

Pfinztal - Berghausen

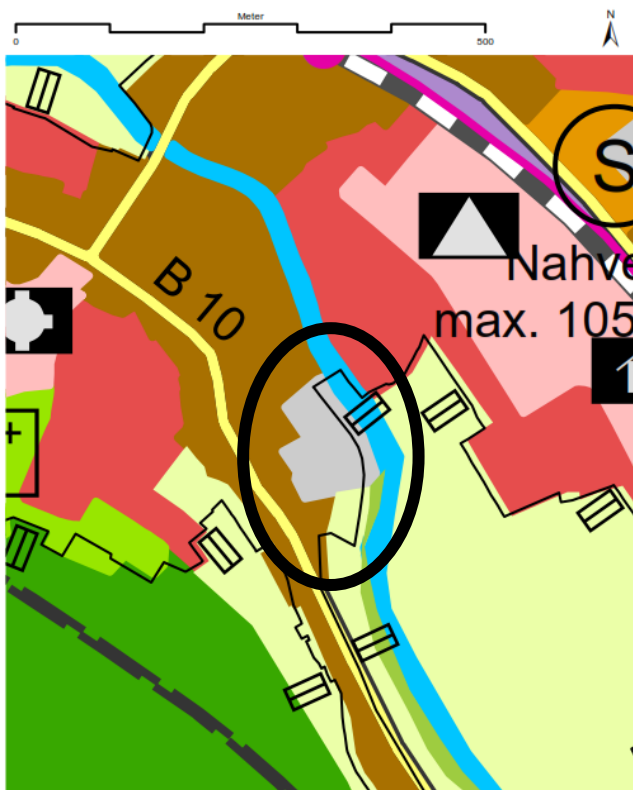
PF-106 – „Wohnpark an der Pfinz“

PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“

PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“

Plandarstellung:

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

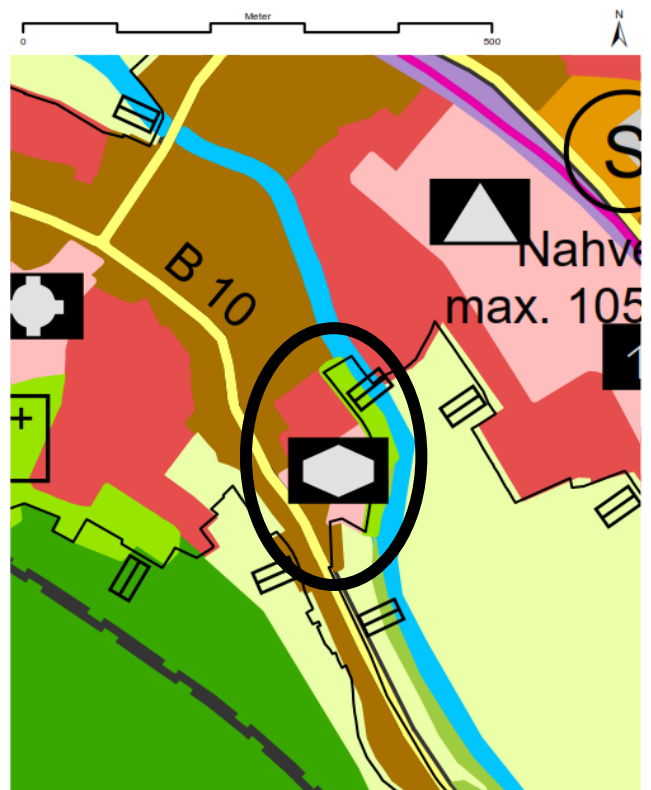


PF-106 Gewerbliche Baufläche
und Gemischte Baufläche

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 Pinztal-Berghausen

PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“ in Pfinzta-Berghausen

PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“ in Pfinzta-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).

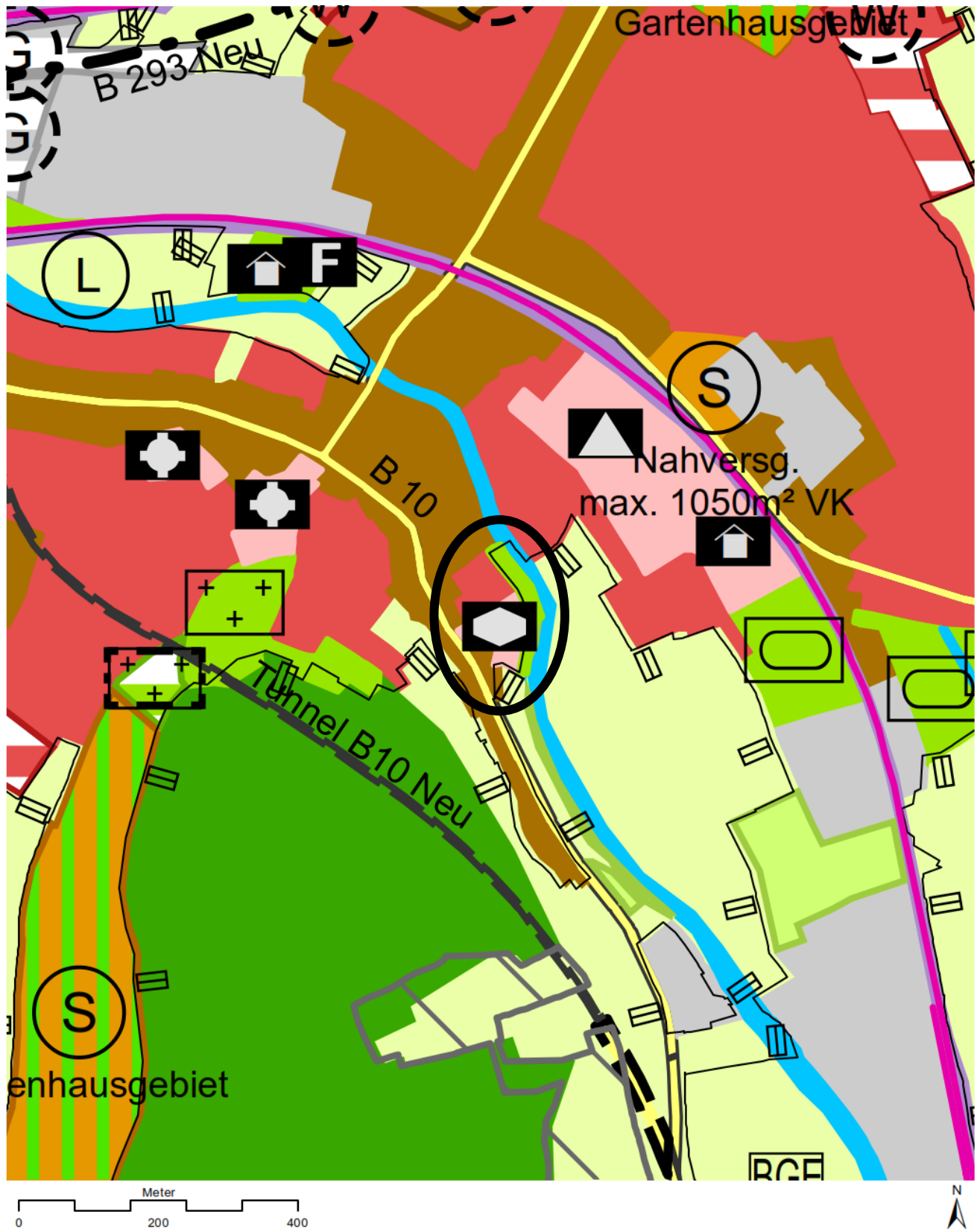
Der bestehende Grünbereich im Landschaftsschutzgebiet entlang der Pfinz soll zukünftig der Nutzung entsprechend als Grünfläche dargestellt werden.

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

PF-106 – „Wohnpark an der Pfinz“ in Pinztal-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 Pinztal-Berghausen

PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“ in Pinztal-Berghausen

PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“ in Pinztal- Berghausen

2. Umweltbericht

2.1. Zusammenfassung der Planungsstelle NVK

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		
Fläche und Boden		x		
Wasser		x		
Klima/Lufthygiene		x		
Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt		x		
Landschaftsbild		x		
Kultur / Sachgüter	x			
Wechselwirkungen		x		
Gesamtbewertung der Umweltaus- wirkungen		x		
Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungs- planung, 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)	siehe ASP und AVP Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“			
Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	mäßig			

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

PF-106 – „Wohnpark an der Pfinz“ in Pinztal-Berghausen

PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“ in Pinztal-Berghausen

PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“ in Pinztal- Berghausen

2.2. Erläuterung/Begründung:

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. Entlang der Pfinz kann Kaltluft aus den höher gelegenen Landschaftsbereichen im Süden Richtung Norden fließen.

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 der Südwestgrenze von Berghausen dar.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild ist durch die vorhandene Bebauung geprägt. Der Bereich entlang der Pfinz sowie der südliche Teil des Planungsgebietes sind höherwertig.

Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

PF-106 – „Wohnpark an der Pfinz“ in Pinztal-Berghausen

PF-745 – „Grünfläche Pfinzufer“ in Pfinztal-Berghausen

PF-401 – „Seniorenzentrum an der Pfinz“ in Pfinztal- Berghausen

2.3. Schwierigkeiten oder Lücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben zur Erstellung des Umweltberichts bestanden nicht. Unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen evtl. Lücken im weiteren Verfahren geschlossen 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

Zu bearbeitende Punkte (nicht abschließend)

- *Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Umweltauswirkungen*
- *Abwägung der Planung durch Gewichtung des Abwägungsmaterials aus Sicht des NVK*
- *Hinweise auf zu beachtende Restriktionen und Auflagen (z.B. Waldabstand)*
- *Hinweise auf grünordnerische Maßnahmen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und Planrealisierung*
- *sonstige Empfehlungen für die weiterführende Planung (z.B. städtebaulicher Wettbewerb)*