

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

(gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche) in Pfinztal-Berghausen

Abschließender Beschluss für eine neue Darstellung des Flächennutzungsplanes (Einzeländerung)

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 statt. 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. Die Vorbelastung durch bestehende Bebauung ist allerdings gegeben. 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 und ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Am 13. November 2023 nahm die Verbandsversammlung die Beurteilungen des Anhörungsergebnisses billigend zur Kenntnis und beschloss die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zu der Einzeländerung.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB fand vom 15. Januar 2024 bis einschließlich 16. Februar 2024 statt. Die Bekanntmachung dazu erfolgte fristgerecht über die Badischen Neuesten Nachrichten. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden vom 14. November 2023 bis einschließlich 22. Dezember 2023 gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit zur Stellungnahme aufgefordert. Im Zuge dieser Beteiligung sind 14 Stellungnahmen eingegangen.

Die bereits in der ersten Behördenbeteiligung vorgetragene Forderung der Beschränkung auf eine flächengleiche Änderung sowie die Kritik des Entstehens einer Splittersiedlung in sensibler Lage durch die Zulässigkeit von Wohnnutzung wurde wiederholt. An der Beurteilung hat sich jedoch nichts geändert. 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.

In der beigelegten Anlage ist die Darstellung der Einzeländerung erläutert. Die Anlage beinhaltet die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes 2030 sowie die beabsichtigte Nutzungsänderung, die Begründung und den Umweltbericht. Zudem sind die eingegangenen Anregungen mit den Stellungnahmen der Planungsstelle und den Beschlussempfehlungen beigelegt.

Beschluss:

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

Pfinztal-Berghausen

PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“

Plandarstellung:

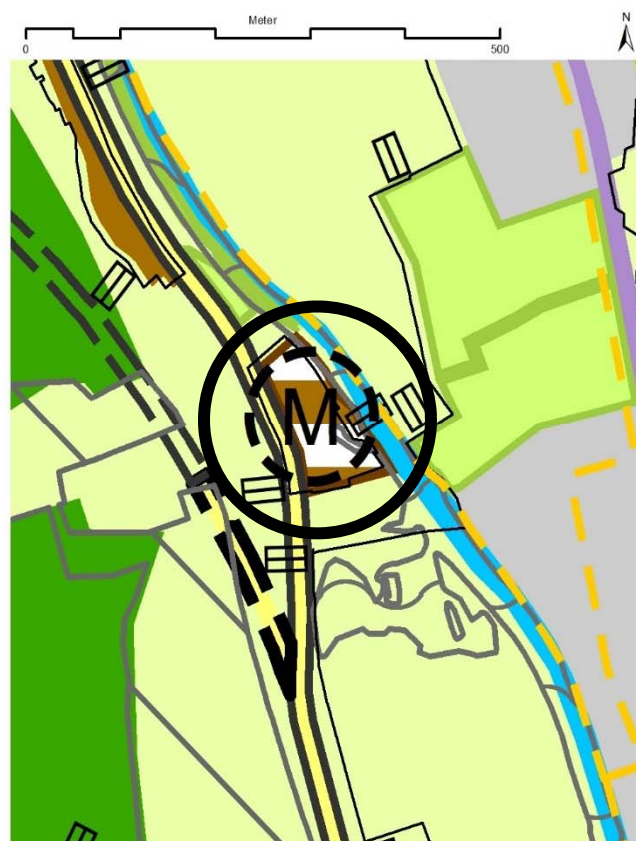
Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

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:

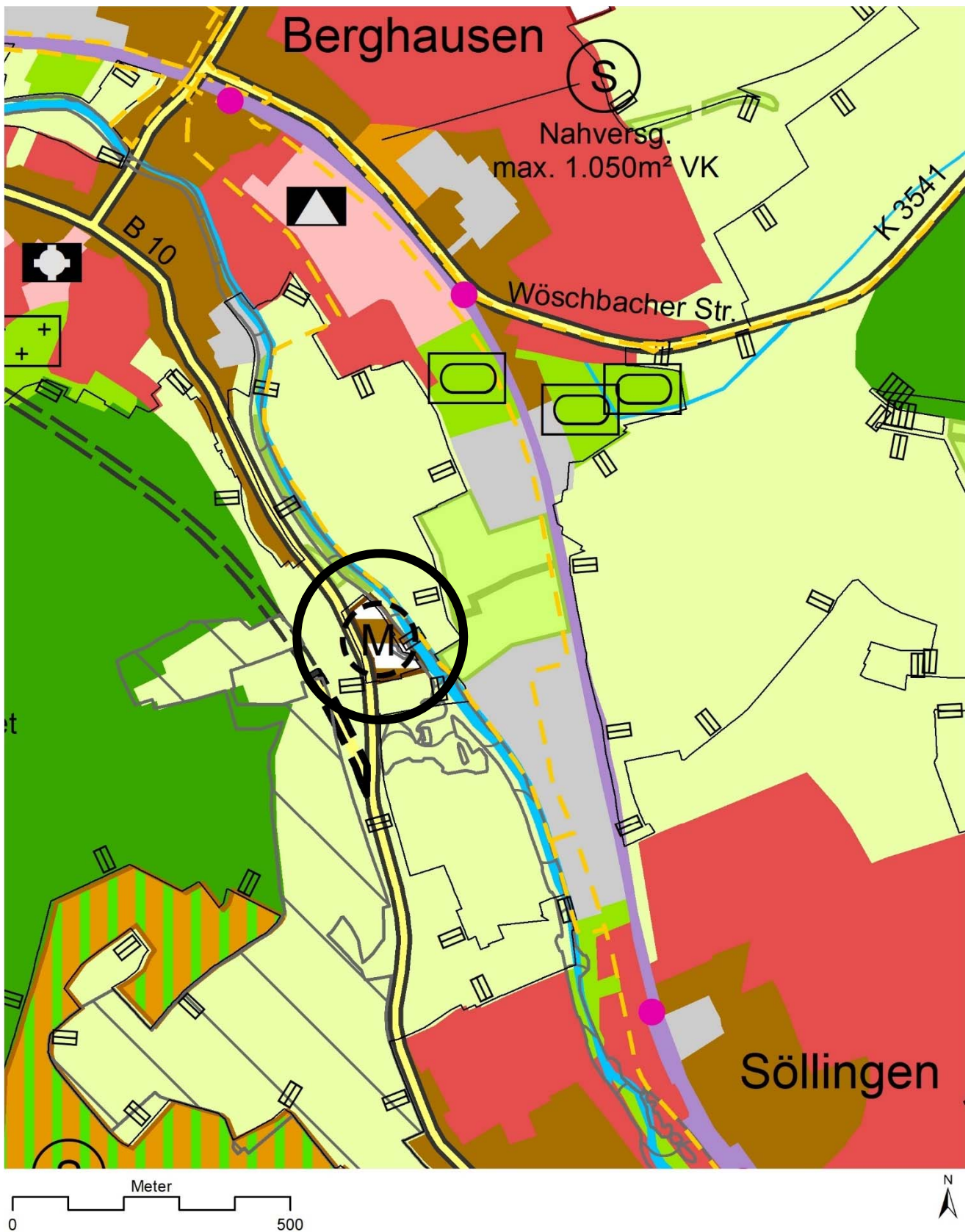
In der Gemeinde Pfinztal im Ortsteil Berghausen, steht am Ortsrand in Richtung Söllingen die Schnellermühle. Sie besteht aus mehreren historischen Gebäuden, Betriebsgebäuden und technischen Bauwerken sowie einem Wehr zur Regulierung des Wasserstands an der Pfinz. Die Scheunen und Freiflächen um die Schnellermühle 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, Rekultivierung 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 und artenschutzrechtliche Anforderungen zu behandeln.

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 Biotope sollen erhalten und aufgewertet werden. Für Fledermäuse und europäische Vogelarten sind Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen vorgesehen (artenschutzrechtliche Verträglichkeitsuntersuchung 2023).

Schutzgut Landschaftsbild

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

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

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind für die Ebene der Flächennutzungsplanung aus Sicht der Planungsstelle keine Erkenntnislücken vorhanden.

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 14 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

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.

PF-M-E001 „Schnellermühle“

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030: Ergebnisse der formellen Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
<p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg e.V.</p> <p>Landesnaturerschutzbund Baden-Württemberg e.V. (LNV)</p> <p>Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Baden-Württemberg e.V.</p>	<p>Wir haben weiterhin erhebliche grundsätzliche Bedenken gegen diese beabsichtigte Änderung von „Gewerbliche Baufläche“ in „Gemischte Baufläche.“</p> <p>Hier soll im Außenbereich, mit deutlichem Abstand zu den im Zusammenhang bebauten Pfinztaler Ortsteilen – und damit zu Arztpraxen, Kirchen und vielen anderen öffentlichen Einrichtungen -, eine städtebaulich grundsätzlich abzulehnende „Splittersiedlung“ mit überwiegender Wohnbebauung entstehen (laut Bebauungsplanentwurf ca. 6440 m² [ca. 80 %] Geschossfläche „Wohnen“ und nur ca. 1670 m² [ca. 20 %] Geschossfläche „Gewerbe“). Sie läge überdies auch weit entfernt vom öffentlichen Personennahverkehr (nächste Bushaltestelle 650 m Fußweg, nächste Stadtbahnhaltestelle 1000 m Fußweg) und somit gerade für die beabsichtigte Zielgruppe („Seniorenwohnen“) denkbar ungünstig.</p> <p>Voraussichtliche Umweltauswirkungen: Nicht nachvollziehbar ist für uns die als nur „mäßig“ bewertete Auswirkung auf das Schutzgut „Tiere/Pflanzen, biologische Vielfalt“. Weiterhin sind hier offensichtlich die Auswirkungen auf Amphibien völlig unberücksichtigt geblieben, obwohl wir bereits im Rahmen der „frühzeitigen Beteiligung“ darauf hingewiesen haben, dass während der Amphibienwanderzeit Bergmolche, Erdkröten und Springfrösche (streng geschützt!) das Plangebiet queren und nach der geplanten Nutzungsänderung / deutlichen Nutzungsintensivierung einem erhöhten Tötungsrisiko ausgesetzt wären. Hier sind zwingend Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen.</p> <p>Ebenso wenig nachvollziehbar ist die Bewertung der Auswirkung auf das Landschaftsbild als „gering/keine“. Denn sehr wohl würde das Landschaftsbild, das jetzt von dem historischen Mühlengebäude in der überwiegend grünen Pfinzaue geprägt ist, durch den geplanten Bau von vier viergeschossigen Wohnblöcken, von denen drei einen 70 m langen, zusammenhängenden Gebäuderiegel bilden sollen, massiv beeinträchtigt. Hier sind zwingend Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.</p>	<p>Aufgrund der im Rahmen des parallelen B-Plan-Verfahrens ermittelten artenschutzrechtlichen Erfordernisse (Vermeidungs-/Minde-rungsmaßnahmen v.a. für Vögel sowie CEF-Maßnahmen für Fledermäuse) wird die Schutzgutbewertung auf „hoch“ geändert.</p> <p>Den Hinweisen und Einwendungen zur Arten-gruppe der Amphibien wurde ebenfalls auf B-Plan-Ebene gutachterlich behandelt. Demnach wurden keine möglichen Verbotstatbestände ermittelt.</p> <p>Der unterstellten massiven Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann nicht gefolgt werden, zumal planungsrechtlich von der im FNP dargestellten gewerblichen Baufläche auszu-gehen ist, die eine deutliche bauliche Überprä-gungen auf der gleichen Fläche ermöglicht.</p> <p>Auch sind gestalterisch wirksame Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung vorgesehen.</p> <p>Durch das umgebende Landschaftsschutzge-biet 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> <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>Den Einwendungen kann nicht gefolgt werden, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
<p>Deutsche Transal-pine Oelleitung GmbH</p>	<p>Nach Prüfung Ihrer Anfrage können wir Ihnen mitteilen, dass unseren Anlagen von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen sind. Soweit sich Änderungen an Ihrer Planung ergeben, fragen Sie uns bitte erneut an.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

PF-M-E001 „Schnellermühle“

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030: Ergebnisse der formellen Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
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
Gemeinde Walzbachtal	Belange der Gemeinde Walzbachtal sind durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.	Kenntnisnahme
Gemeinde Weingarten	Eine Betroffenheit der Belange der Gemeinde Weingarten (Baden) ist nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.	Kenntnisnahme
Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung - Landkreis Karlsruhe und Enzkreis -	Von der Änderung sind keine laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahren betroffen.	Kenntnisnahme
Landratsamt Karlsruhe	<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz Unsere Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB (27.07.2023) gilt weiter. Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Änderung des FNP. Die Überschneidungsfläche des Planungsgriffs des Bebauungsplanes mit dem Landschaftsschutzgebiet wird zurückgenommen. Die im Bericht der Planungsstelle vom Juni 2023 vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung 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. <u>überirdische Gewässer</u> Gegen die geplante Einzeländerung bestehen von unserer Seite keine Bedenken. 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. <u>Grundwasser/Wasserversorgung</u> Gegen die geplante Einzeländerung bestehen von unserer Seite keine Bedenken. <u>Kommunales Abwasser</u></p>	<p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

PF-M-E001 „Schnellermühle“

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030: Ergebnisse der formellen Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
	<p>Gegen die geplante Einzeländerung bestehen von unserer Seite keine Bedenken. Hinweis: Das erforderliche Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung sollte frühzeitig mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, SG Abwasser abgestimmt werden. Für die Versickerung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. <u>Industrieabwasser</u> 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.</p> <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 Wir verweisen auf unsere Äußerungen in der Stellungnahme vom 27.07.2023. <i>Stellungnahme vom 27.07.2023:</i> <i>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.</i> <i>Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme vom 15.05.2023 im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Schnellermühle“:</i> <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.</i> <i>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 Das Amt für Straßen hat bezüglich der Einzeländerung des FNP in dieser Angelegenheit keine Einwände. Bezüglich des Bebauungsplans beziehen wir uns weiterhin auf die bisherige Äußerung in der Stellungnahme vom 27.07.2023.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

PF-M-E001 „Schnellermühle“

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030: Ergebnisse der formellen Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
	<p><i>Stellungnahme vom 27.07.2023:</i> <u>Sachgebiet Verkehrstechnik:</u> <i>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.</i></p> <p><u>Sachgebiet Radverkehr:</u> <i>Wir haben drei Anmerkungen zur Planung:</i></p> <p>1. <i>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.</i></p> <p>2. <i>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.</i></p> <p>3. <i>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.</i></p> <p>Landwirtschaftsamt <i>Gegen die Planung äußern wir aus Sicht der Landwirtschaft keine Bedenken. Agrarstrukturelle Belange sind von obenstehender Maßnahme nicht betroffen.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

PF-M-E001 „Schnellermühle“

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030: Ergebnisse der formellen Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
	<p>Forstamt Zur Planung bestehen seitens der unteren Forstbehörde keine Bedenken oder Einwände. Wald und forstrechtliche Belange sind nicht vom Vorhaben betroffen.</p> <p>Amt für Straßenverkehr Grundsätzlich bestehen gegen die Einzeländerung keine Bedenken.</p> <p>Baurechtsamt Seit 18.12.2023 und noch bis zum 19.01.2024 läuft das Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schnellermühle“. Die parallel dazu angestoßene Änderung des Flächennutzungsplans des NVK dient als Voraussetzung dafür, dass der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt anzusehen ist. In der uns nun vorgelegten aktuellen Entwurfsfassung wurden die Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung aufgegriffen und der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die im Entwurf des FNP ausgewiesene Siedlungsfläche begrenzt. Die zunächst vorgesehenen Parkflächen im Norden des Plangebiets, die in einem als "Grünfläche" ausgewiesenen Teilbereich lagen, sind in der neuen Planansicht entfallen. Ebenso wurde die ausgewiesene Fläche für eine Fußgängerbrücke aus dem Bebauungsplan herausgenommen. Sie wird in einem separaten Verfahren (ohne Mitwirkung des Baurechtsamtes) bearbeitet und genehmigt.</p> <p>Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Belange der Flurneuordnung sind nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>Netze BW GmbH</p>	<p>Für unsere Stellungnahme (Sparte 110-kV-Netz und Sparten Strom (Mittel- und Niederspannung)) vom 15.06.2023 mit der Vorgangs-Nr.: 2023.0769 besteht weiterhin Gültigkeit und ist daher auch für den o.g. Verfahrensschritt heranzuziehen. Daher haben wir zum o.g. Verfahren keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 15.06.2023: 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.</i></p>	<p>Kenntnisnahme, weitere Behandlung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

PF-M-E001 „Schnellermühle“

Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030: Ergebnisse der formellen Beteiligung nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Träger Öffentlicher Belange	Stellungnahmen	Beschlussempfehlung der Planungsstelle
	<p><i>Stellungnahme der Netzentwicklung Nord (Nordbaden) Netzplanung Sparte Strom (Mittel- und Niederspannung) (NETZ TENN)</i> <i>Zum o.g. FNP haben wir grundsätzlich keine Bedenken vorzubringen.</i> <i>Der weitere Ausbau der Leitungsnetze richtet sich nach den zukünftigen energietechnischen Anforderungen. Bei der Bauflächenentwicklung wird je nach Bedarf das vorhandene Netz erweitert.</i></p>	
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</p>	<p>Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zu der o.g. Planung keine Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Regionalverband Mittlerer Oberrhein</p>	<p>Die Stellungnahme vom 7. August 2023 wurde vom Planungsausschuss des RVMO am 18.10.2023 ohne Änderungen beschlossen. Darüber hinaus sind keine weiteren Anregungen vorzubringen.</p> <p><i>Stellungnahme vom 7. August 2023:</i> <i>Vorbehaltlich der Beschlussfassung im Planungsausschuss des Regionalverbands am 18.10.2023 gibt die Planungsstelle des Regionalverbands hierzu folgende Stellungnahme ab:</i> <i>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.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Stadt Karlsruhe</p>	<p>Seitens der Stadt Karlsruhe sind keine Bedenken oder Anregungen zum oben genannten Verfahren vorzutragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Stadt Rheinstetten</p>	<p>Die Stadt Rheinstetten ist in ihren Belangen nicht betroffen. Bedenken und Anregungen werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>terranets bw GmbH</p>	<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Einzeländerung des Flächennutzungsplans und teilen Ihnen mit, dass Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens von den Änderungen nicht betroffen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>TransnetBW GmbH</p>	<p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im geplanten Geltungsbereich der Einzeländerungen des Flächennutzungsplanes 2030 „Schnellermühle“ 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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>