Änderung der Gebietsart bleibt, sprich die Baufläche nicht erweitert wird. Dies ist so auch in der FNP Einzeländerung vorgesehen. Kritisiert wird zudem die Änderung der Nutzungsart von gewerblicher Baufläche in eine gemischte Baufläche, in der auch Wohnnutzung zulässig ist, dadurch würde außerhalb der bestehenden Ortsteile eine Splittersiedlung entstehen. Außerdem befindet sich das Plangebiet mitten in der Pfinztaue, umgeben von Landschaftsschutzgebiet sowie von Grünzäsur und Regionalem Grünzug. Einen entsprechend behutsamen Umgang damit wird gefordert.

In der beigefügten Anlage ist die Darstellung der Einzeländerung erläutert. Die Anlage beinhaltet die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes 2030 sowie die beabsichtigte Nutzungsänderung, die Begründung und einen Entwurf des Umweltberichtes. Zudem sind die eingegangenen Anregungen mit den Stellungnahmen der Planungsstelle und den Beschlussempfehlungen beigefügt.

Für das weitere Verfahren zu beschließen sind die Einleitung des Änderungsverfahrens nach § 2 BauGB, die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens kann die Verbandsversammlung den endgültigen Beschluss zu der Planänderung fassen.

Beschluss:

I. Antrag an die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe

Die Verbandsversammlung beschließt:

1. die Aufstellung des oben genannten Änderungspunktes nach § 2 BauGB,
1. die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB mit Bekanntmachung in Form einer Veröffentlichung in den Badischen Neuesten Nachrichten,
2. sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

zu der Einzeländerung.

– Der Verbandsvorsitzende –

Pfinztal-Berghausen

PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“

Plandarstellung:

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

Gewerbliche Baufläche



Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung

Gemischte Bauflächen



PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“

Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungs-typ	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
PF-M-E001	„Mischgebiet Schnellermühle“	M	ca. 1,2	-	-	-	G

Restriktionen:

Regionalplan	Landschaftsplan	Naturschutzrecht	Wasserschutzrecht	Sonstige
		●1)		-

1) Landschaftsschutzgebiet (nördlich und südlich angrenzend)

1. Beschreibung und Begründung:

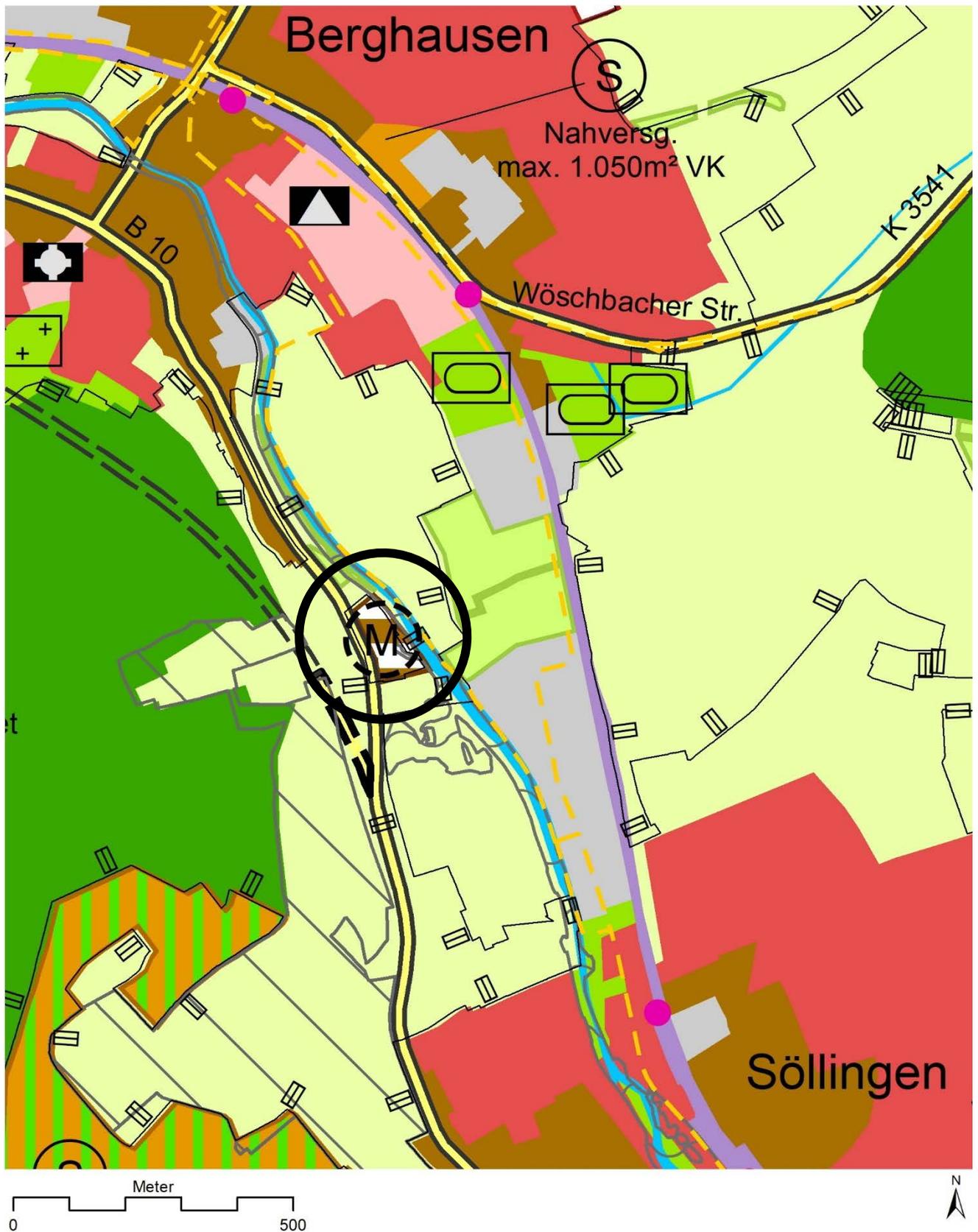
In der Gemeinde Pfinztal im Ortsteil Berghausen, steht am Ortsrand in Richtung Söllingen die Schnellermühle. Sie besteht aus mehreren historischen Gebäuden, Betriebsgebäuden und technischen Bauwerken sowie einem Wehr zur Regulierung des Wasserstands an der Pfinz. Die Scheunen und Freiflächen um die Schnellermühle werden aktuell als Unterstand für Wohnwägen und Wohnmobile genutzt. Die Gebäude der Mühle mit den Anbauten werden seit längerer Zeit nicht genutzt und stehen leer.

Das Gebiet der Schnellermühle wird im Osten begrenzt durch den Fluss Pfinz, im Westen von der Bundesstraße B10. Nördlich und südlich grenzen Landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Umgeben ist die Baufläche der Schnellermühle von einem Landschaftsschutzgebiet.

Der Erhalt der Mühle als ortsbildprägendes Gebäude sowie eine Neuentwicklung des Areals wird nun durch die Gemeinde angestrebt. Geplant ist eine bauliche Entwicklung des Areals mit einer Mischung aus gewerblichen, sozialen, kulturellen Nutzungen und Wohnnutzung an.

Die notwendige Aufstellung eines des Bebauungsplans (Urbanes Gebiet) erfolgt im Regelverfahren, parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Der aktuell gültige FNP 2030 stellt auf der geplanten Fläche eine bestehende gewerbliche Baufläche dar. Diese soll im Zuge des Einzeländerungsverfahrens in gemischte Baufläche geändert werden um die geplante Nutzungsmischung umsetzen zu können.

Im Regionalplan 2003 des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein sind die vorgesehenen Flächen als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung festgelegt.



2. Umweltbericht

2.1. Zusammenfassung der Planungsstelle NVK (siehe Erläuterungen in Punkt 2.2)

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 (positiv)			
Boden		x		
Wasser		x		
Klima/Lufthygiene	x			
Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt		x		
Landschaftsbild	x			
Kultur-/Sachgüter	x			
Fläche	x			
Wechselwirkungen	x			
Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen		x		
Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungsplanung, 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)	Erhalt/Schutz Feldgehölz u. Fließgewässersäume, Re-kultivierung Teilflächen, Durchgrünung, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Befestigungen/Beläge, Versickerung Niederschlagswasser; artenschutzrechtl. Maßnahmen			
Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung			gering	

2.2. Erläuterung/Begründung:

Durch die Änderung der im FNP bisher dargestellten gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche sind keine höheren Umweltauswirkungen zu erwarten, als sie im Rahmen der Überplanung der Gewerbefläche möglich waren.

Somit sind mit dieser Einzeländerung insgesamt keine bzw. nur geringe Umweltauswirkungen verbunden.

In der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) sind unbeschadet dessen die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden (§ 1a BauGB). Umweltauswirkungen sind zu untersuchen, zu vermindern und ggf. auszugleichen.

Aufgrund der parallelen Aufstellung des B-Plans werden hier bereits vorliegende Erkenntnisse einbezogen.

Schutzgut Mensch/Gesundheit

Es ergeben sich erhebliche positive Auswirkungen.

Schutzgüter Boden und Wasser

Die Planungen sind mit Bodenversiegelung und -überformungen verbunden, die ein ähnliches Ausmaß wie die Bestandsituation hat. Die Minderung negativer Auswirkungen soll durch Dachbegrünungen und Niederschlagsversickerung erreicht werden. Weitere Minderungspotenziale bei der Befestigung von Verkehrsflächen, insbesondere Stellplätzen sind zu prüfen.

Schutzgut Klima/Lufthygiene

Erhebliche negative Auswirkungen sind im Kaltluftgutachten nicht ermittelt.

Schutzgut Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt

Teilflächen hoher Bedeutung und geschützte Biotopie sollen erhalten und aufgewertet werden. Für Fledermäuse und europäische Vogelarten sind CEF-Maßnahmen vorgesehen.

Für die Anlage von Stellplätzen im LSG ist eine naturschutzrechtliche Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild

-

Kultur-/Sachgüter

Die Belange des Denkmalschutzes (Gebäude) sind zu beachten.

Schutzgut Fläche

Es erfolgt eine Überplanung einer als Gewerbefläche genutzten Fläche.

Schutzgutübergreifende Wechselwirkungen

-

Natura 2000/FFH-Verträglichkeit

-

2.3. Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen im weiteren Verfahren ggf. weitere Erkenntnisse einbezogen werden.

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**

3.1. Zusammenfassende Stellungnahme der Planungsstelle

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB gingen keine Rückmeldung ein.

Im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB haben sich 17 Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden zur Planung geäußert. Ein wichtiger genannter Punkt ist, dass es bei der flächengleichen Änderung der Gebietsart bleibt, sprich die Baufläche im FNP nicht erweitert wird. Kritisiert wird die Änderung der Nutzungsart von gewerblicher Baufläche in eine gemischte Baufläche, in der auch Wohnnutzung zulässig ist, dadurch würde außerhalb der bestehenden Ortsteile eine Splittersiedlung entstehen. Außerdem befindet sich das Plangebiet mitten in der Pfinzaue, umgeben von Landschaftsschutzgebiet sowie von Grünzäsur und Regionalem Grünzug. Einen entsprechend behutsamen Umgang damit wird gefordert.

Laut Einschätzung der Planungsstelle ergeben sich keine Erkenntnisse, aufgrund derer die Planung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung unzulässig wäre.

3.2. Empfehlung für die weiterführende Planung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Erhalt/Schutz Feldgehölz u. Fließgewässersäume, Rekultivierung Teilflächen, Durchgrünung, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Befestigungen/Beläge, Versickerung Niederschlagswasser; artenschutzrechtl. Maßnahmen

Schutzgüter Boden und Wasser

Die Minderung negativer Auswirkungen soll durch Dachbegrünungen und Niederschlagsversickerung erreicht werden. Weitere Minderungspotenziale bei der Befestigung von Verkehrsflächen, insbesondere Stellplätzen sind zu prüfen.

Schutzgut Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt

Teilflächen hoher Bedeutung und geschützte Biotope sollen erhalten und aufgewertet werden. Für Fledermäuse und europäische Vogelarten sind CEF-Maßnahmen vorgesehen.

Für die Anlage von Stellplätzen im LSG ist eine naturschutzrechtliche Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich.

PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
<p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg e.V.</p> <p>Landesnatur- schutzverband Baden- Württemberg e.V. (LNV)</p> <p>Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesver- band Baden-Würt- temberg e.V.</p>	<p>Gemeinsame Stellungnahme der nach § 63 BNatSchG / § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) • Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV) • Naturschutzbund Deutschland (NABU) <p>Wir möchten erhebliche grundsätzliche Bedenken gegen diese beabsichtigte FNP-Änderung anmelden; sie basiert in erheblichem Maße auf irrtümlichen, sachlich unrichtigen Prämissen und Bewertungen.</p> <p>Richtig ist, dass die in Rede stehende Fläche derzeit im FNP (und im Regionalplan) als Gewerbefläche dargestellt ist. Eine gewerbliche Nutzung des ursprünglichen Mühlengeländes findet jedoch, mit Ausnahme des Abstellens von Wohnwagen und Wohnmobilen und der zeitweisen Nutzung durch einen Verkaufsstand, bereits seit Jahrzehnten nicht mehr statt. Für die Fläche existiert kein Bebauungsplan, und sie liegt deutlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Pfintzaler Ortsteile, d.h. es handelt sich momentan um eine Außenbereichsfläche, auf der Baumaßnahmen grundsätzlich (wenn auch nicht ausnahmslos) nicht zulässig sind.</p> <p>Hier soll nun, mitten in der Pfinzaue, rings umgeben von Landschaftsschutzgebiet sowie von Grünzäsur und Regionalem Grünzug, eine Splittersiedlung entstehen mit Gastronomiebetrieben, einem kleinen Laden und – nach derzeitigem Planungsstand – 65 Wohneinheiten! Dies steht unseres Erachtens in grobem Widerspruch zu städtebaulichen Grundsätzen, zu dem dringend notwendigen Schutz von Flussniederungen sowie dem erklärten Ziel der Landespolitik, den Flächenverbrauch in Baden-Württemberg zu mindern!</p> <p>Voraussichtliche Umweltauswirkungen Für mehrere Schutzgüter erscheinen die voraussichtlichen (negativen) Auswirkungen deutlich unterbewertet.</p> <p>Boden: Laut Planungsunterlagen des Bebauungsplanverfahrens wird sich die Summe der mit Gebäuden bestandenen, völlig versiegelten und gepflasterten Flächen von jetzt 5.615 auf 7.698 m² erhöhen. Wir halten dies für eine mehr als nur mäßige Auswirkung auf das Schutzgut Boden.</p> <p>Klima/Lufthygiene: Auch wenn das vorgelegte Gutachten nur unerhebliche Beeinträchtigungen von Kaltluftströmungen voraussagt, werden die zusätzlich geplanten Gebäude sicher den Kaltluftfluss im Pfintzal behindern. Die jetzt schon in warmen Sommernächten in Berghausen im Vergleich zu Söllingen messbar höhere Lufttemperatur wird sich weiter erhöhen.</p> <p>Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt: Die Auswirkungen auf z.T. streng geschützte Tierarten wären hoch bis sehr hoch. Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgelegte artenschutzrechtliche Gutachten weist erhebliche Mängel auf. So wurden angeblich nur zwei Fledermausarten (Zwerg-</p>	

PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
	<p>und Breitflügelfledermaus) im Gebiet gefunden; die BUND-Ortsgruppe Pfinztal hat jedoch in drei Nächten Ende Mai dieses Jahres durch Aufnahmen mit einem Ultraschalldetektor („Batlogger“ der Fa. Elekon AG, Luzern) sechs bis sieben verschiedene Fledermausarten (zusätzlich die Rauhauffledermaus, Großen und Kleinen Abendsegler, Wasserfledermaus und evt. Nordfledermaus) vor Ort nachgewiesen. Diese bedeutenden Fledermausvorkommen würden (nicht nur) durch die bei einer Bebauung des Gebietes entstehende „Lichtverschmutzung“ – die Fläche ist bisher nachts unbeleuchtet – massiv beeinträchtigt.</p> <p>Nicht einmal erwähnt, geschweige denn berücksichtigt sind in dem Gutachten die Amphibien, obwohl doch in Pfinztal allgemein bekannt ist, dass die örtliche BUND-Gruppe seit Jahrzehnten in jedem Frühjahr auf Höhe des Schnellermühlengeländes (und darüber hinaus) auf der Westseite der B 10 einen Amphibienschutzzaun aufstellt und betreut, um die dort in Richtung Pfinz wandernden Amphibien (vor allem Erdkröten und Springfrösche sowie Bergmolche) am Überqueren der B 10 (und dem weiteren Durchqueren des Schnellermühlengeländes) möglichst zu hindern. (Die Tiere wandern immer noch an dem westlich der B 10 vor Jahrzehnten angelegten Ersatz-Laichgewässer („Assisi-Teich“) vorbei und werden von den BUND-Aktiven vom Zaun an den Teich gebracht.) Leider gelingt das nicht vollständig; einige Springfrösche springen über den Zaun hinweg, Molche kriechen unterdurch, und etliche Tiere aller genannten Arten kommen den gegenüber von der Schnellermühle in die B 10 einmündenden Weg auf die B 10 herunter, wo kein Zaun gestellt werden kann. Viele der Tiere, die es so auf die B 10 schaffen, werden dort überfahren, aber manche gelangen doch auf die Schnellermühlen-Seite, wo für sie im Falle der Realisierung des Planungsvorhabens ein erhebliches Tötungsrisiko entstünde. Vergrößert würde dieses Risiko noch durch die geplanten Entwässerungsmulden/-teiche, die ein zusätzliches Lockangebot für die Amphibien darstellen würden. Sie würden wohl auch zu einer nennenswerten (Rück-)Wanderung in Ost-West-Richtung über die B 10 führen, wogegen der einseitig gestellte Schutzzaun keine Hilfe wäre. Unseres Erachtens müsste bei Realisierung der Planung - für eine sichere Querungsmöglichkeit der B 10 in beiden Richtungen für die genannten Amphibienarten (feste Leiteinrichtung und Tunnel) und - für eine sichere Querungsmöglichkeit (oder Umwanderungsmöglichkeit?) des Schnellermühlengeländes für die Amphibien gesorgt werden. Ohne dies wären sicher artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt.</p> <p>Zu bezweifeln ist, dass auf dem Grundstück keine Reptilien vorkommen. Nachweise der Zauneidechse und der Ringelnatter sind dem BUND von der Pfinz (nördlich der Schnellermühle), vom Assisi-Teich (westlich der B 10), von der Umgebung des Plangebiets „Seniorenzentrum an der Pfinz“ und vom Gebiet der ehemaligen Gärtnerei Wenz bekannt, und am Haus Karlsruher Str. 212 (gegenüber der Schnellermühle) wurde vor einigen Jahren eine Schlingnatter fotografiert. Wir gehen deshalb sicher davon aus, dass auch auf dem zwischen diesen Fundorten liegenden Grundstück Schnellermühle mindestens die Zauneidechse, nahe der Pfinz wahrscheinlich auch die Ringelnatter vorkommt.</p> <p>Insgesamt ist von sehr hohen negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt auszugehen.</p>	<p>Die Fläche ist im FNP bisher als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Änderung der im FNP bisher dargestellten gewerblichen Baufläche in eine gemischte Baufläche sind keine höheren Umweltauswirkungen zu erwarten, als sie im Rahmen der Überplanung der Gewerbefläche möglich waren.</p> <p>Zudem ist die Fläche bezogen auf die Umweltschutzgüter in weiten Teilen durch Bebauung und Versiegelung stark vorbelastet und überprägt. Diese Zusammenhänge sind auch bei den Bewertungen der Umweltauswirkungen maßgeblich.</p> <p>Unbeschadet dessen sind Auswirkungen auf geschützte Tierarten bzw. -gruppen zu berücksichtigen und Verbotstatbestände zu vermeiden. Für diese bestehen auf Basis der zum B-Planverfahren vorliegenden Erhebungen bislang keine Anhaltspunkte. Den geäußerten Hinweisen auf Amphibienvorkommen und deren Wanderkorridoren sowie weitere Fledermausarten und Reptilien ist im B-Planverfahren nachzugehen.</p> <p>Die Bewertungen der Schutzgüter Boden, Klima/Luft und Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt sind in Punkt 2.2. erläutert. Zudem wird darin auf Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen verwiesen.</p> <p>Durch das umgebende Landschaftsschutzgebiet und die im Regionalplan festgelegte Grünzäsur und Regionaler Grünzug, ist eine Erweiterung der Fläche nicht möglich und nicht gewollt. Die Entstehung einer Splittersiedlung ist somit ausgeschlossen.</p>

PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
	<p>Landschaftsbild: Die geplanten viergeschossigen Wohngebäude würden das Landschaftsbild in der Pfinzaue, im Unterschied zu dem vorhandenen, historischen Mühlengebäude, massiv beeinträchtigen. Die Auswirkung auf dieses Schutzgut wäre hoch.</p> <p>Fläche: Die bebaute bzw. versiegelte Fläche würde deutlich zunehmen, wir betrachten dies als hohe negative Auswirkung.</p>	<p>Aufgrund des großen Wohnraumbedarfes, wird die bestehende Baufläche um die Möglichkeit der Wohnnutzung ergänzt. Durch die Nutzung einer bereits vorbelasteten Fläche, kann an anderer Stelle die Bebauung auf der „grünen Wiese“ vermieden werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
<p>Landratsamt Karlsruhe</p>	<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Änderung des FNP. Die Überschneidungsfläche des Planungsgriffs des Bebauungsplanes mit dem Landschaftsschutzgebiet wird zurückgenommen. Eine Befreiung von der LSG-VO ist daher nicht erforderlich. Evtl. entstehender Regelungsbedarf im Hinblick auf das LSG wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt. Die im Bericht der Planungsstelle vom Juni 2023 vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung des Eingriffs sowie die vorgesehenen Artenschutzuntersuchungen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Eine detaillierte Stellungnahme wird im Bebauungsplanverfahren erfolgen.</p> <p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - untere Wasserbehörde <u>Wasserrecht</u> Gegen die geplante Einzeländerung bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p> <p><u>überirdische Gewässer</u> Gegen die geplante Einzeländerung bestehen von unserer Seite keine Bedenken. (Teilweise Hochwasser-Risikogebiet, kein Überschwemmungsgebiet)</p> <p><u>Grundwasserwasserversorgung</u> Gegen die geplante Einzeländerung bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Hinweis: Kein Wasserschutzgebiet.</p> <p><u>Kommunales Abwasser</u> Wasserwirtschaftlich und ökonomisch effiziente Entwässerungslösungen erfordern die möglichst frühzeitige Formulierung der Anforderungen eines naturnah orientierten Umgangs mit Regenwasser. Um in einem frühen Planungsstadium grundsätzliche 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.</p>	<p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
	<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Altlasten, Bodenschutz Gegen die geplante Einzeländerung bestehen von unserer Seite keine Bedenken.</p> <p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Immissionsschutz Unter Ziff. 2.2 wird ausgeführt, dass in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan) die Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, Umweltauswirkungen zu untersuchen, zu vermindern und ggf. auszugleichen sind. Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme vom 15.05.2023 im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Schnellermühle“: <i>“Aus Ziff. 3.5.3 „Immissionsschutz“ des Erläuterungsberichts vom 03.05.2023 geht hervor, dass aufgrund des Verkehrslärms der B 10 im weiteren Verfahren die Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens vorgesehen ist. Im Erläuterungsbericht wird weiter ausgeführt, dass sich auf dem Plangebiet ein Wehr zur Regulierung des Wasserstandes der Pfinz befindet. Vor dem Hintergrund einer derzeitigen Anwohnerbeschwerde wegen Lärmbelästigung durch den Betrieb des „Wehr Walther“ im Ortsteil Söllingen, sollten die Lärmimmissionen des Wehrs bei der Schnellermühle im schalltechnischen Gutachten im Vorfeld ebenfalls einer näheren Betrachtung unterzogen werden.“</i></p> <p>Amt für Straßen</p> <p><u>Sachgebiet Verkehrstechnik:</u> Aus betrieblicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die übrigen straßenrechtlichen Belange liegen in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Karlsruhe. Die Neubebauung Schnellermühle soll über die bereits vorhandene Einmündung an die B10 angeschlossen werden. Eine Untersuchung und Bewertung der Verkehrsqualität liegt den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei. Künftig ergibt sich daraus eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit mit freiem bzw. nahezu freiem Verkehrsfluss. Daraus wird geschlossen, dass auf eine bauliche Erweiterung des Anschlusses mit einer Linksabbiegespur auf der B10 sowie auf eine zwei streifige Ausfahrt aus dem Gebiet Schnellermühle verzichtet werden kann. Die derzeitige zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt bei 50 km/h.</p> <p><u>Sachgebiet Radverkehr:</u> Wir haben drei Anmerkungen zur Planung: 1. Es sollte die Möglichkeit verbleiben, dass der bereits jetzt parallel zur B10 geführte Gehweg (?) in Zukunft ggf. verbreitert werden könnte, falls hier irgendwann der Bedarf besteht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
	<p>2. Uns erscheinen die Fußgängerbrücke und die Zuwegung zur Brücke zu schmal mit 2,0 m. Hier würden wir auf jeden Fall den Begegnungsfall Kinderwagen-Kinderwagen ansetzen, da kämen wir mit seitlichem Sicherheitsraum auf einen Mindestwert von 2,50 m. Zudem ist zu erwarten, dass viele Menschen die Brücke auch mit dem Fahrrad queren wollen werden (zumindest schiebend) um auf den Radweg östlich der Pfinz zu gelangen.</p> <p>3. Uns ist auch die Anbindung der Fußgängerbrücke auf der östlichen Seite der Pfinz nicht klar, ist diese barrierefrei, wird sie auch von Radfahrern befahren, bleibt eine Aufstellfläche bevor man auf den Weg einbiegt? Hier ist zwingend auf die Sichtverhältnisse zu achten, da hier das RadNETZ BW entlanggeht und demnach mit erhöhtem Radverkehrsaufkommen zu rechnen ist. Nicht, dass hier eine Unfallhäufungsstelle geschaffen wird.</p> <p>Landwirtschaftsamt Gegen die Planung äußern wir aus Sicht der Landwirtschaft keine Bedenken. Agrarstrukturelle Belange sind von obenstehender Maßnahme nicht betroffen.</p> <p>Forstamt Zur Planung bestehen seitens der unteren Forstbehörde keine Bedenken oder Einwände.</p> <p>Baurechtsamt In unserer Stellungnahme zu den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans „Schnellermühle“ haben wir darauf hingewiesen, dass das Vorhaben in Widerspruch zu den Festsetzungen des rechtskräftigen FNP steht und eine Änderung im Parallelverfahren erforderlich ist. Mit der Änderung des FNP im Einzelverfahren und der Ausweisung der beplanten Fläche als eine gemischte Baufläche ist der Kernbereich, in dem die bauliche Nutzung vorgesehen ist, abgedeckt und insofern unserem Anliegen Genüge getan. Allerdings sehen wir noch immer einen Konflikt zwischen der im FNP ausgewiesenen landwirtschaftlichen Fläche und dem im BPL als „Grünfläche“ ausgewiesenen Teilbereich 3, auf dem Hof- und Stellplatzflächen realisiert werden sollen.</p> <p>Gesundheitsamt Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen von Seiten des Gesundheitsamts keine Anregungen oder Bedenken zur Planung. Bezüglich Auswirkungen, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung möchten wir auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan Schnellermühle (Mai 2023) verweisen.</p>	<p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Umgang mit der Überlagerung wird ggf. im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme</p>

PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH	Nach Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass unseren Anlagen von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme
Dienststelle Flurneuordnung Landkreis Karlsruhe	Es sind keine laufenden oder geplanten Flurbereinigungsverfahren betroffen.	Kenntnisnahme
Gemeinde Walzbachtal	Durch die vorliegende Planung werden keine Belange der Gemeinde Walzbachtal berührt.	Kenntnisnahme
Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen	Gegen die Einzeländerung in Pfinztal werden seitens der Gemeinde Eggenstein-Leopoldshafen keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Kenntnisnahme
Gemeinde Pfinztal	Das Gebiet der Einzeländerung des Flächennutzungsplans „Mischgebiet Schnellermühle“ liegt auf der Gemarkung Pfinztal-Berghausen. Hintergrund ist die Aufstellung eines Bebauungsplans im entsprechenden Gebiet. Die Gemeinde Pfinztal begrüßt die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans und hat nach Prüfung der Unterlagen keine weiteren Anmerkungen.	Kenntnisnahme
Handwerkskammer Karlsruhe	Die Handwerkskammer Karlsruhe begrüßt die Beachtung und die bedarfsgerechte Planung und Integration von gewerblich nutzbaren Bauflächen.	Kenntnisnahme
Netze BW GmbH	Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bestehen Versorgungsanlagen der Netze BW GmbH. Stellungnahme der Netzentwicklung Projekte Genehmigungsmanagement Sparte 110-kV-Netz (NETZ TEPM) Seitens des Genehmigungsmanagements Netzentwicklung Projekte bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans. Für die überörtliche Stromversorgung bestehen im Geltungsbereich der FNP-Änderung keine Trassen für 110-kV-Leitungen der Netze BW. Stellungnahme der Netzentwicklung Nord (Nordbaden) Netzplanung Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung) (NETZ TENN) Zum o.g. FNP haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen. Der weitere Ausbau der Leitungsnetze richtet sich nach den zukünftigen energietechnischen Anforderungen. Bei der Bauflächenentwicklung wird je nach Bedarf das vorhandene Netz erweitert.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
Regierungspräsidium Karlsruhe Landesbetrieb Gewässer	Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d. h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung wie folgt Stellung: Im Planungsbereich befinden sich die Pfinz, ein Gewässer I. Ordnung, sowie Anlagen des Landesbetriebs Gewässer (Fischaufstiegsanlage, Wehranlage und Betriebssteg). Wir möchten daher darauf	

PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
Referate 53.1 und 53.2	hinweisen, dass eine weitere Beteiligung des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2 (Landesbetrieb Gewässer) vor weiteren Schritten zwingend erforderlich ist und die geplanten Arbeiten eng mit dem Regierungspräsidium abzustimmen sind.	Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 höhere Raumordnungsbehörde	In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: In Pfinztal-Berghausen soll der Bereich der Schnellermühle, derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt, flächengleich (ca. 1,2 ha) in eine gemischte Baufläche geändert werden. Zum Erhalt der historischen Mühle und der Neuentwicklung des Areals betreibt die Gemeinde Pfinztal derzeit ein Bauungsplanverfahren zur Ausweisung eines Urbanen Gebietes Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung) fest. Sofern es bei der flächengleichen Änderung der Gebietsart bleibt, stehen der vorliegenden Planung keine Belange der Raumordnung entgegen.	Die Einzeländerung wird flächengleich bleiben. Lediglich die Gebietsart wird geändert. Kenntnisnahme
Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 55b1 Naturschutz, Recht	Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur Einzeländerungen des Flächennutzungsplans 2030 zur Stellungnahme übersandt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht.	Kenntnisnahme
Regionalverband Mittlerer Oberrhein	Der Planbereich ist im Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung) dargestellt. Ziele des Regionalplans stehen der geplanten Umwandlung von einem Gewerbegebiet in ein Mischgebiet nicht entgegen.	Kenntnisnahme
Stadt Karlsruhe	Seitens der Stadt Karlsruhe bestehen keine Bedenken gegen die geplante Einzeländerung.	Kenntnisnahme
Terranets bw GmbH	Wir teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens von den Änderungen nicht betroffen sind. Im räumlichen Geltungsbereich des gesamten FNP liegen Anlagen der terranets bw GmbH.	Kenntnisnahme
TransnetBW GmbH	Wir haben Ihre Unterlagen erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich der Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2030 „Mischgebiet Schnellermühle“ in Pfinztal-Berghausen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
Zweckverband Wasserversorgung Alb-Pfinz-Hügelland	Der Ortsteil Berghausen der Gemeinde Pfinztal liegt nicht im Versorgungsbereich des Wasserverbandes, insofern bestehen unsererseits keine Bedenken.	Kenntnisnahme