

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:

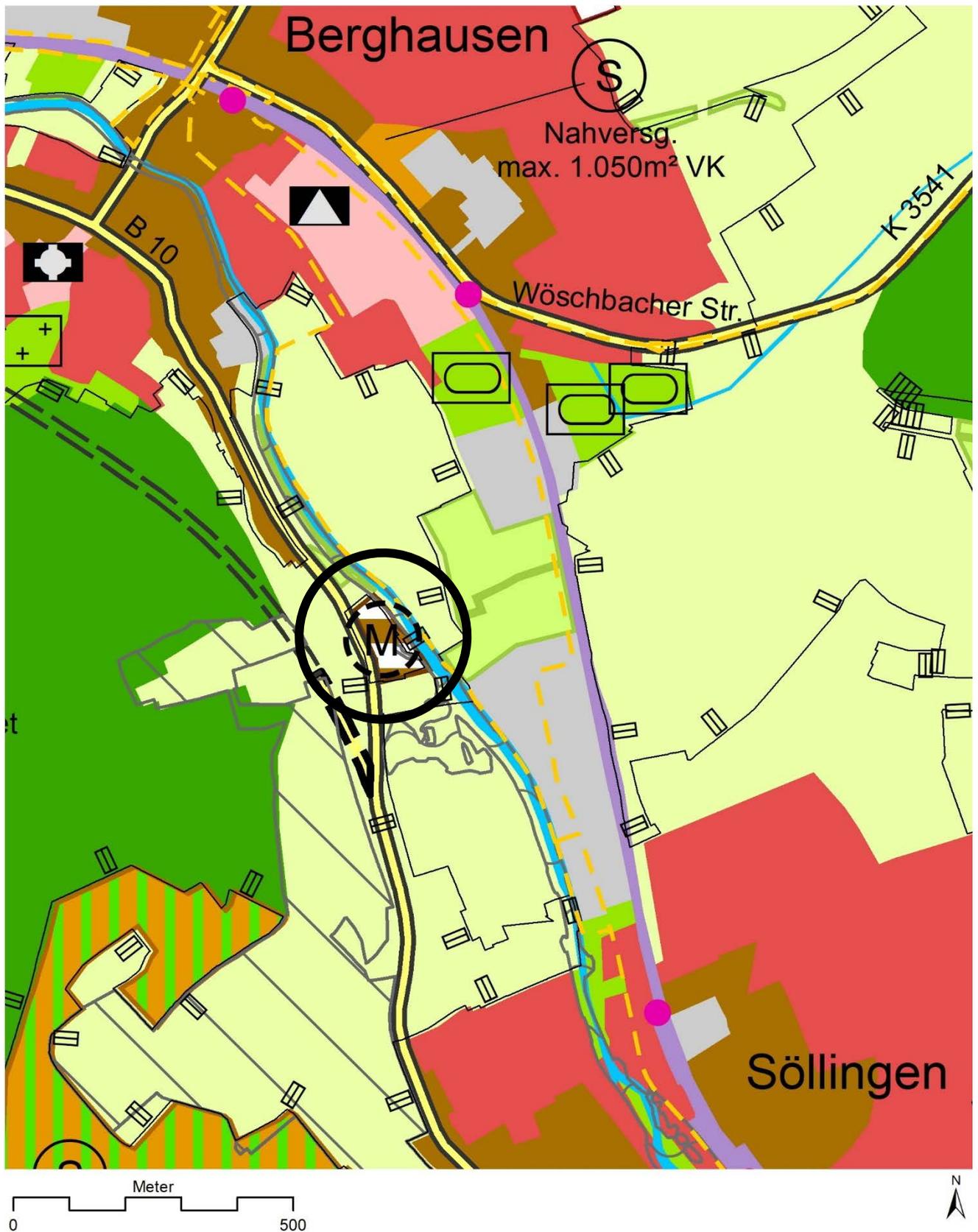
In der Gemeinde Pfinztal im Ortsteil Berghausen, steht am Ortsrand in Richtung Söllingen die Schnellermühle. Sie besteht aus mehreren historischen Gebäuden, Betriebsgebäuden und technischen Bauwerken sowie einem Wehr zur Regulierung des Wasserstands an der Pfinz. Die Scheunen und Freiflächen um die Schnellermühle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

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 Biotop sollen erhalten und aufgewertet werden. Für Fledermäuse und europäische Vogelarten sind CEF-Maßnahmen vorgesehen.

Für die Anlage von Stellplätzen im LSG ist eine naturschutzrechtliche Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich.

Schutzgut Landschaftsbild

-

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

Unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sollen im weiteren Verfahren ggf. weitere Erkenntnisse einbezogen 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**

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 17 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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Erhalt/Schutz Feldgehölz u. Fließgewässersäume, Rekultivierung Teilflächen, Durchgrünung, Dachbegrünung, wasserdurchlässige Befestigungen/Beläge, Versickerung Niederschlagswasser; artenschutzrechtl. 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 Biotopie sollen erhalten und aufgewertet werden. Für Fledermäuse und europäische Vogelarten sind CEF-Maßnahmen vorgesehen.

Für die Anlage von Stellplätzen im LSG ist eine naturschutzrechtliche Befreiung von der Schutzgebietsverordnung erforderlich.