

Zusammenfassende Erklärung zum Einzeländerungspunkt des FNP 2030 PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“ in Pfinztal - Berghausen

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 Wohnwagen 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 wird im Zuge des Einzeländerungsverfahrens in gemischte Baufläche geändert 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. Verfahrensschritte und Beteiligung:

Aufstellungsbeschluss der Verbandsversammlung	13.11.2023
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB Fristgerecht bekanntgemacht über die Badischen Neuesten Nachrichten.	19.06.2023 bis 21.07.2023
Frühzeitige Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB	15.06.2023 bis 21.07.2023
Auslegungsbeschluss der Verbandsversammlung	13.11.2023
Formelle Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB Fristgerecht bekanntgemacht über die Badischen Neuesten Nachrichten.	15.01.2024 bis 16.02.2024
Formelle Träger- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	14.11.2023 bis 22.12.2023
Abschließender Beschluss der Verbandsversammlung	15.04.2024
Genehmigung der Einzeländerung durch das Regierungspräsidium	12.08.2024
Wirksam mit Bekanntmachung der Einzeländerung Veröffentlicht in den Badischen Neuesten Nachrichten und im Internet	16.11.2024

Anzahl der Rückmeldungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange oder der Nachbargemeinden:

gemäß § 4 Absatz 1 BauGB	17
gemäß § 4 Absatz 2 BauGB	14

Anzahl der Rückmeldungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung:

gemäß § 3 Absatz 1 BauGB	-
gemäß § 3 Absatz 2 BauGB	-

Eine Forderung aus der Behördenbeteiligung 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. Die Vorbelastung durch bestehende Bebauung ist allerdings gegeben. Außerdem befindet sich das Plangebiet mitten in der Pfinzaue, umgeben von Landschaftsschutzgebiet sowie von Grünstreifen und Regionalem Grünzug. Einen entsprechend behutsamen Umgang damit wird gefordert und ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Aufgrund der im Rahmen des parallelen B-Plan-Verfahrens ermittelten artenschutzrechtlichen Erfordernisse (Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen v. a. für Vögel sowie CEF-Maßnahmen für Fledermäuse) wird die Schutzgutbewertung auf „hoch“ geändert. Dieses ist auch eine Forderung aus der Trägerbeteiligung.

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

3. Umweltauswirkungen und Empfehlung für die weiterführende Planung

Immissionsschutz

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."

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

Schutzgut Landschaftsbild

Teile der historischen Gebäude sollen erhalten und im Erscheinungsbild aufgewertet werden. Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung sind vorgesehen.

Verkehr

Es sollte die Möglichkeit verbleiben, dass der bereits jetzt parallel zur B10 geführte Gehweg in Zukunft verbreitert werden könnte, falls irgendwann der Bedarf besteht.

Für die Fußgängerbrücke und die Zuwegung zur Brücke wird (inkl. seitlichem Sicherheitsraum) die Breite von mindestens von 2,50 m empfohlen.

Die Anbindung der Fußgängerbrücke auf der östlichen Seite der Pfinz sollte sorgsam gestaltet werden. Aufgrund der Angrenzung an das RadNETZ BW ist hier mit erhöhtem Radverkehrsaufkommen zu rechnen.

Wasser

Überirdische Gewässer Hinweise: Ein Teil des Vorhabenbereichs liegt im Hochwasser-Risikogebiet. In Hochwasser-Risikogebieten sollen nach § 78b WHG bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasser-Risiko angepassten Bauweise errichtet werden. In Hochwasser-Risikogebieten ist nach § 78c Wasserhaushaltsgesetz die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Kommunales Abwasser Hinweis: Das erforderliche Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung ist frühzeitig mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, SG Abwasser abzustimmen. Für die Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Industrieabwasser Hinweis: Heizölverbraucheranlagen, die am 5. Januar 2018 innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets vorhanden sind, sind bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten, soweit dies wirtschaftlich vertretbar ist. Sofern Heizölverbraucheranlagen wesentlich geändert werden, sind diese zum Änderungszeitpunkt hochwassersicher nachzurüsten.

Karlsruhe, Mai 2024