

**Pfinztal - Berghausen**

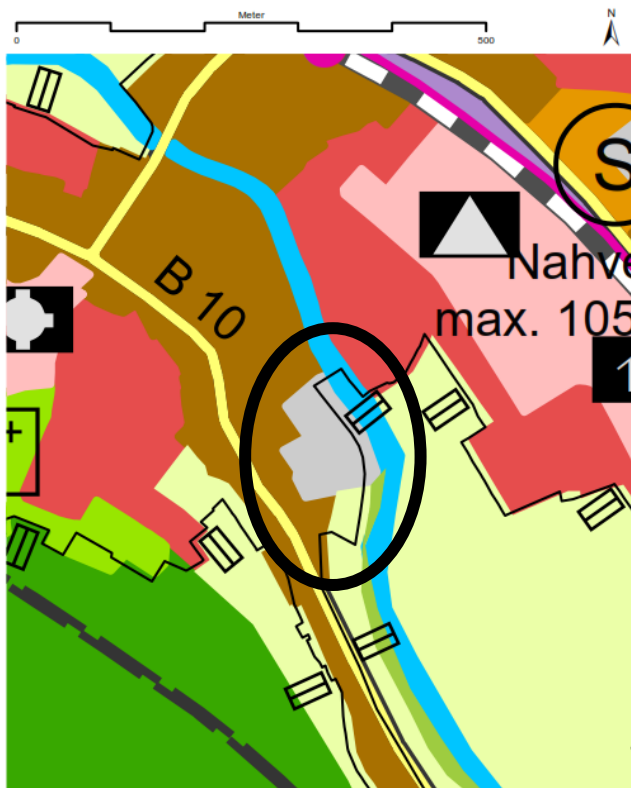
**PF-106 – „Wohnpark an der Pfinz“**

**PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“**

**PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“**

**Plandarstellung:**

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

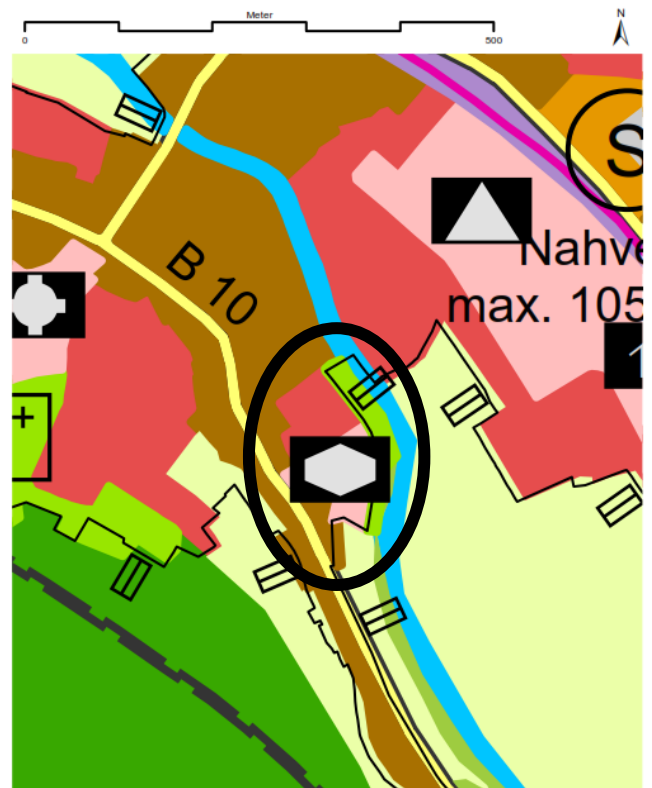


PF-106 Gewerbliche Baufläche  
und Gemischte Baufläche

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).

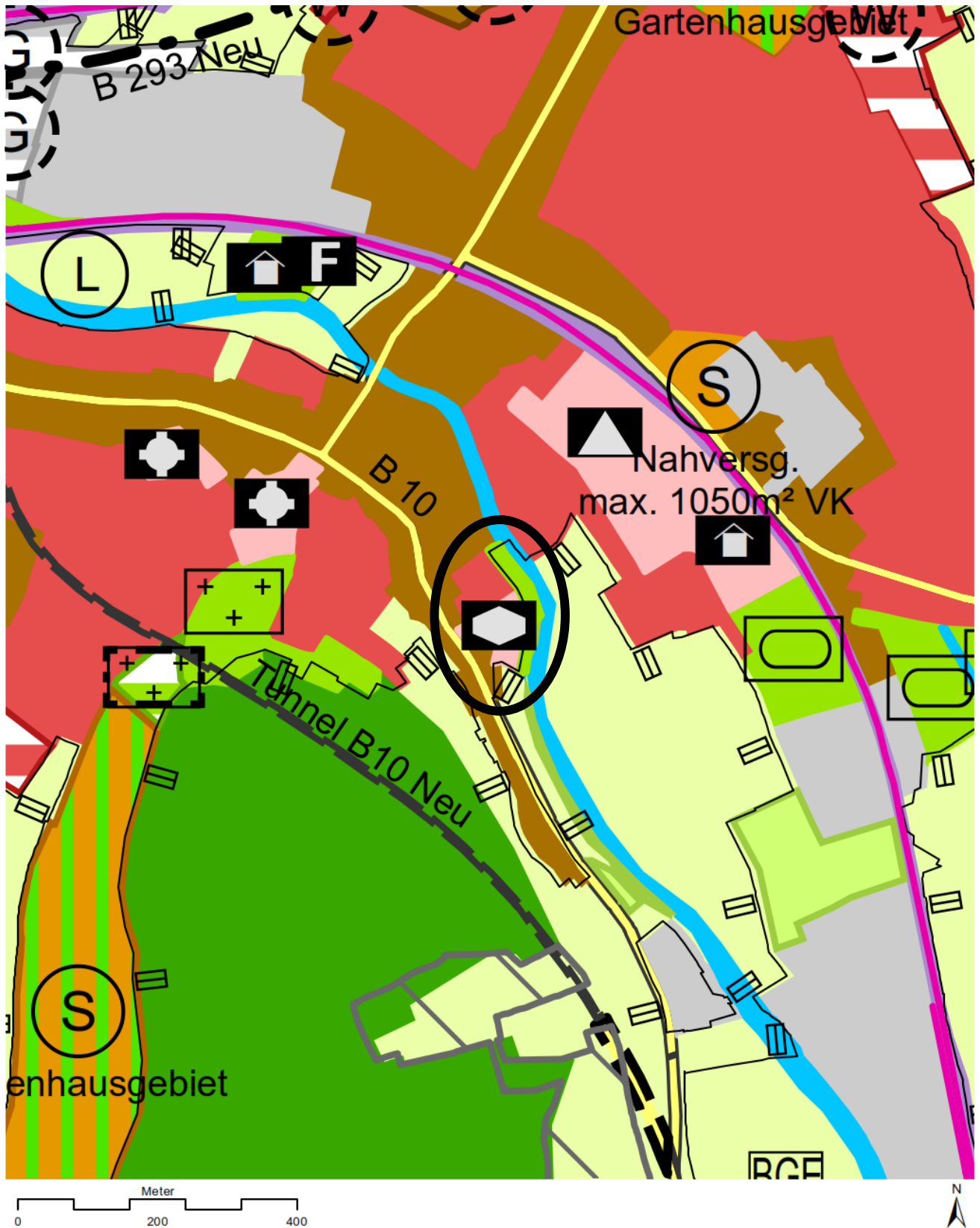
Der bestehende Grünbereich im Landschaftsschutzgebiet entlang der Pfinz soll zukünftig der Nutzung entsprechend als Grünfläche dargestellt werden.

**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

| <b>Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</b><br>- 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<br>biologische Vielfalt  |  | x  |  |  |
| Landschaftsbild   |  | x  |  |  |
| Kultur / Sachgüter  |  | x  |  |  |
| Wechselwirkungen  |  | x  |  |  |
| <b>Gesamtbewertung<br/>der Umweltaus-<br/>wirkungen</b>   |  | x  |  |  |
| <b>Umfang der Ausgleichs- und<br/>Ersatzmaßnahmen</b><br>(Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungs-<br>planung, auf Bebauungsplanebene zu<br>konkretisieren) |  | <i>Vermutlich kein<br/>Ausgleich<br/>notwendig</i> | <i>Ausgleich kann<br/>vermutlich im<br/>Plangebiet erbracht<br/>werden</i> | <i>Ausgleich<br/>außerhalb des<br/>Plangebietes<br/>vermutlich<br/>notwendig</i> |
|   |  |  |  | x  |
| <b>Maßnahmen zur Vermeidung und<br/>Minderung (V/M)</b>   | Artenschutzmaßnahmen gemäß Artenschutzrechtlicher<br>Prüfung zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum und<br>Wohnpark an der Pfinz“ (für Amphibien, Reptilien, Vögel);<br><br>Lärmschutzmaßnahmen;<br><br>Begrünung von Freiflächen und Gebäuden, dadurch auch<br>Ortstandgestaltung nach Süden und zum Grünzug an der Pfinz<br>erreichen. |  |  |  |
| <b>Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen<br/>unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung<br/>und Minderung</b>                           | 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.

## **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**

### **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  $HQ_{\text{extrem}}$ , welche eine Bebauung nicht ausschließt. Die Einhaltung der Vorsorgekriterien soll auf Ebene der Bebauungsplanung beachtet werden.