

**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.