fsp.stadtplanung
faktorgrün

Gemeinde Pfinztal

Prüfung der Bauflächen des Flächennutzungsplans 2030 Nachbarschaftsverband Karlsruhe

Stuttgart / Freiburg den 17.05.2021

fsp.stadtplanung
faktorgrün

Gemeinde Pfinztal, Prüfung der Bauflächen des Flächennutzungsplans 2030 Nachbarschaftsverband Karlsruhe

Projektleitung und Bearbeitung
Dipl.-Biogeographin Anne-Sophie Rausch
faktorgruen
70565 Stuttgart
Schockenriedstraße 4
Tel. 0711 / 48 999 48 0
Fax 0711 / 48 999 48 9
stuttgart@faktorgruen.de

Landschaftsarchitekten bdla
Beratende Ingenieure
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Pfaff, Schütze, Schedlbauer, Moosmann, Rötzer, Glaser
www.faktorgruen.de

Projektleitung und Bearbeitung
Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung Christian Sammel, M.Eng. Alisa Gack
FSP Stadtplanung Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12
79098 Freiburg im Breisgau
Tel 0761 / 36875-0
Fax 0761 / 36875-17
www.fsp-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabenstellung 4

2. Methodik und Datenbasis 6

2.1 Datenbasis 6
2.2 Bewertungskriterien für die Bewertung der landschaftsplanerischen Aspekte und Umweltbelange 8
2.3 Bewertungskriterien für die Bewertung der stadtplanerischen Aspekte 13
2.4 Gesamtbewertung der Flächen 14

3. Ergebnisse 15

4. Literatur 19

4.1 Internet 19
4.2 Begehungen 20
4.3 Auswertung Fachgutachten 20

5. Anhang Steckbriefe 21

Blümlesheld I 21
Brückle-Mehl 33
Nördlich der Weiherstraße 45
Firma Ludwig – Erweiterung 56
Bühl 65
Bühl Mitte 76
Süd 87
Steinäcker 98
Laile 110
Äußere Steinäcker 122
Im Saalbrett 133

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der geplanten Bauflächen des FNP 2030 Nachbarschaftsverband Karlsruhe 5
Abbildung 2: Bewertung der geplanten Bauflächen nach landschaftsplanerischen und stadtplanerischen Kriterien 18

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Bewertung der Bauflächen 15

1. Aufgabenstellung

Anlass und Aufgabe

Die Gemeinde Pfinztal hat im Jahr 2020 die Prüfung für Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe in Auftrag gegeben.

Der Flächennutzungsplan (FNP 2010) des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (NVK) und auch die Offenlagefassung der Fortschreibung des FNP 2030 beinhalten für die Gemeinde Pfinztal zahlreiche Entwicklungsflächen im Wohn- und Gewerbesektor. Diese Flächen wurden teilweise bereits in den 70er Jahren in den FNP aufgenommen, aber konnten bisher nicht entwickelt werden, weil bei genauerer Prüfung städtebauliche oder landschaftsplanerische/ landschaftsökologische Belange die Entwicklung erschweren.

Um die Entwicklungsfähigkeit der FNP-Flächen detailliert zu ermitteln, werden im Folgenden die Flächen hinsichtlich ihres Konfliktpotenzials in Bezug auf die Umweltbelange und stadtplanerischen Aspekte geprüft sowie entsprechend ihrer Eignung als Entwicklungsflächen auch im Hinblick auf die vorgesehene Nutzungsart bewertet. Im Anschluss wird eine Empfehlung zur Entwicklungsfähigkeit der Flächen dargelegt. Die Prüfung erfolgt in Form von Flächensteckbriefen.

In einem zweiten Schritt soll eine Untersuchung des Gemeindegebiets nach Alternativflächen erfolgen, die sich anstatt oder zusätzlich zu den bisherigen Entwicklungsflächen für eine bauliche Entwicklung eignen und in den Flächennutzungsplan ggf. durch Flächentausch mit weniger geeigneten bzw. ungeeigneten Flächen aufgenommen werden sollten. Die Untersuchung der bereits im FNP 2030 dargestellten Flächen sowie der alternativen Bauflächen sollen der Vorbereitung eines Gesamtkonzepts für die langfristige Entwicklung der Gemeinde Pfinztal dienen.

Bauflächen des Flächennutzungsplans Nachbarschaftsverband Karlsruhe 2030

Die zu prüfenden Bauflächen liegen im Gemeindegebiet Pfinztal und verteilen sich auf die Ortschaften Berghausen, Söllingen, Kleinsteinbach und Wöschbach.

Für den Großteil der geplanten Entwicklungsflächen wird die Ausweisung von Wohnbauflächen angestrebt. Insgesamt sollen in den vier Ortsteilen 6 Wohnbauflächen mit einer Flächengröße von insgesamt 19,1 ha ausgewiesen werden. Davon liegen zwei geplante Wohnbauflächen („Blümlesheld I“ und „Brückle-Mehl“) in Berghausen, eine geplante Wohnbaufläche in Söllingen („Bühl“) sowie eine geplante Wohnbaufläche in Wöschbach („Äußere Steinäcker“). Zwei geplante Wohnbauflächen befinden sich in Kleinsteinbach („Laile“ und „Steinäcker“).

Vier Bauflächen sind als geplante Gewerbeflächen dargestellt, davon zwei Flächen in Berghausen („Nördlich der Weiherstraße“ und „Erweiterung Firma Ludwig“), eine in Söllingen („Bühl Süd“) und eine Fläche in Wöschbach („Im Saalbrett“). Die geplanten Gewerbeflächen umfassen insgesamt 4,1 ha. Als geplante Mischbaufläche ist die Fläche „Bühl Mitte“ (1,8 ha), zwischen der geplanten Wohnbaufläche „Bühl“ und der geplanten Gewerbefläche „Bühl Süd“ in Söllingen vorgesehen.

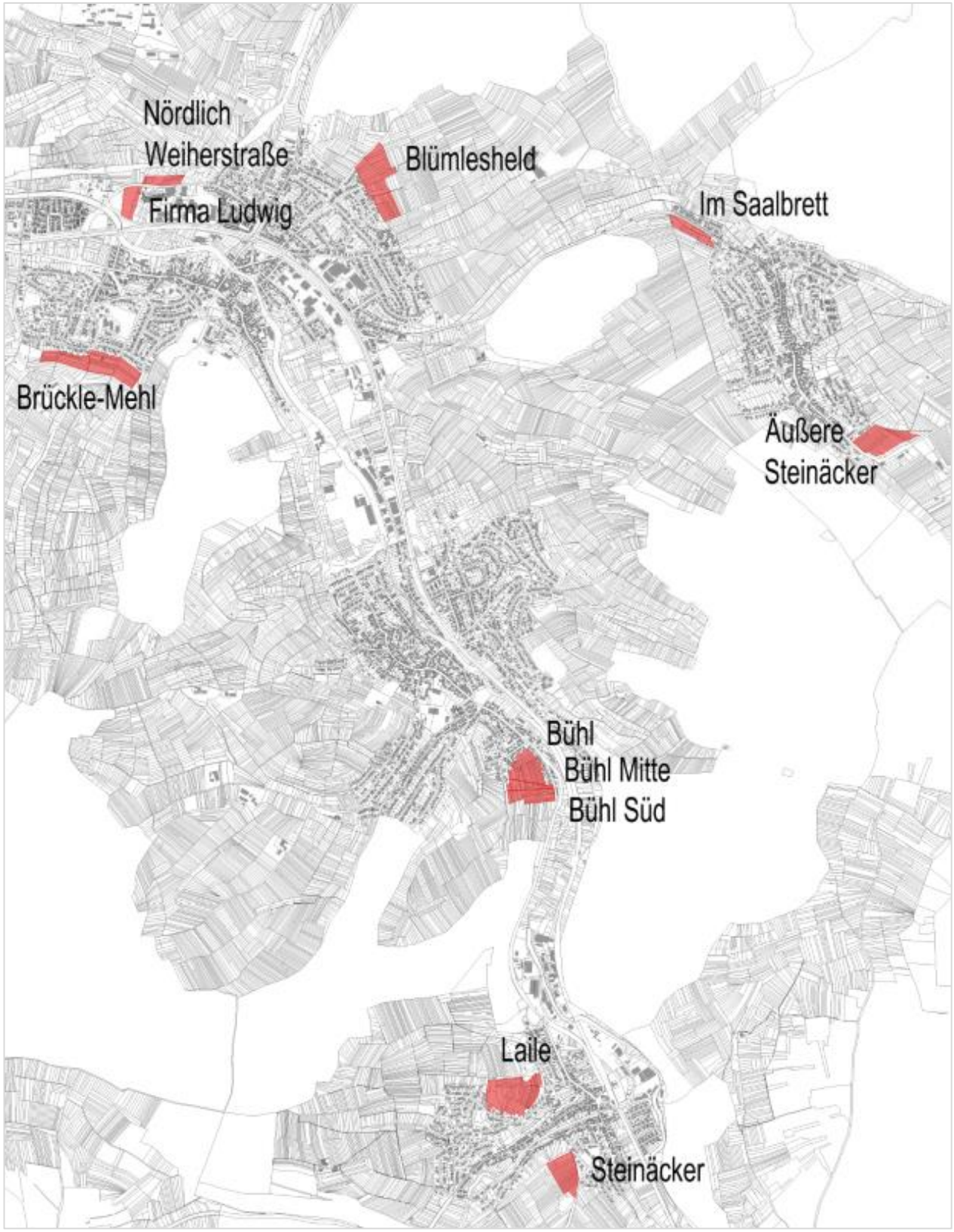


Abbildung 1: Übersicht der geplanten Bauflächen des FNP 2030 Nachbarschaftsverband Karlsruhe

2. Methodik und Datenbasis

2.1 Datenbasis

Bauflächen

Die 11 zu prüfenden Bauflächen wurden im Frühjahr/ Sommer 2020 untersucht. Im Rahmen von Geländebegehungen wurden folgende Aspekte erfasst und bewertet:

Umwelt/ landschaftsökologische Aspekte

- Biotoptypenbestand: Die Bestandserfassung wurde auf Grundlage des Biotoptypenschlüssels der LUBW Baden-Württemberg (2018) durchgeführt. Neben den vorhandenen Biotoptypen wurde auch grob ihr Flächenanteil und ggf. der Erhaltungszustand erhoben. Die Biotoptypenerfassung schließt auch die Erfassung des Vegetationsbestands mit ein.
- FFH-Lebensraumtypen: Bestandserfassung im Gelände und Auswertung der Grünlandkartierung RP KA (2003-2005).
- Potenzial an Lebensstätten (Habitatstrukturen) für diejenigen Tierarten, die im Rahmen des besonderen Artenschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind (gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG).
- Beschreibung und fachliche Beurteilung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung, insbesondere aufgrund (a) der Struktur der Entwicklungsfläche, (b) ihrer landschaftlichen Einbindung, (c) ihr Bezug zum Siedlungsgefüge, (d) bestehender Blickbeziehungen/ Sichtachsen und (e) ausgewiesener Rad- und Wanderwege.
- Bodenkundliche Auffälligkeiten: Steinbruch, Lehmgruben, hoch anstehendes Grundwasser, Aufschüttungen, offensichtliche Verunreinigungen oder Altlasten.
- Einschätzung der bioklimatischen Flächenfunktion anhand des Geländereliefs und der Vegetation bzw. Nutzungsanordnung.
- Bewertung des Freizeitpotenzials und der Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung.
- Kultur- und Sachgüter: z.B. Feldkreuze, Kapellen, die bei der Begehung ersichtlich waren.
- Umgebende Siedlungsstruktur/ Siedlungsrand.

Zusätzlich wurden vorhandene Datengrundlagen ausgewertet:

- Übergeordnete Aussagen: Insbesondere Aussagen des Landesentwicklungsplans BW (2002), des Regionalplanes Mittlerer Oberrhein (2003) und des Landschaftsrahmenplanes Mittlerer Oberrhein (Entwurf, Stand Mai 2019)
- Schutzgebiete (z.B. Überschwemmungsgebiete (ÜSG), Wasserschutzgebiete (WSG), Natura2000-Gebiete etc.),
- Landesweiter Biotopverbund Baden-Württemberg, Biotopvernetzungskonzept Pfinztal
- Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG und nach § 30a LWaldG mit ihrer flächenhaften Abgren-

zung im Luftbild,

- Kultur- und Sachgüter (Auswertung von Hinweisen auf eine mögliche Betroffenheit von Bodendenkmalen oder sonstigen geschützten Denkmalen, VertiGis Gemeinde Pfinztal),
- Boden: Bewertung der Bodenfunktionen auf Grundlage der digitalen Bodenkarte BK50 (enthält Bewertung der Funktionen nach Bodenschutzgesetz bzgl. Standortfunktion für Kulturpflanzen (natürliche Bodenfruchtbarkeit), Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Sofern relevant wurde zudem die Standortfunktion für naturnahe Vegetation berücksichtigt),
- Wirtschaftsfunktionenkarte,
- Altlasten: Aussagen aus dem Altlastenkataster (VertiGis Gemeinde Pfinztal),
- Ökologische Tragfähigkeitsstudie Nachbarschaftsverband Karlsruhe (Stand 2011)
- Landschaftsplan 2030 Nachbarschaftsverband Karlsruhe
- Lärmkartierungen der LUBW (Stand 2012), Lärmaktionsplan Pfinztal (Zwischenbericht, Fortschreibung 2019)

Stadtplanerische Aspekte

Zur Prüfung der stadtplanerischen Aspekte wurden verschiedene Herangehensweisen gewählt. Hierzu zählen überwiegend Ortsbegehungen und Internetrecherchen (Gemeindehomepage, kommunales GIS-Portal VertiGis) sowie die Anwendung von Routenplanern und die Auswertung von Fachgutachten.

Bei der Ermittlung der Entfernungen in Gehminuten wurde unter Berücksichtigung der topografischen Situation jeweils die höhere Zeit herangezogen.

Folgende Kriterien wurden bei der Bewertung herangezogen:

- Bestandsnutzung/ geplante Nutzung (Ortsbegehung, FNP 2030)
- Topografie (Ortsbegehung, kommunales GIS-Portal)
- Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit (kommunales GIS-Portal)
- Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Internetrecherche, Routenplaner)
- Nähe zu sozialer Infrastruktur (Internetrecherche, Routenplaner)
- Nähe zu Naherholung/ Freizeitmöglichkeiten (Internetrecherche, Routenplaner)
- Überörtliche Anbindung (Internetrecherche, Routenplaner)
- ÖPNV (Internetrecherche, Routenplaner, Fahrplanauswertung)
- Fuß- und Radwegenetz (Ortsbegehung, Internetrecherche, Routenplaner)

- Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Auswertung von Fachgutachten)
- Konfliktpotenzial (Ortsbegehung, Analyseergebnisse)

2.2 Bewertungskriterien für die Bewertung der landschaftsplanerischen Aspekte und Umweltbelange

Schutzgutsbezogene Bewertungsmethodik

Die schutzgutbezogene Bewertung des Umweltrisikos durch Bebauung erfolgt zunächst hinsichtlich der Betroffenheit bzw. des Risikos für jedes einzelne Schutzgut 3-stufig:

☐ Risiko gering

◘ Risiko mittel

■ Risiko hoch

Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt, welche Flächeneigenschaften im Grundsatz zu welchen Risikoeinschätzungen führen. Einschränkend dabei ist jedoch anzumerken, dass nicht jeder Einzelfall abgebildet werden kann und es Fallabweichungen oder Grenzfälle geben kann, sodass die Bewertung letztlich eine landschaftsökologisch-fachgutachterliche Einschätzung des jeweiligen Einzelfalls darstellt.

Schutzgut	**Flächeneigenschaft zur Beurteilung des Risikos**
	Schutzgutbezogene Risikobeurteilung ■ hoch ◘ mittel ☐ gering
Biotoptypen,	■ Betroffenheit größtenteils hochwertiger Biotoptypen i. nennenswertem Umfang: Streuobstwiesen, Magerwiesen / -weiden, Feldhecken, Wälder usw. ◘ Betroffenheit größtenteils mittelwertiger Biotoptypen, z.B.: mäßig artenreiche Fettwiesen, Streuobstwiesenfragmente, Einzelbäume, ☐ Betroffenheit größtenteils geringwertiger Biotoptypen, (Intensivgrünland, Acker, (teil-versiegelte Fläche)
Lebensraumtypen (außerhalb von FFH-Gebieten)	■ Betroffenheit eines FFH-Lebensraumtyps (mehr als randlich) ◘ FFH-Lebensraumtyp befindet sich in näherer Umgebung/ randlich angrenzend oder es besteht eine randliche Betroffenheit, Konfliktvermeidung durch Änderung der Gebietsabgrenzung möglich oder Vermeidung einer Betroffenheit mit geringem Aufwand erforderlich, potenzielle FFH-Lebensraumtypen vorhanden ☐ keine Betroffenheit, keine potenziellen FFH-Lebensraumtypen vorhanden

Schutzgut	Flächeneigenschaft zur Beurteilung des Risikos Schutzgutbezogene Risikobeurteilung ■ hoch ◘ mittel ☐ gering
Europarechtlich geschützte Arten/ Artenschutz	■ Aufgrund der Biotop-/Habitatstrukturen erscheint ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG möglich., vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind im Abhängigkeit der betroffenen Art z.T. möglich/ nicht möglich ◘ Aufgrund der Biotop-/Habitatstrukturen erscheint ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG möglich, von der Eignung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber mit hinreichender Sicherheit ausgegangen werden ☐ Aufgrund der Biotop- / Habitatausstattung erscheint ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 Abs. 5BNatSchG unwahrscheinlich
Biotopverbund/ Generealwildwegeplan	■ Baufläche liegt innerhalb einer Kernfläche oder eines Kernraumes des landesweiten Biotopverbundes oder des lokalen Biotopverbunds oder des Generalwildwegeplanes ◘ Baufläche liegt im Bereich einer Kernfläche/ eines Kernraums des landesweiten oder lokalen Biotopverbunds oder Baufläche liegt im Bereich des Generalwildwegeplans ☐ Keine Beeinträchtigung von Verbunds- und Vernetzungselementen
Fläche	Die Bewertung des Risikos für die Fläche hängt von der Größe der Fläche ab, die beansprucht wird, vom Grad der beabsichtigten Bebauung (GRZ) und der Dichte der Bebauung ■ Hohe geplante Flächeninanspruchnahme und geringe Siedlungsdichte (z.B. Einfamilienhausbebauung, soweit auf FNP-Ebene abschätzbar) und hohe Flächenversiegelung (>1,0 ha) ◘ Mittlere bis hohe geplante Siedlungsdichte (soweit auf FNP-Ebene abschätzbar) und mittlere Flächenversiegelung (>0,5<1,0 ha) ☐ geringe Flächenversiegelung (<0,5 ha) und hohe geplante Siedlungsdichte (z.B. Geschosswohnungsbau)
Boden	Die Bewertung des Risikos für den Boden orientiert sich an der Wertstufe für die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen gemäß „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010) wobei 3 Bodenfunktionen einbezogen werden: a) Natürliche Bodenfruchtbarkeit, b) Ausgleichsfunktion im Wasserhaushalt, c) Filter und Puffer für Schadstoffe. Sofern relevant wird im Einzelfall auch die Bedeutung als Standort für natürliche Vegetation (d) berücksichtigt, dies ist aber nur dann der Fall, wenn diese ≥ 3,00 („hoch“ bis „sehr hoch“) ist. ■ Betroffenheit von Böden hoher Leistungsfähigkeit und sehr hoher Leistungsfähigkeit, Baufläche liegt im Bereich Landwirtschaftlicher Vorrang-flur Stufe I oder Stufe II, altlastenverdächtige Fläche (mind. B-Fall) liegt im Bereich der geplanten Baufläche ◘ Betroffenheit von Böden mittlerer Leistungsfähigkeit oder altlastenverdächtige Fläche (mind. B-Fall) liegt im Bereich der geplanten Baufläche ☐ Betroffenheit von deutlich veränderten oder vorbelasteten Böden, keine Betroffenheit Landwirtschaftlicher Vorrangfluren, keine Betroffenheit von Altlasten

Schutzgut	Flächeneigenschaft zur Beurteilung des Risikos Schutzgutbezogene Risikobeurteilung ■ hoch ◘ mittel ☐ gering
Wasser	■ Naturnahes bis mäßig verändertes Oberflächengewässer im Plangebiet oder direkt angrenzend, Lage im HQ100-Bereich, hoch anstehendes Grundwasser und Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen Wasserschutzgebiet (WSG) Schutzzone II oder I ◘ deutlich verändertes Oberflächengewässer in der Fläche oder direkt angrenzend keine Lage im HQ100-Bereich, keine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen, Baufläche liegt innerhalb der WSG-Zone III ☐ keine Betroffenheit von Oberflächengewässer, keine Lage im HQ100-Bereich, keine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen oder hoch anstehendes Grundwasser, kein Wasserschutzgebiet § Baufläche liegt zu mehr als 25% im Überschwemmungsfläche HQ_{100} oder im WSG Zone I
Klima/ Luft	■ Hanglage mit Frisch-/ Kaltluftabflussfunktion, einer bestehenden, verdichteten thermisch oder lufthygienisch belasteten Siedlungsfläche vorgelagert, Baufläche liegt innerhalb einer siedlungsrelevanten Klimaleitbahn ◘ Hanglage mit Frisch-/ Kaltluftabflussfunktion, einer bestehenden, nur mäßig belasteten Siedlungsfläche vorgelagert Kaltluftsammelfläche, mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. Bebauung. ☐ Baufläche liegt innerhalb eines klimatisch und lufthygienisch belasteten Gebiet (Stadt- oder Gewerbeklimatope) ohne Frisch-/Kaltluftproduktion
Landschafts-bild	■ für den Raum typisches, reich strukturiertes Landschaftsbild in exponierter Lage betroffen, Fläche verstärkt vorhandene bandartige Siedlungsentwicklung, Randlage oder Fläche übersteigt deutlich die Höhenlage der bestehenden Siedlungslage, Fläche ragt spornartig in die freie Landschaft, Fläche übersteigt deutlich die bestehende Höhengrenze der Siedlungslage, Fläche verstärkt die vorhandene bandartige Siedlungsentwicklung ◘ Typisches, reich strukturiertes Landschaftsbild in weniger gut einsehbarer Lage, Fläche angrenzend an bestehende Siedlungskörper, z.B. 1-2 seitig von Siedlungskörper umschlossen, Fläche verstellt/beseitigt bestehende Ortsrandeingrünung ☐ Geringe landschaftsästhetische Empfindlichkeit der Fläche, Fläche günstig einzubinden in d. bestehenden Siedlungskörper, z.B. 2- oder 3-seitig von Siedlung umschlossen, zentrale Lage, Ortskern
Mensch Erholung	■ Fläche ist Teil eines größeren Erholungsgebietes Fläche hat besondere Funktion für die siedlungsnahe Erholung ◘ Fläche ist (nicht zentraler) Teil größeren Erholungsgebietes, Erholungseignung gegeben, Bedeutung für die Siedlungsnahe Erholung vorhanden ☐ Fläche nicht erholungsrelevant

Schutzgut	Flächeneigenschaft zur Beurteilung des Risikos Schutzgutbezogene Risikobeurteilung ■ hoch ◘ mittel ☐ gering
Mensch Gesundheit	■ Fläche hinsichtlich Strahlungs- und Lärmimmissionen unproblematisch, Einhaltung bzw. Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 ◘ Mäßige Immissionsbelastung /Lärmbelastung, geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte um >1-5 dB(A) ☐ Hohe Immissionsbelastung insbesondere hohe Lärmbelastung, deutliche Überschreitung der Orientierungswerte um> 5 dB(A), Strom-Freileitung quert das Gebiet
Kultur-/ Sachgüter	■ Hinweise auf Kulturdenkmale (Bau- oder Bodendenkmäler nach § 2 DSchG) im Plangebiet ◘ Hinweise auf Kulturdenkmale (Bau- oder Bodendenkmäler nach § 2 DSchG) im Plangebiet ☐ keine Betroffenheit
Emissionen / Abfall	■ Hohe Emissionen/ Abfallmengen zu erwarten ◘ Mittlere Emissionen/ Abfallmengen zu erwarten ☐ Keine/ geringe Emissionen/ Abfallmengen zu erwarten
Risiken/ Störfälle	■ Hohe Risiken bei Umsetzung der Planung zu erwarten ◘ Mittlere Risiken bei Umsetzung der Planung zu erwarten ☐ Keine Risiken bei Umsetzung der Planung zu erwarten
Wechselwirkungen	■ Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten ◘ Teilweise Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten ☐ Keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Planungen, Ziele und Restriktionen

Berücksichtigung der übergeordneten Planungen, Ziele und Restriktionen

Abgeprüft werden übergeordnete Restriktionen in Bezug auf Schutzgebietsausweisungen und übergeordnete Planungsziele. Bei einer Betroffenheit kann es zu einer Erforderlichkeit gesonderter Verfahren kommen (Ausnahmen, Befreiungen, Zielabweichungsverfahren). Die übergeordneten Restriktionen/ Vorgaben fließen nicht in die Gesamtbewertung der Fläche mit ein, sondern werden separat betrachtet.

Für die Prüfung der Bauflächen relevante Planungen, Ziele und Restriktionen sind:

- Schutzgebiete nach dem (Bundes)Naturschutzgesetz
- Regionalplanerische Ziele (regionale Grünzüge und Grünzäsuren)
- Gesetzlich geschützte Biotope und Naturdenkmale
- Bau- und Kulturdenkmale

Eine Betroffenheit übergeordneter Planungen oder Schutzgebietsausweisungen ist entscheidungsrelevant und kann einer (Nicht-) Betroffenheit der Umweltbelange überwiegen.

Gesamtbewertung des Umweltrisikos

Stufen zur Gesamtbeurteilung der Flächeneignung für Siedlungsentwicklung

Die Gesamtflächenbewertung der Flächeneignung aus landschaftsökologischer Sicht erfolgt 5-stufig. Im Folgenden werden die Kategorien zur Bewertung der Flächeneignung aufgeführt:

I geeignet

Eine Bebauung ist ohne oder mit geringen Risiken verbunden; 1x hohes Risiko bei einem der Schutzgüter ist hinnehmbar, wenn Möglichkeiten zur Vermeidung/ Verminderung oder Kompensation bestehen oder der betroffene Flächenanteil gering ist.

II überwiegend geeignet

Eine Bebauung ist überwiegend mit geringen, teils auch mittleren, Risiken verbunden; 1x, u.U. auch 2x, hohes Risiko bei einem der Schutzgüter ist hinnehmbar, insbesondere dann, wenn Möglichkeiten zur Vermeidung/ Verminderung oder Kompensation bestehen oder der betroffene Flächenanteil gering ist.

III bedingt geeignet

Eine Bebauung ist mit mittleren Risiken für die Schutzgüter verbunden; 2x hohes Risiko bei einem der Schutzgüter ist hinnehmbar, insbesondere dann, wenn Möglichkeiten zur Vermeidung/ Verminderung oder Kompensation bestehen oder der betroffene Flächenanteil relativ gering ist.

IV wenig geeignet

Eine Bebauung ist mit teils mit mittleren, teils mit hohen Risiken für die Schutzgüter verbunden; 3x hohes Risiko bei einem der Schutzgüter ist hinnehmbar, insbesondere dann, wenn Möglichkeiten zur Vermeidung/ Verminderung oder Kompensation bestehen oder der betroffene Flächenanteil relativ gering ist.

V ungeeignet

Eine Bebauung ist mit hohen Risiken für mehrere Schutzgüter verbunden. Zudem sind geschützten Flächen betroffen, oder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind absehbar unvermeidbar. Auf eine bauliche Entwicklung sollte verzichtet werden.

Erläuterungen zur Bewertung

Die zusammenfassende Bewertung der Flächeneignung für eine Bebauung ist eine landschaftsökologisch-fachgutachterliche Gesamteinschätzung des jeweiligen Einzelfalls. So kann z.B. bei einer hohen Anzahl von Schutzgütern, für die ein mittleres Risiko besteht, eine Höherstufung in der Gesamtbewertung erfolgen. Sie kann nicht durch ein mathematisches Verknüpfungsmodell ersetzt werden, bei der einen vorgebestimmten Anzahl bzw. Kombination von Risiken zu einer bestimmten Flächeneignungskategorie führt.

Bewertung unter Berücksichtigungen zur Vermeidung oder Verminderung sowie der Kompensation

Die Flächeneignung wird vorerst anhand des Konfliktpotenzials und Risikos im Falle einer Bebauung bewertet. In einem zweiten Schritt werden geeignete Maßnahmen formuliert, die zur Vermeidung, Verminderung der Beeinträchtigungen oder zur Kompensation beitragen können. Die Flächeneignung wird anschließend ein zweites Mal unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen bewertet.

2.3 Bewertungskriterien für die Bewertung der stadtplanerischen Aspekte

Bewertungskriterien aus stadtplanerischer Sicht

Die Flächen werden nach den folgenden Bewertungskriterien beurteilt:

- Eigenschaften (Topografie, Eigentumsverhältnisse, Flächenverfügbarkeit)
- Lage, Zentralität und Standortgunst (Nachbarschaft, Entfernung und Erreichbarkeit von Versorgungsinfrastruktur und sozialen Einrichtungen sowie Freizeitmöglichkeiten)
- Verkehrliche Anbindung (Überörtliche Anbindung, ÖPNV, Fuß- und Radverkehr)
- Erschließung, Ver- und Entsorgung (Anschlussmöglichkeiten verkehrlich sowie leitungs- und kanaltechnisch)
- Konfliktpotenzial (Nutzungskonflikte)

Die Einordnung der Bewertungskriterien erfolgt äquivalent zur schutzgutbezogenen Bewertung der landschaftsplanerischen Belange nach diesem 3-stufigen Bewertungsschema:

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Gesamtbewertung der Eignung der Fläche aus stadtplanerischer Sicht

Auf Grundlage der Bewertungskriterien wird anhand des Konfliktpotenzials und Risikos die Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht ermittelt. Diese erfolgt zunächst entsprechend der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Nutzung. In einem zweiten Schritt werden geeignete Maßnahmen formuliert, die zur Vermeidung, Verminderung der Beeinträchtigungen oder zur Kompensation beitragen können. Anschließend erfolgt eine zweite Bewertung unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen (z.B. andere Nutzung oder Dichte als im FNP vorgeschlagen, Maßnahmen zur Reduzierung von Konfliktpotenzialen).

Die Eignungsprüfung erfolgt nach diesem 5-stufigen Bewertungsschema:

Eignung zur Siedlungsentwicklung:

I geeignet

II überwiegend geeignet

III bedingt geeignet

IV wenig geeignet

V ungeeignet

2.4 Gesamtbewertung der Flächen

Unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen und städtebaulichen Eignung wird eine Gesamtbewertung abgegeben. Diese wird durch den Mittelwert der beiden Einzelbewertungen erzielt.

Im Falle unterschiedlicher Bewertungskategorien aus landschaftsplanerischer und stadtplanerischer Sicht bestimmt jeweils die schlechtere Bewertungskategorie die Gesamtbewertung (Beispiel: II + III → III).

Im Falle eines Bewertungsunterschiedes von zwei Bewertungskategorien wird die jeweils dazwischen liegende Bewertungskategorie zugeteilt (II+IV → III).

Es wurde dieser konservative Bewertungsansatz gewählt, um negative Auswirkungen und Risiken deutlich aufzuzeigen.

Die Gesamtbewertung stellt die derzeitige Bewertung unter Berücksichtigung der aktuellen Begebenheit im Bereich der jeweiligen Plangebiete dar.

3. Ergebnisse

Die Ergebnisse der Flächenprüfung zeigen, dass der Großteil der Flächen für die geplante Bebauung auch unter Umsetzung geeigneter Maßnahmen wenig geeignet ist (insgesamt 6 Flächen). Die Fläche „Bühl Süd“ wird als ungeeignet bewertet. Bedingt geeignet wird ebenfalls eine Fläche („Steinäcker“) eingestuft. Die Fläche „im Saalbrett“ wird als überwiegend geeignet eingestuft. Zwei geplante Bauflächen („Nördlich der Weiherstraße“, „Firma Ludwig Erweiterung“) werden unter Berücksichtigung von Maßnahmen als geeignet für die bauliche Entwicklung eingestuft.

Prüffläche (Name | Nummer)	**Geplante Nutzung** (Empfehlung)	**Eignung der Fläche zur Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen**				
		Geeignet	**überwiegend geeignet**	**bedingt geeignet**	**wenig geeignet**	**ungeeignet**
Berghausen						
Blümlesheld I PF-W-001	WA (WA)					
Brückle-Mehl PF-W-102	WA (WA)					
Nördlich der Weiherstraße PF-G-008	GE (GE oder SO)					
Firma Ludwig Erweiterung PF-G-014	GE (MU oder SO)					
Söllingen						
Bühl PF-W-018	WA (WA)					
Bühl-Mitte PF-M-020	MI (WA)					
Bühl-Süd PF-G-019	GE (--)					
Kleinsteinbach						
Steinäcker PF-W-104	WA (WA)					
Laile PF-W-005	WA (WA)					
Wöschbach						
Äußere Steinäcker PF-W-003	WA (WA)					
Im Saalbrett PF-G-009	GE (MI oder GEe)					

Tabelle 1: Übersicht der Bewertung der Bauflächen

Wohnbauflächen

Die im Flächennutzungsplan vorhandenen Wohnbauflächen eignen sich auch unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen nur bedingt oder wenig für eine Siedlungsentwicklung. Von insgesamt 19.1 ha sind 17,5 ha der im FNP dargestellten geplanten Bauflächen für die Siedlungsentwicklung wenig geeignet und 2,4 ha bedingt geeignet.

Gründe sind u.a. die topografische Situation und die erschwerte Erschließung und Entwässerung, welche erhöhte Aufwendungen erforderlich macht. Darüber hinaus aber auch der Bestand hochwertiger Biotopstrukturen mit Funktion als Lebensstätten für zahlreiche Tierarten sowie landschaftsästhetischer Bedeutung (z.B. Streuobst). Eine Kompensation ist hier nur bedingt möglich. Die unbebauten Flächen stellen häufig auch Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion dar und weisen hochwertige Böden auf. Das Vorkommen von Bodendenkmälern oder Altlasten erschwert eine Bebauung ebenfalls und führt somit auch zu einer geringen Eignung zur Siedlungsentwicklung.

Es wird empfohlen nach Alternativflächen für die Wohnentwicklung in der Gemeinde Pfinztal zu suchen. Im Hinblick auf die verfolgte Klimaoffensive der Gemeinde Pfinztal sind insbesondere auch Flächen der Innenentwicklung heranzuziehen. Die Alternativflächen gilt es nach denselben Eignungskriterien zu prüfen und zu beurteilen wie die Potenzialflächen aus dem Flächennutzungsplan. Bestenfalls werden Flächen ermittelt, welche sich ohne größere Aufwendungen und Einschränkungen für die Siedlungsentwicklung im Bereich Wohnen eignen.

Gewerbliche Bauflächen

Mit Ausnahme der geplanten Gewerbefläche Bühl-Süd sind die geplanten Entwicklungsflächen „Nördlich der Weiherstraße“, „Erweiterung Firma Ludwig“ und „Im Saalbrett“ für eine gewerbliche Nutzung geeignet oder überwiegend geeignet. Dadurch ergeben sich circa 3,3 ha, welche als Gewerbefläche entwickelt werden können.

Die geplante Gewerbefläche Bühl-Süd ist als Entwicklungsfläche nur in Verbindung mit der baulichen Entwicklung der Flächen „Bühl“ und „Bühl Mitte“ realisierbar und würde ansonsten ohne Anschluss an Bebauung in der „freien Landschaft“ stehen. Die Entwicklung insbesondere der Fläche „Bühl“ ist jedoch mit großem Konfliktpotenzial verbunden. Somit wird die Fläche „Bühl Süd“ aufgrund der Lage bzw. Topografie und der erschwerten Erschließungsmöglichkeiten als ungeeignet eingestuft

Mischbauflächen

Die geplante Mischbaufläche „Bühl Mitte“ wird insgesamt als wenig geeignet für die Ausweisung als Mischbaufläche bewertet. Sie grenzt unmittelbar an die naturschutzfachlich hochwertige Fläche „Bühl“ und die geplante Gewerbefläche „Bühl Süd“ an. Wie auch die Fläche „Bühl Süd“ kann sie nur in Verbindung mit der nördlich angrenzenden Fläche „Bühl“ realisiert werden. Aufgrund der Lage, Topografie und Erschließungsmöglichkeit erscheint eine Realisierung unwahrscheinlich.

Generell wird im Falle einer Entwicklung empfohlen, den im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche vorgesehenen Bereich Bühl-Mitte nicht als Mischgebiet, sondern als Wohngebiet zu entwickeln. Durch den Wegfall des geplanten Gewerbegebiets „Bühl-Süd“ ist die Ausweisung einer gemischten Baufläche zur Pufferwirkung nicht mehr

notwendig. Bei Entwicklung der Fläche wird folglich empfohlen, die am Standort typische Wohnbebauung fortzuführen.

Fazit

Die Prüfung der im FNP 2030 Nachbarschaftsverband Karlsruhe dargestellten geplanten Bauflächen hat ergeben, dass ein Großteil der Flächen wenig geeignet und nur unter Berücksichtigung zahlreicher Auflagen bzw. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation, d.h. mit größerem Mehraufwand realisierbar ist.

Insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung von Wohnbauflächen wird empfohlen, alternative Bauflächen für die Wohnentwicklung in der Gemeinde Pfinztal zu suchen und zu prüfen. In Bezug auf die verfolgte Klima-Offensive der Gemeinde Pfinztal sind insbesondere auch Flächen der Innenentwicklung heranzuziehen.

Im Rahmen einer Prüfung von alternativen Bauflächen kann dargestellt werden, welche Bauflächen sich ohne größere Aufwendungen und Einschränkungen für die Siedlungsentwicklung eignen und geeignete Alternativen zur Entwicklung der geplanten Bauflächen aus dem FNP 2030 darstellen. In einem weiteren Schritt kann dann über einen Flächentausch im FNP nachgedacht werden.

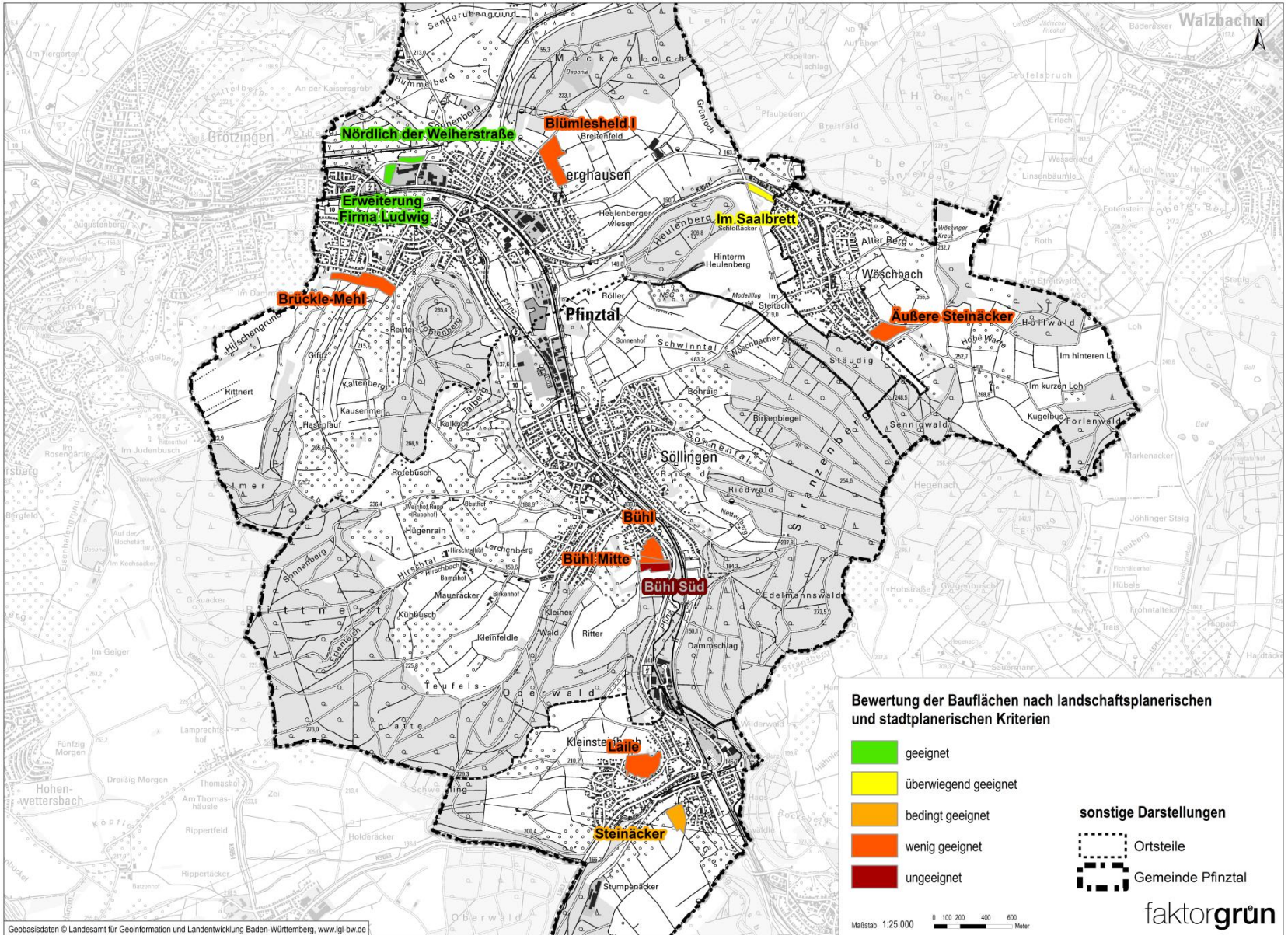


Abbildung 2: Bewertung der geplanten Bauflächen nach landschaftsplanerischen und stadtplanerischen Kriterien

4. Literatur

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU BADEN-WÜRTTEMBERG (LGRB): Geowissenschaftliche Übersichtskarten Baden-Württemberg: Bodenkarte 50, Hydrogeologische Übersichtskarte

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2009): Arten, Biotope, Landschaft. Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 5. Aufl. 11/ 2018. Karlsruhe

LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW) (2012): Umgebungslärmkartierung Baden-Württemberg 2012

MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM/ LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW)/ INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSPLANUNG UND ÖKOLOGIE (ILPÖ) UNIVERSITÄT STUTTGART (2009): Informationssystem Zielartenkonzept. Planungswerkzeug zur Erstellung eines kommunalen Zielarten- und Maßnahmenkonzepts Fauna. Leitfaden. 2. Version, Stand 4/2009

MINISTERIUM FÜR LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (MLR) (2014): Naturschutzstrategie Baden-Württemberg. Biologische Vielfalt und naturverträgliches Wirtschaften – für die Zukunft unseres Landes. Stuttgart

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN: Regionalplan Mittlerer Oberrhein 13.03.2002

REGIONALVERBAND MITTLERER OBERRHEIN: Landschaftsrahmenplan, Entwurf Stand 2019

NVK, NACHBARSCHAFTSVERBAND KARLSRUHE: Flächennutzungsplan 2030, 2. Entwurf

NVK, NACHBARSCHAFTSVERBAND KARLSRUHE: Flächennutzungsplan 2010

NVK, NACHBARSCHAFTSVERBAND KARLSRUHE: Landschaftsplan, Entwurf Stand 28.02.2019, Hage+Hoppenstedt Partner

NVK, NACHBARSCHAFTSVERBAND KARLSRUHE: Ökologische Tragfähigkeitsstudie für den Raum Karlsruhe. Faktorgruen 2011.

GEMEINDE PFINZTAL: Pfinztal 2030, Entscheidungshilfen für räumliche Entwicklung. Institut Entwerfen von Stadt und Landschaft/KIT

GEMEINDE PFINZTAL: Lärmaktionsplanung 3. Runde (Fortschreibung). Zwischenbericht 2019. Modus Consult

GEMEINDE PFINZTAL: Lärmaktionsplanung. Endbericht. 2015. Modus Consult.

BREUNIG, THOMAS UND SCHACH, JOHANNES (2007): Das Grünland im Regierungsbezirk Karlsruhe Ergebnisse einer Übersichtskartierung in den Jahren 2003 bis 2005.

GEMEINDE PFINZTAL: Biotopverbundkonzept, Stand Januar 2020. Faktorgruen.

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2002): Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002. Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Abt. 5 Strukturpolitik und Landesentwicklung. Stuttgart.

4.1 Internet

DATEN- UND KARTENDIENST DER LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Informationen zu Natur und Landschaft, Wasser, Boden und Geologie. http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de

VERTIGIS GIS-PORTAL DER GEMEINDE PFINZTAL: https://pfinztal.aed-synergis.de

GEOPORTAL RAUMORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG: Informationen zu Geodaten im Bereich der LANDESPLANUNG, REGIONALPLANUNG UND KOMMUNALEN BAULEITPLANUNG. http://www.geoportal-raumordnung-bw.de/de/kartenviewer

HOMEPAGE DER GEMEINDE: Informationen zum Fuß- und Radwegenetz sowie zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen http://pfinztal.de/pfinztal/index.php

4.2 Begehungen

ORTSBEGEHUNGEN Februar 2020, Juni 2020, September 2020

4.3 Auswertung Fachgutachten

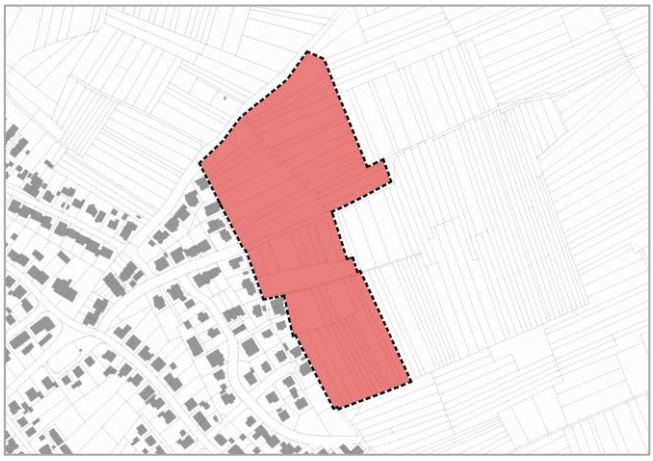
PRÜFUNG VON ALTERNATIVEN BAUFLÄCHEN AUS WASSERWIRTSCHAFTLICHER UND ENTWÄSSERUNGSTECHNISCHER SICHT, STUDIE 2020, Weber-Ingenieure GmbH

VERKEHRSGUTACHTEN ERGÄNZEN

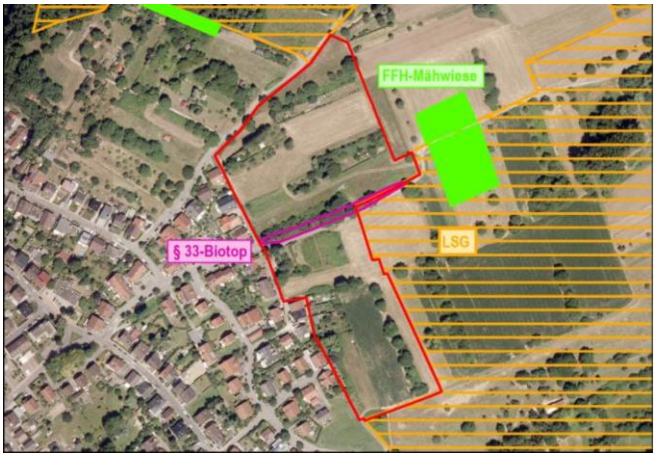
5. Anhang Steckbriefe

Pfinztal – Berghausen	„Blümlesheld I“	PF-W-001

Lageplan



Schutzgebiete



Luftbild Plangebiet

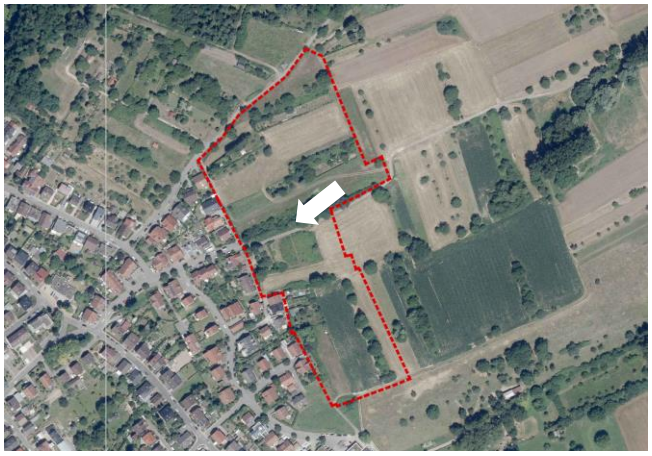


Foto des Plangebiets

Ausgangssituation

Fläche
4,3 ha
Bestandsnutzung
Landwirtschaftliche Fläche, Gehölz, Nutzgärten

FNP-Darstellung/ Beabsichtigte Nutzungsart/ Dichte
Wohnbaufläche
Kategorie C: 40WE/ha, 80 EW/ha, 33% der WE verdichtet

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Blümlesheld I“	PF-W-001

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung *(Lage, aktuelle Nutzung)*

- Die geplante Wohnbaufläche „Blümlesheld I“ befindet sich im Nordosten von Berghausen nordöstlich der Schleichlingstraße bzw. des Rohräckerweges.
- Im Gebiet befinden sich Acker- und Grünlandnutzung sowie Schrebergärten, Streuobstbäume und Heckenbestände sowie ein Wohnhaus mit Garten,
- Nördlich und östlich des Plangebietes grenzt ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet (Ackerflächen, Grünland, Streuobst) an, im Nordwesten liegen ein landwirtschaftlicher Weg und Schrebergärten. Westlich und südwestlich grenzt Wohnbebauung an.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands

Im angrenzenden Wohngebiet besteht überwiegend Einzelhausbebauung und vereinzelt Doppel- und Reihenhausbebauung.

Übergeordnete Planungen *(LEP, Regionalplan…)*

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002: keine Angaben
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
  regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V, Plansatz 2.4.2), Schutzbedürftiger Bereich für Erholung, Erholungsgebiet (Z, Plansatz 3.3.4.2)
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
  Bereich mit einer hohen Dichte an Streuobstwiesen und- weiden (Erhalt und Entwicklung), lokalklimatisch wertvoller und z.T. besonders wertvoller Bereich (zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion), Böden mit günstigen Voraussetzungen bzgl. der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Filter- und Pufferfunktion (Erhalt von Böden für die landwirtschaftliche Nutzung), Gebiet mit teilräumlich hoher Grundwasserneubildung (Grundwasserschonende Bewirtschaftung von Acker- und Grünland).

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	Der regionale Grünzug grenzt nordöstlich an das Plangebiet an.
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung *(Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG…)*	Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) grenzt nördlich, östlich und südlich unmittelbar an die geplante Baufläche an.
gesetzlich geschützte Biotope	Innerhalb des Plangebietes liegt das nach § 33 NatSchG geschützte Biotop Nr. 169172153153 „Hecke östlich von Berghausen“.
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	Im Norden des Plangebietes befindet sich die Siedlung (vorgeschichtlich unbestimmt) „Am Michelbach“ (Archivkennzeichen 8, Nr. 96551529), im Süden liegt die mittelalterliche Wüstung „Schleichling“ (MA16, Nr. 100862339).

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Blümlesheld I“	PF-W-001

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung			**Risiko / Auswirkung**
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen		Das Plangebiet ist strukturreich. Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biotopstrukturen in Klammern): ▪ 12.60 Graben (ohne Wasserführung) (2%) ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (20%) ▪ 35.63 ausdauernde grasreiche Ruderalvegetation (10%) ▪ 37.10 Acker/ Ackerbrache (18%) ▪ 41.20§ Feldhecke (10%) ▪ 45.12 Baumreihe (10%) ▪ 45.20 Baumgruppen aus Laub- und Nadelbäumen (5%) ▪ 45.40 Streuobstbestand auf Fettwiese mittlerer Standorte (10%) ▪ 60.10 Wohnhaus mit Garten (5%) ▪ 60.60 Gärten/Schrebergärten (10%) Wertgebende Habitatstrukturen stellen die Wiesenflächen z.T. mit älteren Streuobstbäumen, Bäume und Feldhecken dar. Dem Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Gesetzlich geschützte Biotope ▪ Im Gebiet befindet sich eine amtlich kartierte gesetzlich geschützte Feldhecke. Darüber hinaus bestehen keine sonstigen schützenswerten Strukturen. Es ist größtenteils mit einer Beeinträchtigung oder mit einem Verlust der Biotopstrukturen/ Habitatstrukturen zu rechnen.	§◘
FFH-Lebensraumtypen		FFH-Lebensraumtypen ▪ Östlich des Plangebiets befindet sich die magere Flachland-Mähwiese „Mähwiese nordöstlich Berghausen I“ (FFH-Lebensraumtyp 6510) mit zwei Teilflächen. Eine Beeinträchtigung, insbesondere während der Bauzeit kann nicht ausgeschlossen werden. Potenzielle FFH-Lebensraumtypen ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung (2003-2005) wurden im Plangebiet mehrere Wiesenflächen mit Entwicklungspotenzial zur Mageren Flachland-Mähwiese kartiert. Bei Umsetzung der Planung ist von einem Verlust der Wiesenflächen auszugehen.	◘
Natura2000		Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.	☐
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten		Aufgrund der Biotop-/Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten. Von der Möglichkeit zur Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber ausgegangen werden.	◘
Biotopverbund/ Biotopvernetzung		Kernflächen und Kernräume des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte befinden sich nordwestlich und südöstlich des Plangebietes. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.	☐
Fläche		Auf 4,3 ha ist die Ausweisung von Wohnbauflächen mit 170 Wohneinheiten vorgesehen, davon 55 in verdichteter Bauweise (33 %). Bei einer GRZ von	■

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Blümlesheld I“	PF-W-001

		0,3 – 0,4, wie sie für Wohngebiete üblich ist bzw. der Möglichkeit zur Überschreitung dieser von 50 %, ist ohne Erschließungsflächen mit einer Versiegelung von ca. 1,9 bis 2,6 ha zu rechnen. Aufgrund des geringen Anteils an verdichteter Bauweise führt die Planung insgesamt zu einem hohen Flächenverbrauch.	
Boden		Im Plangebiet kommt laut BK 50 vorwiegend der Bodentyp „Pararendzina und Parabraunerde aus Löss“ vor. Bewertung der Bodenfunktionen: ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch ▪ Standort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: hoch. Kleinflächig kommen die Bodentypen „Tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen“ (Gesamtbewertung sehr hoch) und „Parabraunerde aus würmzeitlichem Löss“ (Gesamtbewertung hoch) vor. Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen. Aufgrund des Reliefs (nach Süden abfallend) und der Geländekante im Bereich der Feldhecke ist auch von einer Erforderlichkeit von Bodenmodellierungen auszugehen.	■
		Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte im Bereich der Vorrangflur II. Die Vorrangflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortsgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollten ausgeschlossen bleiben.	
		Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster Pfinztal innerhalb des Plangebietes nicht vor.	
Wasser		Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Im südlichen Plangebiet verläuft ein trockenliegender Graben (ohne Wasserführung).	◘
		Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ_{100}).	
		Im Plangebiet liegen größtenteils Lösssediment und Verschwemmungssediment als geologische Deckschichten mit einer geringen bis fehlenden Durchlässigkeit (Grundwassergeringleiter) dem Muschelkalk auf. Somit besteht keine besondere Empfindlichkeit. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Bereich des Grabens kann es bei großen Niederschlagsmengen zu Vernässungen kommen. Mit hoch anstehendem Grundwasser ist jedoch nicht zu rechnen.	
Klima / Luft		Im Plangebiet besteht ein Freilandklimatop, das als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche fungiert und hohen Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsgebiete hat. Die entstehende Kaltluft (hoher und sehr hoher Kaltluftvolumenstrom) fließt hangabwärts in Richtung Ortslage von Berghausen. Es besteht mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. Bebauung.	◘
Landschaft / Landschaftsbild		Das Plangebiet liegt relativ exponiert im Übergangsbereich zwischen den Siedlungsflächen von Berghausen an den Hanglagen und der landwirtschaftlich genutzten Ebene „Breitenfeld“. Das Gelände fällt leicht nach Süden und Westen ab. Die unterschiedlichen Nutzungen (Acker, Gärten, Streuobstreihen) sowie Hecken und Einzelbäume wirken positiv auf den Übergang zwi-	■

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Blümlesheld I“	PF-W-001

		schen dem Siedlungsrand und der umgebenden Landschaft. Es bestehen weitreichende Sichtbeziehungen zum gegenüberliegenden Hopfenberg und ins Pfinztal. Durch die Umsetzung der Planung wird der bisher eher hangparallel verlaufende Ortsrand im betroffenen Abschnitt ca. 180 m in die freie Landschaft erweitert. Es wird von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im hohen Ausmaß ausgegangen.	
Mensch / Erholung		Entlang des Plangebietes und durch das Plangebiet verlaufen Fuß-/ Radwege, die die Siedlungsflächen mit der offenen Landschaft verbinden. Sie haben dadurch eine wichtige Funktion für die siedlungsnahe Erholung. Das Plangebiet selbst wird teilweise als private Gartengrundstücke/ Schrebergärten genutzt. Durch eine Bebauung entstehen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion im mittleren Ausmaß.	◘
Mensch/ Gesundheit		Im Plangebiet sind generell Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete aufgrund von Lärmimmissionen nicht zu erwarten. Aufgrund des naheliegenden Waldkindergartens herrscht jedoch auf dem nördlich des Plangebiets angrenzenden Feldweges morgens sowie am frühen Nachmittag (Bring- und Abholzeiten der Kindergartenkinder) verhältnismäßig hohes Verkehrsaufkommen (Kfz-Verkehr). Dadurch entstehen Lärm- und Schadstoffbelastungen. Darüber hinaus befindet sich in ca. 400 m Entfernung Luftlinie eine Erddeponie. Gegebenenfalls auftretende Staubbelastungen sind zu berücksichtigen.	◘
Kultur/ Sachgüter		Zwei Kulturdenkmäler liegen im Plangebiet und sind bei einer Bebauung betroffen. Darüber hinaus bestehen keine besonderen Kultur- und Sachgüter.	■
Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung entstehen zusätzliche Emissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand. Durch die Wohnnutzung kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern.	☐
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	☐
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	☐
Sonstiges		-	☐

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Blümlesheld I“ befindet sich im Nordosten von Berghausen und umfasst eine Fläche von 4,3 ha. Aufgrund des großen Flächenumfangs ergeben sich hohe Beeinträchtigungen der Umweltbelange Boden (hohe Bodenwertigkeit) und Fläche sowie der Landschaft/ des Landschaftsbildes. Das Plangebiet liegt im Bereich der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II der der Landwirtschaft vorbehalten werden soll und nicht umgewidmet werden soll. Hohes Konfliktpotenzial besteht außerdem aufgrund der im Plangebiet liegenden Bodendenkmale „Siedlung (vorgeschichtlich unbestimmt) 'Am Michelbach'“ und „mittelalterliche Wüstung 'Schleichling'“. Die Umsetzung der Planung ist somit nur in Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde möglich, bauvorgreifende Untersuchungen sind ggf. erforderlich. Darüber hinaus entstehen Auswirkungen auf Biotoptypen bzw. Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Von der Planung ist unter anderem ein nach § 33 NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Feldhecke) betroffen (*Hinweis: eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und eine gleichartige Kompensation, d.h. Neupflanzung einer Feldhecke sind erforderlich*). Darüber hinaus ist das Vorkommen mehrerer streng geschützter Tierarten im Plangebiet möglich. Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind z.T. umfangreiche CEF-Maßnahmen, teilweise mit hohem wirtschaftlichem Aufwand, umzusetzen. Mögliche Staubbelastungen durch eine nördlich des Plangebietes liegende Erddeponie sind zu berücksichtigen.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	***ungeeignet***	***V***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Blümlesheld I“	PF-W-001

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
▪ weitgehender Erhalt der Gehölz- und Streubestände durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung. ▪ Erhalt der Grabenstruktur durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung, ▪ Kompensation des nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotops (Feldhecke) (*Hinweis: eine Ausnahme-* ▪ *Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und eine gleichartige Kompensation, d.h. Neupflanzung einer Feldhecke sind erforderlich),* ▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung der FFH-Mähwiese östlich des Plangebietes während der Bauzeit, ▪ Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auf Bebauungsplanebene, ▪ Berücksichtigung der Durchlüftungssituation durch Baukörperstellung und weitestgehend geringe Bauhöhen im Rahmen der Bauleitplanung, ▪ Berücksichtigung des direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Pfinzgau“ und Eingrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung, ▪ Erhalt der öffentlichen Wegeverbindung durch das Plangebiet von den Siedlungsgebieten in Richtung freie Landschaft zur Vermeidung der Erholungsbeeinträchtigung im Rahmen der Bauleitplanung, ▪ Berücksichtigung ggf. möglicher Staubbelastungen durch die Erddeponie.		
Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen größtenteils mit mittlerem Risiko für die Schutzgüter verbunden	***wenig geeignet***	***IV***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Blümlesheld I“	PF-W-001

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		**Risiko / Auswirkung**
Topografie	Das Gelände fällt von Osten nach Westen und von Norden nach Süden um jeweils circa 10-15 m ab (Südhanglage). Im südlichen Bereich flacht das Gelände ab. Im Bereich der zentralen Erschließungsstraße ist eine Geländekante vorhanden.	◘
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Geringe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Lediglich die Erschließungswege sind kommunal.	■
Lage | Zentralität | Standortgunst		**Risiko / Auswirkung**
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Berghausen, circa 700 m nordöstlich der Ortsmitte. Die Lage am Ortsrand ermöglicht einen direkten Anschluss der Potenzialfläche an eine bestehende Wohnbebauung. Der angrenzende Siedlungsbereich befindet sich in Ortsrandlage mit einer aufgelockerten Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet).	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur *(Supermarkt)*	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befinden sich durch den Vollsortimenter Edeka und den Discounter Aldi in circa 700 m Entfernung zur Potenzialfläche und sind in circa 10 min zu Fuß erreichbar. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	☐
Nähe zu sozialer Infrastruktur *(Schule/Kindergarten)*	Der Evangelische Kindergarten Louise Scheppler ist in 6 min zu Fuß erreichbar (Entfernung ca. 400 m). Der Waldkindergarten schließt direkt nördlich an das Plangebiet an. Das Bildungszentrum mit Grundschule und weiterführenden Schulen ist in einer Entfernung von ca. 1 km zu erreichen. Die Gehzeit beträgt circa 14-17 min. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	☐
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten *(Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)*	Direkt an die Potenzialfläche schließen Wege für Spaziergänge durch Landschaft und Wald an. Der nächstgelegene Kinderspielplatz ist circa 350 m entfernt und kann zu Fuß in circa 5 min erreicht werden. Die beiden Gemeindehallen sowie Stadion und Rasenplätze befinden sich circa 1,0 bis 1,3 km von der Potenzialfläche entfernt und sind in 18-20 min zu Fuß erreichbar.	☐
Verkehrliche Anbindung | Erschließung		**Risiko / Auswirkung**
Überörtliche Anbindung *(Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)*	Von der Potenzialfläche sind es 1,2 km bis zur B10, welche Berghausen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (12 km Entfernung) und Pforzheim (20 km Entfernung) sind mit dem Pkw in 20 bzw. 30 min erreichbar. Der Autobahnanschluss Karlsruhe Nord mit Auffahrtsmöglichkeit auf die A5 ist 6 km (8 min Fahrzeit) entfernt.	☐
ÖPNV *(Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, …)*	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Berghausen Bahnhof“ befindet sich in circa 800 m Entfernung und ist zu Fuß in circa 12 min erreichbar. Dort fahren die S5 und die S51 zwischen Pforzheim und Karlsruhe (bzw. Wörth oder Germersheim) von 5:00 bis 20:00 Uhr im 10 bzw. 20 Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 20 -60 Minuten ab. Die S-Bahnhaltestelle „Berghausen Hummelberg“ der S4 ist 1,2 km (15 min zu Fuß) entfernt. Die S-Bahnen pendeln dort im 20 Minuten-Takt zwischen Karlsruhe und Eppingen.	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Blümlesheld I“	PF-W-001

Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Berghausen sowie zum Bahnhof und Schulzentrum. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden. Es führt ein Fußweg durch die Potenzialfläche. Dieser kann bei Entwicklung der Fläche gegebenenfalls entfallen oder verlegt werden. Direkt an die Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege, wie der große Rundwanderweg von Berghausen über die Wöschbacher Kreuze nach Söllingen an. Mit dem Fahrrad ist man in circa 22 Minuten (ca. 5,5 km) in Durlach und in circa 40 min in Karlsruhe (ca. 12 km), außerdem besteht nahe der Potenzialfläche ein Zugang zum Pfinztal – Radrundweg, welcher innerhalb weniger Minuten erreicht werden kann.	☐
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit *(Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)*	Eine mögliche Erschließung bietet sich hauptsächlich über die Verlängerung der Mickenlochstraße, der Schleichlingstraße, des Rohräckerwegs und der Kolpingstraße an. Dies hat jedoch eine höhere Verkehrsbelastung für die Anwohner zur Folge. Wegen des bestehenden Parkdrucks wird die Befahrbarkeit bereits jetzt durch den ruhenden Verkehr eingeschränkt. Die Möglichkeit einer äußeren Erschließung gilt es zu prüfen. Insgesamt wäre der Straßenquerschnitt der Zufahrtsstraßen jedoch ausreichend dimensioniert und für weitere 1000 PKW aufnahmefähig. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus Schmutz- und Regenwasser aufnehmen zu können. Die Trinkwasserversorgung ist ohne Druckerhöhung und Aufdimensionierung im Ortsnetz nicht möglich. Dadurch entstünden hohe Personal- sowie Herstellungs- und Folgekosten.	■
Konfliktpotenzial		**Risiko / Auswirkung**
Nutzungskonflikte	Durch die westlich angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Mit erhöhten Verkehrsimmissionen ist nicht zu rechnen. Es ist jedoch mit einer verkehrlichen Mehrbelastung der bestehenden Bebauung zu rechnen. Es kann zu erhöhter Staubbelastung durch die nördlich des Plangebiets befindliche Erddeponie kommen. Weiter ist mit geringfügigen Emissionsbelastungen durch z. B. Dünger, Staub und Lärm durch die landwirtschaftliche Nutzung östlich der Fläche zu rechnen.	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Blümlesheld I“	PF-W-001

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung		
Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in Privateigentum und weist daher eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf. Durch die Hanglage des Gebiets ergeben sich schwierige topografische Verhältnisse, welche bei der Planung und Bebauung des Gebiets berücksichtigt werden müssen. Weiter sind durch die Höhenlage des Gebiets starke Anstiege zu überwinden. Für die Herstellung und Unterhaltung der Trinkwasserversorgung sind hohe Aufwendungen nötig.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ entsprechend FNP-Vorgabe**		
Eine Bebauung der Fläche ist teils mit mittleren, teils mit hohen Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***wenig geeignet***	***IV***
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
Nutzungsempfehlung Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild empfiehlt sich aufgrund der Topografie, der Nachbarschaft und der Ortsrandlage allenfalls eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet), diese steht allerdings im Konflikt mit dem Ziel einer flächen- und energiesparenden Bauweise. Der vorgegebene Dichtewert im FNP (Kategorie C: 40WE/ha, 80 EW/ha, 33% der WE verdichtet) ist städtebaulich nur schwer zu erreichen. ***Kompensationsmaßnahmen*** - Entwicklung der Fläche mit einem geringeren Dichtewert als im FNP vorgeschlagen - Anbindung der Fläche über eine äußere Erschließung		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen**		
Eine Bebauung der Fläche ist mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***bedingt geeignet***	***III***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Blümlesheld I“	PF-W-001

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	***wenig geeignet***	***IV***
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	***bedingt geeignet***	***III***

Gesamtbewertung	***wenig geeignet***	***IV***

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche

- Baugrundgutachten,
- Entwässerungsgutachten,
- Druckerhöhung und Aufdimensionierung der Trinkwasserleitungen,
- Beachtung artenschutzrelevanter Aspekte auf Bebauungsplan-Ebene und, sofern erforderlich, Darstellung erforderlicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht eintreten,
- bauvorgreifenden Untersuchungen bzgl. der Bodendenkmale/ archäologische Grabungen,
- Ausnahmeantrag aufgrund der Beeinträchtigung eines nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotops,
- Ggf. Untersuchung möglicher Staubbelastungen durch die Erddeponie
- Aufstellung Bebauungsplan/ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene.

Pfinztal – Berghausen	„Blümlesheld I“	PF-W-001

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 25.02.2020
16.09.2020

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept					
	Graben, Bach, naturnah	x		Acker	x
	Graben, Bach, naturfern			Ruderalflur	x
	Grünland mäßig trocken u. mager			Gebüsch oder Hecke mittlerer Standorte	x
	Grünland frisch, (mäßig) artenreich	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit hohem Anteil an Habitatstrukturen (Höhlen, Totholz)	x
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	x
	Streuobst	x		Sonderstrukturen (Totholzstapel)	x

Mögliche Habitate von	**Vorkommenwahr-scheinlichkeit**	**mögliche Funktion als Lebensstätte**	**CEF-Maßnahme möglich?**
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (z.B. Meisen-Arten, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Star)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Kleinspecht, Mittelspecht, Buntspecht, Grünspecht	möglich (nachgewiesen nach Information BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V.)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Goldammer, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Nachtigall	nachgewiesen (nach Information BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V.)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	nicht erforderlich (keine streng geschützte Vogelart), entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten (insbesondere Zwergfledermaus)	sehr wahrscheinlich (nach Information BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V.)	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	nicht erforderlich
Fledermausarten	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	sehr wahrscheinlich	Fortpflanzungs-/Ruhestätte (nach Information BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V.)	ja, mit erhöhtem Aufwand
Schlingnatter	Möglich	Fortpflanzungs-/Ruhestätte (nach Information BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V.)	ja, mit erhöhtem Aufwand

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Blümlesheld I“	PF-W-001

Bemerkung
Das Plangebiet ist strukturreich, mögliche Habitatstrukturen für höhlenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten stellen die Feldhecken, Streuobstbäume und sonstige Gehölzbestände dar. Darüber hinaus ist ein Vorkommen verschiedener Spechtarten im Gebiet wahrscheinlich (Nachweis nach Angaben der BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V.). Die offenen Acker- und Wiesenflächen in Verbindung mit den linearen Gehölzstrukturen (Streuobstreihen) stellen für Fledermäuse geeignete Nahrungs- und Jagdgebiete dar. Fledermausquartiere können insbesondere im Bereich der Schrebergärten (Gartenhäuschen) nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Zauneidechse ist sehr wahrscheinlich und ein Vorkommen der Schlingnatter ebenfalls möglich (nach Information BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V.).
Artenschutzrechtliche Voreinschätzung
Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet möglich, sodass eine vertiefende Untersuchung von Brutvögeln, Fledermäusen, Zauneidechsen und Schlingnatter empfohlen wird. Im Rahmen der Untersuchungen werden eine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten und ein möglicher Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Sofern eine Betroffenheit erkannt wird, besteht die Möglichkeit durch frühzeitige Berücksichtigung im Planungskonzept und ggf. der Umsetzung von artenschutzfachlichen Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern. In Abhängigkeit der betroffenen Arten (hier Gehölzbrüter, Zauneidechse, Schlingnatter) kann sich ein erhöhter Aufwand in Bezug auf die Umsetzung von CEF-Maßnahmen ergeben.
ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung
der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden: ▪ Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung, ▪ Vergrämung von Reptilien aus dem Baufeld (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für Zauneidechse und Schlingnatter (südexponierte Böschungen, Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz) (randlich im Geltungsbereich oder angrenzend, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern), ▪ Nistkästen für Spechtvögel (extern), ▪ Kompensationsmaßnahmen für Spechtvögel (z.B. Strukturanreicherung in angrenzenden Ackerfluren, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Anbringen von Fledermauskästen (in angrenzenden Gebieten, planextern), ▪ Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand).

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 25.02.2020
16.09.2020

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Mittlerer Kraichgau“ ist ca. 780 m vom Plangebiet entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes „Mittlerer Kraichgau“ kann ausgeschlossen werden.

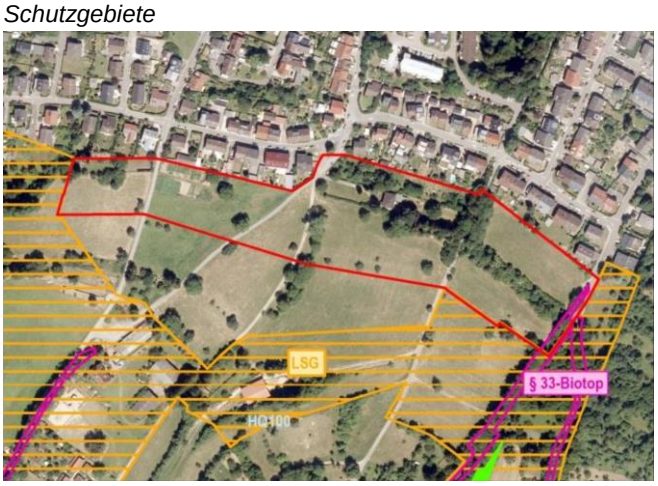
Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Brückle-Mehl“	PF-W-102

Lageplan

Schutzgebiete



Luftbild Plangebiet

Foto des Plangebiets

Ausgangssituation

Fläche
4,0 ha

Bestandsnutzung
Landwirtschaftliche Fläche (Grünland) mit Gehölzen, Wohnnutzung (ein Wohngebäude) mit Garten

FNP-Darstellung/ Beabsichtigte Nutzungsart/ Dichte
Geplante Wohnbaufläche
Kategorie C: 40WE/ha, 80 EW/ha, 33% der WE verdichtet

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Brückle-Mehl“	PF-W-102

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung *(Lage, aktuelle Nutzung)*

- Die geplante Wohnbaufläche „Brückle-Mehl“ befindet sich südwestlich von Berghausen.
- Es handelt sich um topografisch bewegtes Gelände, das nach Westen und Osten sowie nach Norden leicht abfällt. Im zentralen Bereich der Fläche befindet sich ein kleines Tal mit einem Graben.
- Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit Garten, sonstige Flächen werden als Grünland (Wiesen und Weideflächen) genutzt. Auf den Wiesen- und Weidenflächen stehen einzelne Bäume sowie Baumreihen und Hecken.
- Nördlich grenzt Wohnbebauung an, im Osten und Süden befindet sich Grünland mit einzelnen Streuobstbäumen, sowie Aussiedlerhöfe und ein Kleintierzuchtverein mit Gastronomiebetrieb. Im Westen befinden sich Gehölzbestände und weitere Einzelgebäude.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands

Im angrenzenden Wohngebiet besteht überwiegend Einzelhausbebauung. Im Osten, Süden und Westen befindet sich (bis auf einzelne Aussiedlerhöfe, Kleintierzuchtverein) keine Bebauung.

Übergeordnete Planungen *(LEP, Regionalplan…)*

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002: keine Angaben
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
  regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V, Plansatz 2.4.2), Schutzbedürftiger Bereich für Erholung, Erholungsgebiet (Z, Plansatz 3.3.4.2)
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein: Bereich mit einer hohen Dichte an Streuobstwiesen und -weiden (Erhalt und Entwicklung), Bereich mit einer hohen Dichte an Hohlwegen (Erhalt und Entwicklung),
  Bereich mit teilräumlich hoher Grundwasserneubildung (Grundwasserschonende Bewirtschaftung von Acker- und Grünland), zum Großteil lokalklimatisch besonders wertvoller Bereich (zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion), kleinflächig Bereich mit Böden mit günstigen Voraussetzungen bzgl. der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Filter- und Pufferfunktion (Erhalt von Böden für die landwirtschaftliche Nutzung),
  der Großteil der Fläche dient als Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte (Erhalt und Entwicklung).

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	-
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung *(Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG…)*	Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) grenzt östlich, südöstlich und westlich an die geplante Baufläche an.
gesetzlich geschützte Biotope	▪ Am östlichen Rand des Plangebietes befinden sich die nach § 33 NatSchG geschützte Biotope Nr. 169172153106 „Hohlweg I westlich des Hopfenbergs“ und Nr.169172153107 „Hohlweg II westlich des Hopfenbergs“. ▪ In ca. 120 m Entfernung östlicher Richtung liegt das nach § 33 NatSchG geschützte Biotop Nr. 169172120039 „Hecke südöstlich vom Grötzinger Friedhof“. In ca. 150 m Entfernung südlicher Richtung liegen die nach § 33 NatSchG geschützten Biotope Nr. 170172150120 „Hecke III südwestlich Berghausen“ und Nr. 16917210038 „Feldhecke am Grenzgraben südöstlich von Grötzingen“.
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	-

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Brückle-Mehl“	PF-W-102

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung			**Risiko / Auswirkung**
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen		Das Plangebiet ist strukturreich. Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biotopstrukturen in Klammern): ▪ 12.10 naturnaher Bachabschnitt (5%) ▪ 23.10 § Hohlweg (5%) ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (20%) ▪ 33.52 Fettweide mittlerer Standorte (20%) ▪ 41.10 Feldgehölz (10%) ▪ 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (10%) ▪ 45.10 einzelne Streuobstbäume (10%) ▪ 52.33 Gewässerbegleitender Gehölzstreifen mit Brombeergestrüpp (5%) ▪ 60.60 Garten (10%) ▪ 60.10 Wohngebäude (5%) Wertgebende Habitatstrukturen stellen die Wiesen und Weiden mit einzelnen Streuobstbäumen, das Feldgehölz entlang des landwirtschaftlichen Weges, die Feldhecke sowie der Gehölzstreifen entlang des Bachlaufes dar. Dem Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Gesetzlich geschützte Biotope ▪ Am östlichen Rand befindet sich das amtlich kartierte gesetzlich geschützte Biotop Nr. 169172153106 „Hohlweg I westlich des Hopfenbergs“. Im Plangebiet befindet sich darüber hinaus ein Feldgehölz, das als geschütztes Biotop einzustufen ist (nicht amtlich kartiert). Es ist größtenteils mit einer Beeinträchtigung oder mit einem Verlust der Biotopstrukturen/ Habitatstrukturen zu rechnen.	§◘
FFH-Lebensraumtypen		FFH-Lebensraumtypen ▪ Es befinden sich aktuell keine kartierten FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet bzw. in dessen näherem Umfeld. Potenzielle FFH-Lebensraumtypen ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung (2003-2005) wurden im Plangebiet mehrere Wiesenflächen und eine Weidenfläche mit Entwicklungspotenzial zur Mageren Flachland-Mähwiese kartiert. Bei Umsetzung der Planung ist von einem Verlust der Wiesenflächen auszugehen.	◘
Natura2000		Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.	☐
Biotopverbund/ Biotopvernetzung		Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds Baden-Württemberg trockener Standorte grenzen im Südosten an das Plangebiet an. Eine Beeinträchtigung kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.	◘
Fläche		Auf 4,0 ha ist die Ausweisung von Wohnbauflächen mit 160 Wohneinheiten vorgesehen, davon 55 in verdichteter Bauweise (33 %). Bei einer GRZ von 0,3 – 0,4, wie sie für Wohngebiete üblich ist bzw. der Möglichkeit zur Über-	■

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

		schreitung dieser von 50 %, ist ohne Erschließungsflächen mit einer Versiegelung von ca. 1,8 bis 2,4 ha zu rechnen. Aufgrund des geringen Anteils an verdichteter Bauweise führt die Planung insgesamt zu einem hohen Flächenverbrauch.	
Boden	⚒	Im Plangebiet kommt laut BK 50 vorwiegend der Bodentyp „Pararendzina und Parabraunerde aus Löss“ vor. Bewertung der Bodenfunktionen: ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch ▪ Standort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: hoch. Kleinflächig kommen die Bodentypen „Tiefes kalkhaltiges Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen“ (Gesamtbewertung sehr hoch) und „Parabraunerde aus würmzeitlichem Löss“ (Gesamtbewertung hoch) vor. Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen. Aufgrund des ist auch von einer Erforderlichkeit von Bodenmodellierungen auszugehen.	■
		Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I oder II. Die angrenzenden Landwirte nutzen einen großen Anteil der Flächen im Plangebiet als Weideflächen (Ziegen und Rinder). Die Weideflächen gehen bei Umsetzung der Planung verloren.	
		Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung „am Brückle“ (B-Fall, Wirkungspfad Boden-Grundwasser).	
Wasser	💧	Im westlichen Plangebiet befindet sich ein Graben/Bachlauf (Gewässer II. Ordnung, wasserwirtschaftlich untergeordnete Bedeutung). Der Bachlauf war zum Zeitpunkt der Kartierung (September 2020) nicht wasserführend. Am westlichen Rand des Grabens befindet sich ein Gehölzstreifen aus Bäumen, Gebüschen und Gestrüpp.	◘
		Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ_{100}).	
		Im Plangebiet liegen Lösssediment und Verschwemmungssediment als geologische Deckschichten mit einer geringen bis fehlenden Durchlässigkeit dem Muschelkalk auf (Grundwassergeringleiter). Somit besteht keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Im Bereich des Grabens kann es bei großen Niederschlagsmengen zu Vernässungen kommen. Mit hoch anstehendem Grundwasser ist jedoch nicht zu rechnen.	
Klima / Luft	🌧	Im Plangebiet besteht ein Freiland-Klimatop, das als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche (sehr hoher Kaltluftvolumenstrom) fungiert und hohen Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsgebiete hat. Die entstehende Kaltluft fließt nach Norden in Richtung Ortslage von Berghausen. Es besteht mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. Bebauung.	◘
Landschaft / Landschaftsbild	🌲	Die Weiden und Wiesenflächen mit einzelnen Streuobstbäumen und der von Gehölzen gesäumte Bachlauf stellen einen wertgebenden Bereich für das Landschaftsbild dar. Eine Bebauung des Gebietes führt zu einer Erweiterung des Ortsrandes nach Süden und zur Verkleinerung des offenen Landschaftsbereich zwischen dem bestehenden Siedlungsrand und den Aussiedlerhöfen/ bzw. dem Kleintierzuchtverein. Es wird von einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im hohen Ausmaß ausgegangen.	■

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Brückle-Mehl“	PF-W-102

Mensch / Erholung		Das Plangebiet verlaufen mehrere Fuß-/Radwege (u.a. der Pfinztalradweg), die die angrenzenden Wohngebiete mit der freien Landschaft verbinden. Sie haben dadurch eine wichtige Funktion für die siedlungsnahe Erholung. Die Wiesen- und Weiden sowie Gärten werden privat genutzt. Durch eine Bebauung entstehen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion im mittleren Ausmaß.	◘
Mensch/ Gesundheit		Im Plangebiet sind Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete aufgrund von Lärmimmissionen nicht zu erwarten. Bei einer Entwicklung des Gebietes als Wohngebiet sind ggf. auftretende Geruchsbelastungen durch den Kleintierzuchtverein und den Aussiedlerhöfen mit Viehhaltung zu berücksichtigen. Auf den Flächen im Plangebiet und den umliegenden Weideflächen findet Beweidung durch Ziegen und Rinder statt.	◘
Kultur/ Sachgüter		Im Gebiet befinden sich ein Wohnhaus sowie Gärten und einzelne Rad- und Fußwege. Darüber hinaus sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.	☐
Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung entstehen (im geringen Ausmaß) Emissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand. Durch die Wohnnutzung kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern.	☐
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	☐
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	☐
Sonstige		-	☐

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Brückle-Mehl“ befindet sich im Süden von Berghausen und umfasst 4,0 ha. Die Planung ist in Bezug auf die Umweltbelange Boden, Fläche und Landschaft/Landschaftsbild und Mensch/ Erholung als kritisch zu bewerten. Hohes Konfliktpotenzial ergibt sich insbesondere durch die große Flächeninanspruchnahme hochwertiger Böden (sowohl im Bezug Fläche sowie auf das Umweltbelang Boden). Hohe Beeinträchtigungen entstehen durch die große Flächeninanspruchnahme generell auch für das Landschaftsbild. Zu berücksichtigen ist weitergehend, dass sich südlich des Plangebietes ein Kleintierzuchtverein sowie landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung befinden, sodass mit Geruchsbelastungen zu rechnen ist (eine Untersuchung möglicher Geruchsbeeinträchtigungen entsprechend der Geruchsimmissions-wird empfohlen). Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet eine Altablagerung, wodurch sich ggf. ein höherer Kostenaufwand (ggf. erforderliche abfallrechtliche und umwelttechnische Untersuchungen, sowie höhere Entsorgungskosten des Bodenmaterials) ergeben. Darüber hinaus entstehen Auswirkungen auf Biotoptypen bzw. Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Von der Planung ist unter anderem ein nach § 33 NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Hohlweg) ggf. randlich betroffen. Eine weitere Gehölzstruktur wird als potenziell schützenswert eingestuft. Darüber hinaus ist das Vorkommen mehrerer streng geschützter Tierarten im Plangebiet möglich. Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind z.T. umfangreiche CEF-Maßnahmen, teilweise mit hohem wirtschaftlichem Aufwand, umzusetzen. Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind ggf. umfangreiche CEF-Maßnahmen, teilweise mit hohem wirtschaftlichem Aufwand, umzusetzen.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	***ungeeignet***	***V***

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Erhalt und Vermeidung von Beeinträchtigungen des nach § 33 gesetzlich geschützten Biotops „Hohlweg I westlich des Hopfenbergs“ durch Einbeziehung in das Planungskonzept und Vermeidung einer Beeinträchtigung des angrenzenden geschützten Biotops „Hohlweg II westlich des Hopfenbergs“ während der Bauzeit,
- Weitgehender Erhalt der Gehölz- und Streuobstbestände durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung,
- Erhalt des Bachlaufs einschließlich des gewässerbegleitenden Gehölzstreifens durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung,
- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Brückle-Mehl“	PF-W-102

▪ Ggf. Durchführung abfallrechtlicher und umwelttechnischer Untersuchungen der Altablagerung, ▪ Erhalt der öffentlichen Wegeverbindung durch das Plangebiet von den Siedlungsgebieten in Richtung freie Landschaft, ▪ Hochwertige Gestaltung der Straßenräume innerhalb des Plangebietes, ▪ Berücksichtigung der Durchlüftungssituation durch Baukörperstellung und geringe Bauhöhen, ▪ Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Pfinzgau“ und Eingrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft, ▪ Berücksichtigung ggf. auftretender Geruchsbeeinträchtigungen aufgrund angrenzender landwirtschaftlicher Höfe mit Viehhaltung sowie des Kleintierzuchtvereins und Einhaltung der Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL).

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen teils mit hohem, teils mit mittlerem Risiko für die Schutzgüter verbunden	***wenig geeignet***	***IV***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	Brückle-Mehl	PF-W-102

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		**Risiko / Auswirkung**
Topografie	Das Gelände wird durch eine zentrale Senke innerhalb der Potenzialfläche geprägt. Die Topografie fällt folglich von Westen und Osten aus um circa 10 m ab (Ost- und Westhanglage). Die östliche Grenze wird durch einen Geländesprung gekennzeichnet. Von Norden nach Süden weist die Topografie einen leichten Anstieg auf (Nordhanglage).	◘
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Geringe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Lediglich die Erschließungswege sind kommunal.	■
Lage | Zentralität | Standortgunst		**Risiko / Auswirkung**
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Berghausen, circa 1 km von der Ortsmitte entfernt. Die Lage am südlichen Ortsrand ermöglicht einen direkten Anschluss an eine bestehende Wohnbebauung. Der angrenzende Siedlungsbereich befindet sich in Ortsrandlage mit einer aufgelockerten Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet).	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur *(Supermarkt)*	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befinden sich durch den Vollsortimenter Edeka und den Discounter Aldi in circa 1,5 km Entfernung zur Potenzialfläche (circa 20-23 min Fußweg). Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	◘
Nähe zu sozialer Infrastruktur *(Schule/Kindergarten)*	Der Evangelische Kindergarten „Altes Pfarrhaus“ und die AWO Zwergenstube sind in 10 min zu Fuß erreichbar (Entfernung ca. 700 m). Das Bildungszentrum mit einem weiteren Kindergarten, einer Grundschule und weiterführenden Schulen ist in einer Entfernung von ca. 1,2 km zu erreichen. Die Gehzeit von der Potenzialfläche aus beträgt circa 18 min. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	☐
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten *(Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)*	Direkt an die Potenzialfläche schließen Wege für Spaziergänge durch Landschaft und Wald an. Der Hopfenberg liegt in unmittelbarer Nähe zur Potenzialfläche. Der nächstgelegene Kinderspielplatz ist circa 650 m entfernt (circa 10 min Fußweg). Die beiden Gemeindehallen sowie Stadion und Rasenplätze befinden sich circa 1,5 bis 1,8 km von der Potenzialfläche entfernt und sind in 20-25 min zu Fuß erreichbar.	☐
Verkehrliche Anbindung | Erschließung		**Risiko / Auswirkung**
Überörtliche Anbindung *(Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)*	Von der Potenzialfläche sind es 500 m bis zur B10, welche Berghausen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (12 km Entfernung) und Pforzheim (20 km Entfernung) sind mit dem Pkw in 20 bzw. 30 min erreichbar. Der Autobahnanschluss Karlsruhe Nord mit Auffahrtsmöglichkeit auf die A5 ist 5 km (6 min Fahrzeit) entfernt.	☐
ÖPNV *(Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, …)*	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Berghausen Pfinzbrücke“ befindet sich in circa 1 km Entfernung und ist zu Fuß in circa 15 min erreichbar. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden. Dort fahren die S5 und die S51 zwischen Pforzheim und Karlsruhe (bzw. Wörth / Germersheim) von 5:00 bis 20:00 Uhr im 10-20 Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 20-60 Minuten ab.	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	Brückle-Mehl	PF-W-102

Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Berghausen sowie zur S-Bahn und zum Schulzentrum. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden. Direkt an die Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege, wie der Pfinztaler Drei-Häuser-Weg, der kleine Rundweg um den Hopfenberg und Talberg und der große Rundwanderweg vom Pfinztal zum Rittnert an. Mit dem Fahrrad ist man in circa 18 Minuten (ca. 4 km) in Durlach und in circa 40 min in Karlsruhe (ca. 12 km), außerdem besteht in der Ortsmitte Anschluss an den Pfinztal – Radrundweg, welcher innerhalb weniger Minuten erreicht werden kann.	☐
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit *(Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)*	Eine mögliche Erschließung bietet sich hauptsächlich über die Dahlienstraße, den Klammweg und die Kaltenbergstraße an. Dies hat jedoch eine höhere Verkehrsbelastung für die Anwohner zur Folge. Weiter ist der Straßenquerschnitt der Zufahrtsstraßen nicht als Hauptsammelstraße ausgelegt und insbesondere für Baustellenfahrzeuge nicht geeignet. Wegen des bestehenden Parkdrucks wird die Befahrbarkeit bereits jetzt durch den ruhenden Verkehr eingeschränkt. Die Möglichkeit einer äußeren Erschließung gilt es zu prüfen. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus Schmutz- und Regenwasser aufnehmen zu können. Innerhalb des Gebiets befindet sich ein Regenwassereinlauf, welcher darüber hinaus genutzt werden kann. Die Trinkwasserversorgung ist im östlichen Bereich ohne Druckerhöhung und Aufdimensionierung nicht möglich. Dadurch entstünden hohe Personal-, Herstellungs- und Folgekosten.	■
Konfliktpotenzial		**Risiko / Auswirkung**
Nutzungskonflikte	Durch die westlich angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Von erhöhten Verkehrsimmissionen im Gebiet ist mit Ausnahme von möglichem Freizeitverkehr durch die südlichen Nutzungen zunächst nicht auszugehen. Es ist jedoch mit einer verkehrlichen Mehrbelastung der bestehenden Bebauung zu rechnen. Die Fläche liegt innerhalb eines ruhigen Gebiets gemäß Lärmaktionsplan, was als abwägungsrelevanter Belang zu berücksichtigen ist. Es ist mit Emissionsbelastungen (z. B. Dünger, Staub und Lärm) durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie mit Geruchsemissionen durch die südlich angrenzende Tierhaltung (landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung, Kleintierzuchtverein) zu rechnen.	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	Brückle-Mehl	PF-W-102

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung		
Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in Privateigentum und weist daher eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf. Durch die Hanglage des Gebiets ergeben sich schwierige topografische Verhältnisse, welche bei der Planung und Bebauung des Gebiets berücksichtigt werden müssen. Weiter sind durch die Höhenlage des Gebiets starke Anstiege zu überwinden, welche neben den vorhandenen Entfernungen zu Nahversorgungseinrichtungen und ÖPNV-Haltestellen zusätzlich zu berücksichtigen sind. Für die Herstellung und Unterhaltung der Trinkwasserversorgung sind hohe Aufwendungen nötig. Die Zufahrtsstraße ist für eine zusätzliche Belastung nicht ausgelegt. Das Plangebiet ist von Altlasten betroffen. Durch die Entsorgung der Altlasten ist mit Bauverzögerungen und erhöhten Erschließungskosten zu rechnen. Hinzu kommen mögliche Emissionsbelastungen durch Nachbarnutzungen (Landwirtschaft).		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ entsprechend FNP-Vorgabe**		
Eine Bebauung der Fläche ist teils mit mittleren, teils mit hohen Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***wenig geeignet***	***IV***
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
Nutzungsempfehlung: Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild empfiehlt sich aufgrund der Topografie, der Nachbarschaft und der Ortsrandlage allenfalls eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet), diese steht allerdings im Konflikt mit dem Ziel einer flächen- und energiesparenden Bauweise. Der vorgegebene Dichtewert im FNP (Kategorie C: 40WE/ha, 80 EW/ha, 33% der WE verdichtet) ist städtebaulich nur schwer zu erreichen. **Kompensationsmaßnahmen** ▪ *Fortführung der Siedlungsentwicklung im östlichen Teilbereich lediglich bis zum bestehenden Gehölzstreifen (= klarer und eingegrünter Siedlungsrand). Jedoch mangelnde Trinkwasserversorgung in diesem Bereich.* ▪ *Entwicklung der Fläche mit einem geringeren Dichtewert als im FNP vorgeschlagen* ▪ *Anbindung der Fläche über eine äußere Erschließung*		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen**		
Eine Bebauung der Fläche ist mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***bedingt geeignet***	***III***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	Brückle-Mehl	PF-W-102

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	***wenig geeignet***	***IV***
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	***bedingt geeignet***	***III***

Gesamtbewertung	***wenig geeignet***	***IV***

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche

- Ggf. Durchführung abfallrechtlicher und umwelttechnischer Untersuchungen der Altablagerung,
- Baugrundgutachten,
- Entwässerungsgutachten,
- Druckerhöhung und Aufdimensionierung der Trinkwasserleitungen,
- Beachtung artenschutzrelevanter Aspekte auf Bebauungsplan-Ebene und, sofern erforderlich, Darstellung erforderlicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht eintreten,
- ggf. Ausnahmeantrag aufgrund der Beeinträchtigung eines nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotops,
- Untersuchung möglicher Geruchsbeeinträchtigungen durch angrenzende landwirtschaftliche Höfe mit Viehhaltung sowie des Kleintierzuchtvereins und Einhaltung der Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) im Rahmen eines Geruchsgutachtens,
- Aufstellung Bebauungsplan/ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	Brückle-Mehl	PF-W-102

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 25.02.2020
16.09.2020

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept					
	Graben, Bach, naturnah	X		Acker	
	Graben, Bach, naturfern			Ruderalflur	
	Grünland mäßig trocken u. mager			Gebüsch oder Hecke mittlerer Standorte	x
	Grünland frisch, (mäßig) artenreich	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit hohem Anteil an Habitatstrukturen (Höhlen, Totholz)	x
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt			Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	x
	Streuobst	x		Sonderstrukturen (Steinriegel, Totholzstapel, Trockenmauern, Schotterflächen)	

Mögliche Habitate von	**Vorkommenwahr-scheinlichkeit**	**mögliche Funktion als Lebensstätte**	**CEF-Maßnahme möglich?**
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (z.B. Kohlmeise, Star, Kleiber)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gebäudebrüter im Bereich des Wohnhauses (z.B. Haussperling)	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gehölzbrüter (z. B. Amsel, Grünfink, Rotkehlchen, He-ckenbraunelle, Goldammer)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	möglich	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	nicht erforderlich
Fledermausarten	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Schlingnatter	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Amphibien (Anhang IV)			
Amphibien (z.B. Springfrosch, Wechselkröte, kleiner Was-serfrosch, Gelbbauchunke)	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Bemerkung			
Das Plangebiet ist mäßig strukturreich, mögliche Habitatstrukturen für höhlenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten stellen die Streuobstbäume und sonstige Bäume, Hecken und die Gehölzstrukturen im Bereich der Hausgärten dar. Im Bereich des Wohnhauses im Plangebiet sind gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse nicht gänzlich auszuschlie-ßen. Die Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat von Fledermäusen ist sehr wahrscheinlich. Nach Angaben von Ortsansäs-sigen sind vor allem während der Amphibienwanderzeiten zahlreiche Individuen zu sehen, die zwischen dem Weiher im Gartenbereich des Seniorenheims und den Wiesenflächen und dem Graben des Plangebietes wandern. Ein Vorkommen von Amphibien, die im Anhang IV gelistet sind, können aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Graben, Wiesenflä-chen) somit nicht gänzlich ausgeschlossen werden.			

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	Brückle-Mehl	PF-W-102

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung
Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Vögel, Haselmaus) ist im Plangebiet möglich, sodass eine vertiefte Untersuchung von Brutvögeln empfohlen wird. Sofern ein Gebäudeabriss vorgesehen ist, ist eine vertiefte Untersuchung der Gebäudestrukturen bzgl. gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse empfohlen. Hinsichtlich Reptilien und Amphibien werden ebenfalls vertiefende Untersuchungen empfohlen. Im Rahmen der Untersuchungen werden eine Betroffenheit und ein möglicher Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Sofern eine Betroffenheit erkannt wird, besteht die Möglichkeit durch die frühzeitige Berücksichtigung im Planungskonzept und der Umsetzung von artenschutzfachlichen Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern. In Abhängigkeit der betroffenen Arten (hier Goldammer, Reptilien und Amphibien) kann sich ein erhöhter Aufwand in Bezug auf die Umsetzung von CEF-Maßnahmen ergeben.
ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung
der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden: ▪ Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung, ▪ Vergrämung von Reptilien aus dem Baufeld (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für Zauneidechse und Schlingnatter (südexponierte Böschungen, Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz) (randlich im Geltungsbereich oder angrenzend, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftlichen Aufwand), ▪ Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern), ▪ Anbringen von Fledermauskästen (in angrenzenden Gebieten, planextern), ▪ Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien (planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand)

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 25.02.2020
16.09.2020

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet liegt ca. 570 m entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit wird ausgeschlossen.

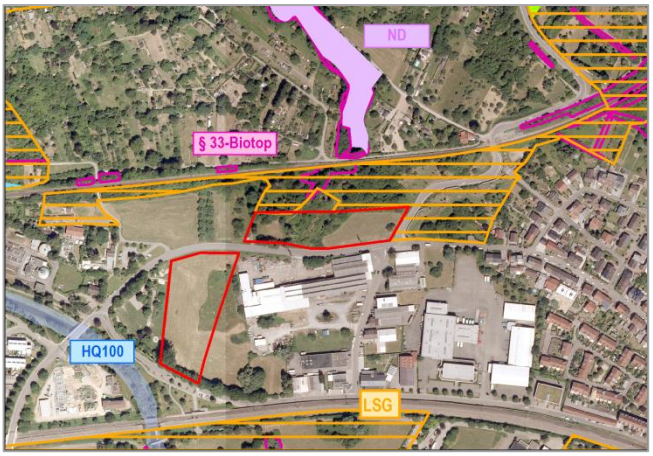
Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Nördlich der Weiherstraße“	PF-G-008

Lageplan

Schutzgebiete



Luftbild Plangebiet

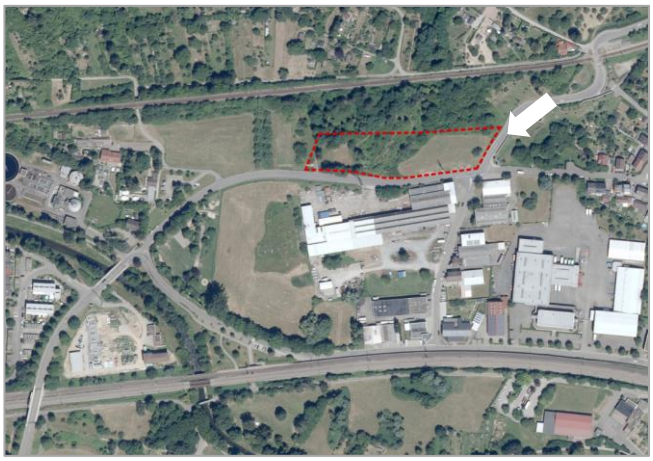


Foto des Plangebiets

Ausgangssituation

Fläche
0,9 ha

Bestandsnutzung
Wiesenfläche, Gehölzstrukturen, Schrebergartengebiet, Parkplatzfläche

FNP-Darstellung/ Beabsichtigte Nutzungsart/ Dichte
geplante gewerbliche Baufläche

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Nördlich der Weiherstraße“	PF-G-008

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung *(Lage, aktuelle Nutzung)*

- Die geplante Gewerbefläche „Nördlich der Weiherstraße“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Berghausen, nördlich der Weiherstraße und westlich der Hummelbergstraße.
- Die Fläche liegt an einem Hangfuß. Nördlich des Plangebietes steigt das Gelände relativ steil an.
- Im Gebiet befinden sich Wiesenflächen im Osten sowie ein verwildertes Gartengebiet im zentralen Bereich. Direkt an die Weiherstraße angrenzend liegen versiegelte Parkplatzflächen. Im Westen befinden sich eine kleinere Wiesenfläche sowie Nadelholzbestände.
- Nördlich grenzen Feldgehölze an, im Osten und Westen befinden sich Wiesen, Gehölzbestände und Gartengrundstücke an. Südlich, auf gegenüberliegender Straßenseite, grenzt ein Gewerbegebiet an.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands

Bislang befindet sich nördlich der Weiherstraße keine Bebauung. Südlich der Weiherstraße befindet sich das Gewerbegebiet „Steinwiesen“ mit der Firma Ludwig angrenzend.

Übergeordnete Planungen *(LEP, Regionalplan…)*

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002: keine Angaben
- Regionalplan Regionalverband Mittlerer Oberrhein 2003: regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V, Plansatz 2.4.2), Schutzbedürftiger Bereich für Erholung, Erholungsgebiet (Z, Plansatz 3.3.4.2)
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
  Bereich mit einer hohen Dichte an Streuobstwiesen und- weiden (Erhalt und Entwicklung), Bereich mit einer hohen Dichte an Hohlwegen (Erhalt und Entwicklung),
  lokalklimatisch besonders wertvoller Bereich (zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion),
  Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte (Erhalt und Entwicklung), Gebiet mit teilräumlich hoher Grundwasserneubildung (Grundwasserschonende Bewirtschaftung von Acker- und Grünland).

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 ist das Gebiet als geplante Gewerbefläche dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	-
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung *(Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG…)*	Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) grenzt östlich und nördlich unmittelbar an die geplante Baufläche an.
gesetzlich geschützte Biotope	Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz nordwestlich von Berghausen“ (Nr. 169172153111) befindet sich ca. 20 m nördlich des Plangebietes. In ca. 80 m Entfernung nördlich des Plangebietes liegen die nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotope „Schreibersklamm NW Berghausen (Nr. 269172152502) und „Hohlweg Schreibersklamm“ (Nr. 169172152118).
Naturdenkmal	Im Plangebiet liegen keine Naturdenkmale. Das flächenhafte Naturdenkmal „Schreibers Klamm“ (Nr. 2159002000061) befindet sich ca. 80 m nördlich des Plangebietes.
Kultur- oder Bodendenkmale	-

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Nördlich der Weiherstraße“	PF-G-008

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung			**Risiko / Auswirkung**
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen		Das Plangebiet ist strukturreich. Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biotoptypen in Klammern): ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (35%) ▪ 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte (10%) ▪ 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (10%) ▪ 45.30 Einzelbaum (2%) ▪ 59.40 Nadelbaum-Bestand (10%) ▪ 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (5%) ▪ 60.23 Platz mit wassergebundener Decke (3%) ▪ 60.25 Grasweg (5%) ▪ 60.60 Garten (verwildert mit Obstbäumen und Sträuchern) (20%) Wertgebende Habitatstrukturen stellen eine Feldhecke, Wiesenflächen und ein verwilderter Gartenbereich dar. Dem Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Es ist größtenteils mit einem Verlust der Biotopstrukturen/ Habitatstrukturen zu rechnen.	◘
FFH-Lebensraumtypen		FFH-Lebensraumtypen ▪ FFH-Lebensraumtypen sind im Plangebiet und näherem Umfeld nicht vorhanden. Potenzielle FFH-Lebensraumtypen ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung (2003-2005) wurde im Plangebiet eine Fettwiese mit Entwicklungspotenzial zur Mageren Flachland-Mähwiese kartiert. Zwei Flächen wurden als Magerwiesen mittlerer Standorte und als FFH-Lebensraumtyp 6510 Magere Flachland-Mähwiese erfasst. Das Potenzial konnte im Rahmen der Geländebegehung bestätigt werden. Bei Umsetzung der Planung ist von einem Verlust der Wiesenflächen auszugehen.	◘
Natura2000		Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.	☐
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten		Aufgrund der Biotop-/Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG möglich. Von der Möglichkeit zur Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber ausgegangen werden.	◘
Biotopverbund/ Biotopvernetzung		Im Plangebiet befinden sich Kernflächen und Kernräume des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte mit Verbindung nach Norden. Die Verbindung der Kernräume und Kernflächen nach Norden ist bereits durch die Bahnlinie beeinträchtigt, Bei Umsetzung der Planung gehen die Kernräume und Kernflächen dann vollständig verloren. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.	◘
Fläche		Auf 0,9 ha ist die Ausweisung von Gewerbeflächen vorgesehen. Bei einer GRZ von 0,8, wie sie für Gewerbegebiete üblich ist, ist ohne Erschließungsflächen mit einer Versiegelung von 0,72 ha zu rechnen.	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Nördlich der Weiherstraße“	PF-G-008

Boden		Im Plangebiet kommt laut BK 50 im östlichen Bereich der Bodentyp „Kolluvium, z.T. über Pelosol, aus Abschwemmmassen über Tonfließerde“ vor. Im Westen steht „Pararendzina-Rigosol aus lössreichen Fließerden auf Muschelkalk“ an Bewertung der Bodenfunktionen: ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (Kolluvium)/ mittel bis hoch (Pararendzina-Rigosol) ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (Kolluvium)/ gering bis mittel Pararendzina-Rigosol) ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch (Kollivium)/ mittel (Pararendzina-Rigosol) ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: mittel bis hoch (Kolluvium)/ mittel (Pararendzina-Rigosol) Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet durch Überbauung zu rechnen.	◘
		Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I oder II.	
		Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.	
Wasser		Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.	☐
		Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwem4444mungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ_{100}).	
		Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Altwasserablagerungen der Pfinz mit sehr geringer bis fehlender Durchlässigkeit (Grundwassergeringleiter). Somit besteht keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ins Grundwasser. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.	
Klima / Luft		Im Plangebiet besteht größtenteils ein Freiland-Klimatop, das als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche (sehr hoher Kaltluftvolumenstrom) fungiert und hohen Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsgebiete hat. Die entstehende Kaltluft fließt nach Süden Richtung Gewerbegebiet „Steinwiesen“. Es besteht mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. Bebauung.	◘
Landschaft / Landschaftsbild		Das Plangebiet liegt zwischen einem Gewerbegebiet und der Bahnlinie und befindet sich in Tallage an einem Hangfuß. Im Bereich des Plangebiets verläuft eine Hochspannungsleitung. Eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild kommt dem Plangebiet nicht zu.	☐
Mensch / Erholung		Im Plangebiet befindet sich ein Gartengrundstück, es ist jedoch in einem verwilderten Zustand. Das Plangebiet hat keine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion.	☐
Mensch/ Gesundheit		Im Plangebiet sind Lärmbelastungen durch die nördlich verlaufende Bahnlinie zu erwarten. Diese überschreiten jedoch entsprechend der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes 2017 Schienenverkehrslärm 24h L_{DEN} nicht die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete. Da die Weiherstraße eine verhältnismäßig gering befahrene Straße ist, sind verkehrsbedingte Emissionen sowie auch sonstige Schadstoffemissionen im größeren Ausmaß nicht zu erwarten.	☐
Kultur/ Sachgüter		Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Nördlich der Weiherstraße“	PF-G-008

Emissionen / Abfall	🗑	Bei Umsetzung der Planung können Luftschadstoffemissionen durch den Gewerbebetrieb sowie durch den Lieferverkehr entstehen. Darüber hinaus kann es zu Lärmemissionen durch produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe kommen. Empfindliche Nutzungen z.B. Wohnnutzungen befinden sich aber im Umfeld nicht. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern.	☐
Risiken / Störfälle	↯	Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	☐
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen	⇆	Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	☐
Sonstiges		Das Plangebiet liegt im Bereich der Straßenneuplanung der B 293 (Nordumfahrung). Dadurch verkleinert sich das Plangebiet. Es besteht dennoch weiterhin die Möglichkeit die Fläche als Gewerbegebiet zu nutzen.	◘

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Nördlich der Weiherstraße“ befindet sich im Westen von Berghausen und umfasst 0,9 ha. Die Umsetzung der Planung ist in Bezug auf die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt größtenteils als unkritisch zu bewerten. Mittleres Konfliktpotenzial besteht hinsichtlich des Verlusts von wertvollen Biotopstrukturen und Habitatstrukturen, die auch wertvolle Bereiche für die Biotopvernetzung (Biotopverbund) darstellen. Hinsichtlich des Artenschutzes kann sich, in Abhängigkeit der betroffenen Arten, ein erhöhter Aufwand in Bezug auf die Umsetzung von CEF-Maßnahmen ergeben. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der Fläche die Nordumfahrung B293 geplant ist, wodurch sich das Plangebiet verkleinert.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist überwiegend mit geringen, teils mit mittleren Risiken für die Schutzgüter verbunden	***überwiegend geeignet***	***II***

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- weitestgehender Erhalt von Hecken und Gehölzen durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung.
- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- Berücksichtigung des direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Pfinzgau“ und Eingrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen

Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen ohne oder mit geringen Risiken für die Schutzgüter verbunden	***geeignet***	***I***

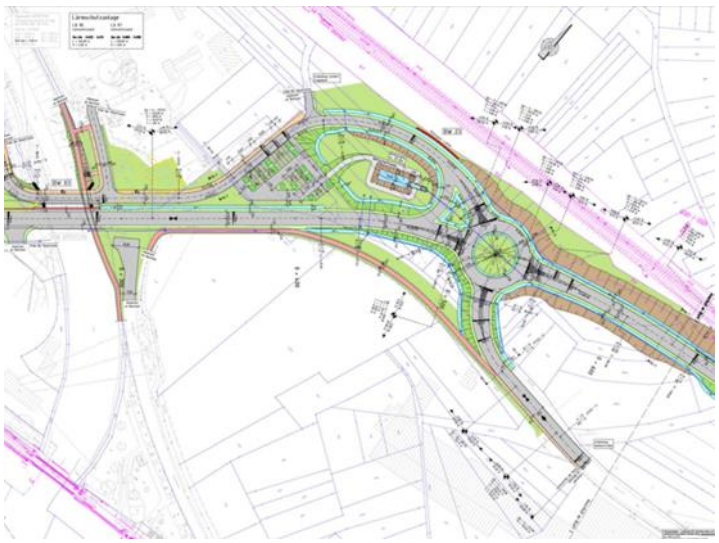
Pfinztal – Berghausen	„Nördlich der Weiherstraße“	PF-G-008

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		**Risiko / Auswirkung**
Topografie	Das Gelände ist nahezu eben und eignet sich diesbezüglich für eine gewerbliche Nutzung. Ein geringfügiges Gefälle ist von Norden nach Süden vorhanden.	☐
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Geringe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Ein zentrales Schlüsselgrundstück ist kommunal.	■
Lage | Zentralität | Standortgunst		**Risiko / Auswirkung**
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Berghausen, circa 900 m von der Ortsmitte entfernt. Die Lage am nordwestlichen Ortsrand ermöglicht eine Erweiterung der bestehenden gewerblichen Nutzung nach Norden. Die Zentralität ist durch die geplante gewerbliche Nutzung weniger bedeutend wie bei einer geplanten Wohnnutzung.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur *(Supermarkt)*	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befinden sich durch den Vollsortimenter Edeka und den Discounter Aldi in circa 1,2 km Entfernung zur Potenzialfläche und sind in circa 15 min zu Fuß erreichbar.	☐
Verkehrliche Anbindung | Erschließung		**Risiko / Auswirkung**
Überörtliche Anbindung *(Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)*	Zukünftig wird die Potenzialfläche direkt an der Nordumfahrung der B 293 liegen (siehe unten). Von dort sind es 700 m bis zur B10, welche Berghausen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (11 km Entfernung) und Pforzheim (22 km Entfernung) sind mit dem Pkw in 20 bzw. 30 min erreichbar. Der Autobahnanschluss Karlsruhe Nord mit Auffahrtsmöglichkeit auf die A5 ist 4,5 km (5 min Fahrzeit) entfernt.	☐
ÖPNV *(Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, …)*	Die nächsten S-Bahnhaltestellen „Berghausen Hummelberg“ und „Berghausen Pfinzbrücke“ befinden sich in circa 500 - 600 m Entfernung und sind zu Fuß in circa 6 min erreichbar. Die S5 (S51) und die S4 pendeln dort im 10 bzw. 20 Minuten-Takt zwischen Karlsruhe und Pforzheim bzw. Eppingen.	☐
Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Berghausen sowie zur S-Bahn. Nach Querung der Bahnlinie im Norden schließen Rad- und Wanderwege an. Der große Rundwanderweg vom Pfinztal zum Rittnert führt südlich am bestehenden Gewerbegebiet vorbei und ist schnell erreichbar. Mit dem Fahrrad ist man in circa 15 Minuten (ca. 4 km) in Durlach und in circa 35 min in Karlsruhe (ca. 10 km), außerdem besteht südlich des Gewerbegebiets Anschluss an den Pfinztal – Radrundweg, welcher innerhalb weniger Minuten erreicht werden kann. Auch der geplante Radschnellweg ist südlich der Potenzialfläche vorgesehen und wird einen Beitrag zum Radwegenetz leisten.	☐
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit *(Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)*	Eine mögliche Erschließung bietet sich über die Weiherstraße bzw. über die das Gebiet querende geplante Nordumfahrung an.	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Nördlich der Weiherstraße“	PF-G-008

	 Der bestehende und zukünftige Straßenquerschnitt ist ausreichend dimensioniert und für weitere PKW und LKW aufnahmefähig. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus Schmutz- und Regenwasser aufnehmen zu können. Eine Trinkwasserversorgung ist bisher nicht vorhanden. Die Zuleitung wäre ohne größeren Aufwand möglich.	
Konfliktpotenzial		**Risiko / Auswirkung**
Nutzungskonflikte	Die geplante Nordumfahrung (B293) verläuft durch die vorliegende Potenzialfläche. Nach Berücksichtigung des Anbauverbots wird lediglich eine kleine Restfläche übrig bleiben. Durch die angrenzende gewerbliche Nutzung und den Abstand zur Wohnnutzung ist mit keinen Nutzungskonflikten zu rechnen. Es ist mit Emissionsbelastungen durch die Lage an der Bahnlinie und an der zukünftigen Nordumfahrung (B293) zu rechnen. Weiter kann es zu Lärmemissionen ausgehend von der Freizeitanlage Kohlerwiese und Beeinträchtigungen durch die benachbarte Kläranlage kommen.	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Nördlich der Weiherstraße“	PF-G-008

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung		
Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in Privateigentum und weist eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf. Es ist verstärkt mit Lärmemissionen durch Verkehr zu rechnen. Gewerbegebiete weisen jedoch keine schutzbedürftige Nutzung auf, wodurch eine gewerbliche Nutzung oder Sondernutzung denkbar ist.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ entsprechend FNP-Vorgabe**		
Eine Bebauung der Fläche ist teils mit geringen, teils mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***überwiegend geeignet***	***II***
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
Nutzungsempfehlung Im Hinblick auf die Topografie, die verkehrliche Anbindung, die benachbarten Nutzungen und das weniger sensible Ortsbild bietet sich eine gewerbliche Nutzung oder verkehrsintensive Sondernutzung (z.B. Tankstelle, Feuerwehr) der Potenzialfläche an. Nach Umsetzung der Nordumfahrung (B293) und unter Berücksichtigung des Anbauverbots wird lediglich eine kleine Restfläche übrig bleiben. Es gilt abzuwägen, ob der Flächenzuschnitt für gewerbliche oder sonstige Zwecke ausreicht und der Nutzen gegenüber den Kosten überwiegt. **Kompensationsmaßnahmen** ▪ Zurücknahme der Flächenabgrenzung um die Flächen der Nordumfahrung inkl. Anbauverbot. ▪ Entwicklung der Fläche mit von einer guten verkehrlichen Anbindung abhängigen Nutzungen wie beispielsweise einer Rettungswache/Feuerwehr oder Tankstelle.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen**		
Eine Bebauung der Fläche ist ohne oder mit geringen Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***geeignet***	***I***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Nördlich der Weiherstraße“	PF-G-008

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	***geeignet***	***I***
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	***geeignet***	***I***

Gesamtbewertung	***geeignet***	***I***

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche

- Planfeststellung Nordumfahrung,
- Beachtung artenschutzrelevanter Aspekte auf Bebauungsplan-Ebene und, sofern erforderlich, Darstellung erforderlicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht eintreten,
- Aufstellung Bebauungsplan/ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene,
- FNP-Änderung je nach Nutzung

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Nördlich der Weiherstraße“	PF-G-008

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 25.02.2020 16.09.2020

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept					
	Graben, Bach, naturnah			Acker	
	Graben, Bach, naturfern			Ruderalflur	x
	Grünland mäßig trocken u. mager	x		Gebüsch oder Hecke mittlerer Standorte	x
	Grünland frisch, (mäßig) artenreich	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit hohem Anteil an Habitatstrukturen (Höhlen, Totholz)	x
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt			Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	x
	Streuobst	x		Sonderstrukturen (Totholzstapel, Schotterflächen)	x

Mögliche Habitate von	**Vorkommenwahrscheinlichkeit**	**mögliche Funktion als Lebensstätte**	**CEF-Maßnahme möglich?**
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (z.B. Kohlmeise, Star)	möglich	Fortpflanzungs- / Ruhestätte	ja
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Goldammer, Dorngrasmücke, Mönchsgrasmücke, Klappergrasmücke)	möglich	Fortpflanzungs- / Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	nicht gänzlich auszuschließen	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	nicht erforderlich
Fledermausarten	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Bemerkung			
Das Plangebiet ist sehr strukturreich, mögliche Habitatstrukturen für höhlenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten stellen der Einzelbaum mit Baumhöhlen, der Nadelbaumbestand sowie die Hecken und verwilderten Obstbäume dar. Fledermausquartiere (u.a. im kleinen Unterstand im Gebiet) sowie die Nutzung des Gebietes als Jagd- und Nahrungsgebiet durch Fledermäuse können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist im Gebiet an den randlichen Strukturen ebenfalls nicht auszuschließen.			
Artenschutzrechtliche Voreinschätzung			
Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten ist im Plangebiet möglich. Entsprechend der Ergebnisse werden vertiefende Untersuchungen von Brutvögeln, Fledermäusen und der Zauneidechse empfohlen. Im Rahmen der Untersuchungen werden eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten und ein möglicher Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Sofern eine Betroffenheit erkannt wird, besteht die Möglichkeit durch frühzeitige Berücksichtigung im Planungskonzept und ggf. der Umsetzung von artenschutzfachlichen Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern. In Abhängigkeit der betroffenen Arten (hier Gehölzbrüter, Goldammer, Zauneidechse) kann sich ein erhöhter Aufwand in Bezug auf die Umsetzung von CEF-Maßnahmen ergeben.			

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Nördlich der Weiherstraße“	PF-G-008

ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung
Der Umfang von erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden: ▪ Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung, ▪ Vergrämung von Reptilien aus dem Baufeld (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für Zauneidechse und Schlingnatter (südexponierte Böschungen, Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz) (randlich im Geltungsbereich oder angrenzend, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Anbringen von Fledermauskästen (in angrenzenden Gebieten, planextern), ▪ Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand). ▪ Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern)

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 25.02.20
16.09.20

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet Pfinzgau-West ist ca. 350 m vom Plangebiet entfernt. Zwischen dem FFH-Gebiet und dem Plangebiet verlaufen die Weiherstraße sowie eine Bahntrasse.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Es wird nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

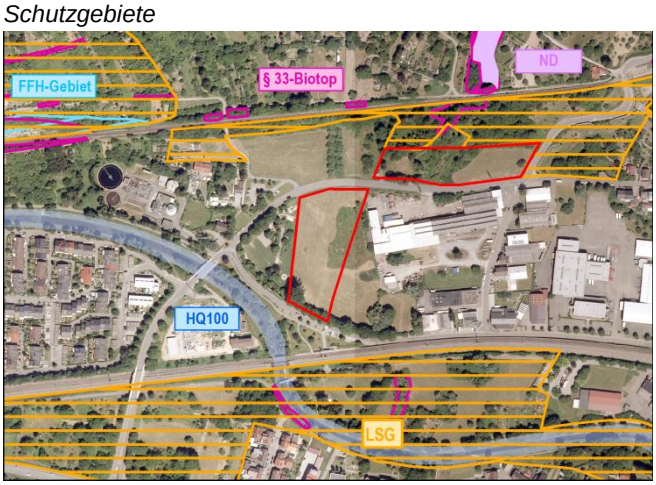
Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Firma Ludwig – Erweiterung“ PF-G-014

Lageplan

Schutzgebiete



Luftbild Plangebiet

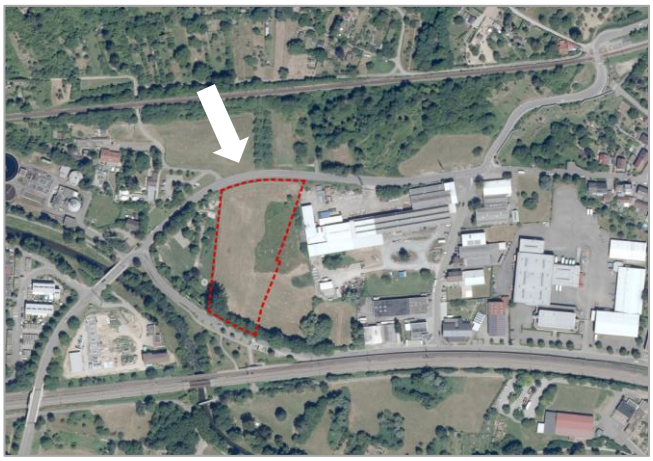


Foto des Plangebiets

Ausgangssituation

Fläche
1,3 ha
Bestandsnutzung
Grünland

FNP-Darstellung/ Beabsichtigte Nutzungsart/ Dichte
geplante gewerbliche Baufläche

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Firma Ludwig – Erweiterung“	PF-G-014

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung *(Lage, aktuelle Nutzung)*

- Die geplante Gewerbefläche „Erweiterung Firma Ludwig“ befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Berghausen zwischen Gewerbestraße und Weiherstraße.
- Das Plangebiet befindet sich in Tallage im Pfinztal.
- Im Gebiet befindet sich eine Wiesenfläche, im Süden befindet sich eine Baumreihe.
- Es grenzt im Osten direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Steinwiesen“ an, im Westen befindet sich die Freizeitanlage „Kohlerwiesen“. Nach Norden schließt die Weiherstraße an, im Süden verläuft die Gewerbestraße, daran schließt eine Bahnlinie an.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands

Im westlich angrenzenden Wohngebiet besteht Einzelhaus- sowie Doppel- und Reihenhausbebauung.

Übergeordnete Planungen *(LEP, Regionalplan…)*

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002: keine Angaben
- Regionalplan Regionalverband Mittlerer Oberrhein 2003: keine Angaben
  regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V, Plansatz 2.4.2), Schutzbedürftiger Bereich für Erholung, Erholungsgebiet (Z, Plansatz 3.3.4.2)
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
  Bereich mit einer hohen Dichte an Streuobstwiesen und- weiden (Erhalt und Entwicklung),
  Bereich mit einer hohen Dichte an Hohlwegen (Erhalt und Entwicklung),
  lokalklimatisch besonders wertvoller Bereich (zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion),
  Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte (Erhalt und Entwicklung),
  Gebiet mit teilräumlich hoher Grundwasserneubildung (Grundwasserschonende Bewirtschaftung von Acker- und Grünland).

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	-
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung *(Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG…)*	Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) liegt ca. 50 m von der geplanten Baufläche entfernt auf gegenüberliegender Straßenseite der Weiherstraße.
gesetzlich geschützte Biotope	Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecken an der Bahn nordwestlich von Berghausen“ (Nr. 169172153113) befindet sich ca. 100 m nördlich des Plangebietes auf gegenüberliegender Straßenseite.
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	-

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Firma Ludwig – Erweiterung“	PF-G-014

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung			**Risiko / Auswirkung**
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen		Das Plangebiet ist strukturarm. Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biotoptypen in Klammern): ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (85%) ▪ 43.10 randliche Saumstrukturen/Gestrüpp (5%) ▪ 45.30 Einzelbaum (10%) Wertgebende Habitatstrukturen stellen zwei Einzelbäume am südlichen Rand des Plangebietes dar. Insgesamt kommt dem Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Es ist größtenteils mit einem Verlust der Biotopstrukturen/ Habitatstrukturen zu rechnen.	☐
FFH-Lebensraumtypen		FFH-Lebensraumtypen ▪ Im Plangebiet und dem näheren Umfeld befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen.	☐
Natura2000		Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.	☐
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten		Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten und damit ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht angenommen.	☐
Biotopverbund/ Biotopvernetzung		Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds Baden-Württemberg sind nicht betroffen. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen	☐
Fläche		Auf 1,3 ha ist die Ausweisung von Gewerbeflächen vorgesehen. Bei einer GRZ von 0,8, wie sie für Gewerbegebiete üblich ist, ist ohne Erschließungsflächen mit einer Versiegelung von 1,04 ha zu rechnen.	◘
Boden		Das Plangebiet liegt laut BK 50 im Siedlungsbereich bzw. ist als Ortslage gekennzeichnet (keine Bewertung). Aufgrund der Lage im Pfinztal wird angenommen, dass natürlicherweise ein Auenboden anstehen würde. Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen. Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I oder II. Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.	☐
Wasser		Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ_{100}). Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Altwasserablagerungen der Pfinz mit sehr geringer bis fehlender Durchlässigkeit (Grundwassergeringleiter). Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Da das Gebiet im Tal der Pfinz liegt und von einem Auenboden ausgegangen wird, können hohe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden. Zum einen besteht dadurch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen, zum anderen können dadurch erschwerte Bedingungen in Bezug auf die Bebauung des Gebietes entstehen.	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Firma Ludwig – Erweiterung“	PF-G-014

Klima / Luft		Im Plangebiet besteht ein Freiland-Klimatop, das als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche (sehr hoher Kaltluftlieferung) fungiert und direkten Einfluss auf angrenzende Siedlungsgebiete hat. Das Plangebiet liegt innerhalb der Luftleitbahn des „Pfinztälers“ mit hoher Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftzufuhr in die Siedlungsbereiche des Pfinztals. Es handelt sich um eine der wenigen unversiegelten Flächen in diesem Bereich des Pfinztals. Somit besteht hier eine besondere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. stärkeren Bebauung mit Barrierewirkungen.	■
Landschaft / Landschaftsbild		Das Plangebiet befindet sich in Tallage, besondere Sichtbeziehungen bestehen nicht. Das Umfeld ist vom Gewerbegebiet, der angrenzenden Straßen und der Bahnlinien geprägt. Als wertgebende Strukturen kommen im Plangebiet die beiden Einzelbäume vor. Insgesamt kommt dem Gebiet keine Bedeutung für das Landschaftsbild zu.	☐
Mensch / Erholung		Es handelt sich um ein nicht zugängliches Privatgrundstück, ohne Bedeutung für die Erholungsfunktion. Im Westen grenzt die Freizeitanlage „Kohlerwiesen“ mit Spielplatz an. Von einer Beeinträchtigung wird jedoch nicht ausgegangen. Es besteht somit ein geringes Konfliktpotenzial.	☐
Mensch/ Gesundheit		Durch angrenzenden Bahn- und Straßenverkehr sind Lärmemissionen zu erwarten. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden jedoch nicht überschritten. Schadstoffbelastungen entstehen durch den angrenzenden Straßenverkehr. Es wird jedoch nicht von einer erheblichen Belastung ausgegangen.	☐
Kultur/ Sachgüter		Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.	☐
Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung entstehen Luftschadstoffemissionen durch den Gewerbebetrieb sowie durch den Lieferverkehr. Darüber hinaus kann es zu Lärmemissionen durch produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe kommen. Empfindliche Nutzungen z.B. Wohnnutzungen befinden sich aber im Umfeld nicht. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern.	◘
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	☐
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	☐
Sonstige		-	☐

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Firma Ludwig-Erweiterung“ befindet sich im Westen von Berghausen und umfasst 1,3 ha. Die Umsetzung Planung ist in Bezug auf die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt größtenteils als unkritisch zu bewerten. Hohes Konfliktpotenzial ergibt sich hinsichtlich Klima/ Luft, da sich die Fläche im der Luftleitbahn „Pfinztäler“ befindet, der eine hohe Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftzufuhr der Siedlungsgebiete von Pfinztal hat. Mögliche Beeinträchtigungen der angrenzenden Freizeitanlage sind zu prüfen. Ggf. hoch anstehendes Grundwasser ist insbesondere in der Bauzeit zu berücksichtigen.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist größtenteils mit geringen, teils mit mittlerem Risiko für die Schutzgüter verbunden	***überwiegend geeignet***	***III***

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Berücksichtigung der Durchlüftungssituation durch Baukörperstellung und geringe Bauhöhen,
- Umsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung des Klimawandels und zum Klimaschutz (Dach- und Fassadenbegrünung, Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen),

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Firma Ludwig – Erweiterung“	PF-G-014

▪ Eingrünung des Plangebietes insbesondere in westliche Richtung zur Freizeitanlage „Kohlerwiesen“, ▪ Erhalt der Einzelbäume am südlichen Rand des Plangebietes durch Einbeziehung in das Bebauungsplankonzept bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung, ▪ Berücksichtigung des ggf. hoch anstehenden Grundwassers in der Bauzeit.		
Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
Eine Bebauung der Fläche ist ohne oder mit geringem Risiko für die Schutzgüter verbunden	***geeignet***	***II***

Pfinztal – Berghausen	„Firma Ludwig – Erweiterung“	PF-G-014

Stadtplanerische Aspekte

Eigenschaften der Potenzialfläche		**Risiko / Auswirkung**
Topografie	Das Gelände ist nahezu eben und eignet sich diesbezüglich für eine gewerbliche Nutzung. Ein geringfügiges Gefälle ist von Norden nach Süden vorhanden.	☐
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Ohne Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum. Es besteht jedoch Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers.	◘
Lage | Zentralität | Standortgunst		**Risiko / Auswirkung**
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Berghausen, circa 800 m nordwestlich der Ortsmitte. Die Lage zwischen zwei Bahnlinien, dem Umspannwerk, der Freizeitanlage und dem bestehenden Gewerbe ermöglicht durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung nach Westen einen innerörtlichen Lückenschluss. Die Zentralität ist durch das geplante Gewerbe weniger bedeutend wie bei einer Wohnnutzung.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur *(Supermarkt)*	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befinden sich durch den Vollsortimenter Edeka und den Discounter Aldi in circa 1,2 km Entfernung zur Potenzialfläche und sind in circa 15 min zu Fuß erreichbar.	☐
Verkehrliche Anbindung | Erschließung		**Risiko / Auswirkung**
Überörtliche Anbindung *(Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)*	Von der Potenzialfläche sind es 1,2 km bis zur B10, welche Berghausen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (12 km Entfernung) und Pforzheim (20 km Entfernung) sind mit dem Pkw in 20 bzw. 30 min erreichbar. Der Autobahnanschluss Karlsruhe Nord mit Auffahrtsmöglichkeit auf die A5 ist 6 km (8 min Fahrzeit) entfernt.	☐
ÖPNV *(Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, …)*	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Berghausen Bahnhof“ befindet sich in circa 800 m Entfernung und ist zu Fuß in circa 12 min erreichbar. Dort fahren die S5 und die S51 zwischen Pforzheim und Karlsruhe (bzw. Wörth oder Germersheim) von 5:00 bis 20:00 Uhr im 10 bzw. 20 Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 20-60 Minuten ab. Die S-Bahnhaltestelle „Berghausen Hummelberg“ der S4 ist 1,2 km (15 min zu Fuß) entfernt. Die S-Bahnen pendeln dort im 20 Minuten-Takt zwischen Karlsruhe und Eppingen.	☐
Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Berghausen sowie zur S-Bahn und zum Schulzentrum. Nach Querung der Bahnlinie im Norden schließen Rad- und Wanderwege an. Der große Rundwanderweg vom Pfinztal zum Rittnert führt südlich an der Potenzialfläche vorbei. Mit dem Fahrrad ist man in circa 15 Minuten (ca. 4 km) in Durlach und in circa 35 min in Karlsruhe (ca. 10 km), außerdem besteht südlich der Potenzialfläche Anschluss an den Pfinztal – Radrundweg, welcher innerhalb weniger Minuten erreicht werden kann. Auch der geplante Radschnellweg ist südlich der Potenzialfläche vorgesehen und wird einen Beitrag zum Radwegenetz leisten.	☐
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit *(Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)*	Eine mögliche Erschließung bietet sich von der Gewerbestraße im Süden und der Weiherstraße bzw. der geplanten Nordumfahrung im Norden an. Der bestehende und zukünftige Straßenquerschnitt ist ausreichend dimensioniert und für weitere PKW und LKW aufnahmefähig. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Firma Ludwig – Erweiterung“	PF-G-014

	Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus Schmutz- und Regenwasser aufnehmen zu können. Eine Trinkwasserversorgung ist bisher nicht vorhanden. Die Zuleitung wäre ohne größeren Aufwand möglich.	
Konfliktpotenzial		**Risiko / Auswirkung**
Nutzungskonflikte	Durch die angrenzende gewerbliche Nutzung und den Abstand zur Wohnnutzung ist mit keinen Nutzungskonflikten zu rechnen. Es ist mit Emissionsbelastungen durch die Nähe zur Bahnlinie und zur zukünftigen Nordumfahrung zu rechnen. Weiter kann es zu Lärmemissionen ausgehend von der Freizeitanlagen Kohlerwiese und Beeinträchtigungen durch das benachbarte Umspannwerk und die Kläranlage kommen. Gegebenenfalls ist eine Beeinträchtigung der Freizeitanlage Kohlerwiese durch das Gewerbe zu prüfen.	◘
Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung		
Die Potenzialfläche befindet sich in Privateigentum, der Eigentümer signalisiert jedoch Veräußerungsbereitschaft. Es ist verstärkt mit Lärmemissionen durch Verkehr zu rechnen. Gewerbegebiete weisen jedoch keine schutzbedürftige Nutzung auf, wodurch eine gewerbliche Nutzung denkbar ist.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ entsprechend FNP-Vorgabe**		
Eine Bebauung der Fläche ist ohne oder mit geringen Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***Geeignet***	***I***
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
Nutzungsempfehlung: Im Hinblick auf die Topografie, die verkehrliche Anbindung, die benachbarten Nutzungen und das weniger sensible Ortsbild bietet sich eine gewerbliche Nutzung, urbane Nutzung oder Sondernutzung der Potenzialfläche an. **Kompensationsmaßnahmen** ▪ Entwicklung der Fläche als Urbanes Gebiet oder als Sondergebiet für Dienstleistung und Forschung mit hohem Durchgrünungsanteil. ▪ Sicherstellung von Schutzmaßnahmen für die uneingeschränkte Nutzung der Freizeitanlage Kohlerwiese.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen**		
Eine Bebauung der Fläche ist ohne oder mit geringen Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***geeignet***	***I***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Firma Ludwig – Erweiterung“	PF-G-014

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	***geeignet***	***I***
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	***geeignet***	***I***

Gesamtbewertung	***geeignet***	***I***

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche

- Herstellung von Zuleitungen für die Ver- und Entsorgung,
- Prüfung einer möglichen Beeinträchtigung der Freizeitanlage Kohlerwiese,
- Ggf. bauvorgreifende Untersuchung des Baugrundes und mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers/ Baugrundgutachten,
- Aufstellung Bebauungsplan/ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene.
- FNP-Änderung je nach beabsichtigter Nutzung

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen	„Firma Ludwig – Erweiterung“	PF-G-014

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 25.02.2020 16.09.2020

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept					
	Graben, Bach, naturnah			Acker	
	Graben, Bach, naturfern			Ruderalflur	x
	Grünland mäßig trocken u. mager			Gebüsch oder Hecke mittlerer Standorte	
	Grünland frisch, (mäßig) artenreich			Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit hohem Anteil an Habitatstrukturen (Höhlen, Totholz)	
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	x
	Streuobst			Sonderstrukturen (Steinriegel, Totholzstapel, Trockenmauern, Schotterflächen)	

Mögliche Habitate von	**Vorkommenwahr-scheinlichkeit**	**mögliche Funktion als Lebensstätte**	**CEF-Maßnahme möglich?**
Brutvogelarten			
Gehölzbrüter (z.B. Amsel)	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	nicht erforderlich
Höhlenbrüter (z.B. Kohlmeise)	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	nicht erforderlich

Bemerkung
Das Plangebiet ist strukturarm. Lediglich die Einzelbäume am südlichen Rand des Plangebietes stellen potenzielle Habitatstrukturen für Vögel dar. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen (menschliche Anwesenheit auf dem angrenzenden Spielplatz, Lärm durch Straßenverkehr und S-Bahn) sind weitverbreitete und störungstolerante Vogelarten zu erwarten.
Artenschutzrechtliche Voreinschätzung
Planungsrelevante Vogelarten bzw. Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Plangebiet wenig wahrscheinlich. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht angenommen.
Erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung
-

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 25.02.2020 16.09.2020

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt ca. 230 m entfernt. Zwischen dem FFH-Gebiet und dem Plangebiet verlaufen die Weiherstraße sowie eine Bahntrasse.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes kann ausgeschlossen werden.

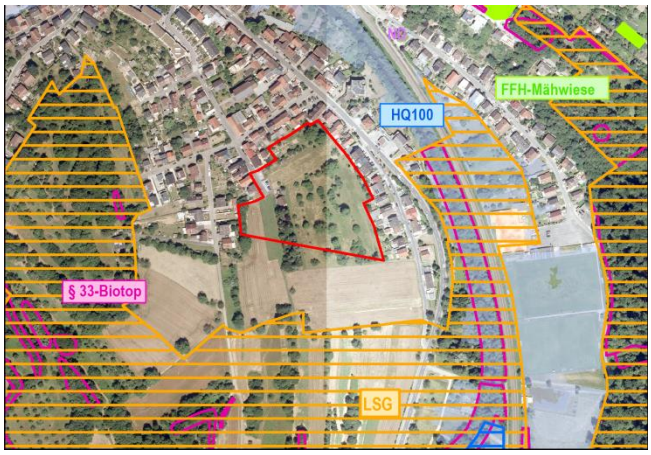
Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl“	PF-W-018

Lageplan

Schutzgebiete



Luftbild Plangebiet

Foto des Plangebiets

Ausgangssituation

Fläche
1,6 ha

Bestandsnutzung
Streuobstbestand, Gartennutzung, landwirtschaftliche Nutzung

FNP-Darstellung/ Beabsichtigte Nutzungsart/ Dichte
geplante Wohnbaufläche
Kategorie C: 40 WE/ha, 80 EW/ha, 33 % der WE verdichtet

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl“	PF-W-018

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung *(Lage, aktuelle Nutzung)*

- Die geplante Wohnbaufläche „Bühl“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Söllingen.
- Das Gelände fällt nach Norden und Osten ins Pfinztal, sowie auch nach Westen leicht ab und befindet sich teilweise in Kuppenlage.
- Im Plangebiet befindet sich ein Einzelgebäude mit verwildertem Garten, daneben Streuobstwiesen und Heckenstrukturen, im Westen umfasst das Gebiet einen kleinen Teil ackerbaulich genutzter Fläche
- Nördlich, östlich und westlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung, im Süden schließt das Plangebiet „Bühl-Mitte“ (ebenfalls mit Streuobstwiesen und Ackerflächen) an.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands

Das Gebiet ist nach Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich um ältere Wohn- und Nutzgebäude, z.T. Einzelgebäude z.T. Doppel- und Reihenhäuser.

Übergeordnete Planungen *(LEP, Regionalplan…)*

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002: keine Angaben
- Regionalplan Regionalverband Mittlerer Oberrhein 2003:
  regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V, Plansatz 2.4.2),
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
  Bereich mit einer hohen Dichte an Streuobstwiesen und -weiden (Erhalt und Entwicklung), lokalklimatisch besonders wertvoller Bereich (zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion).

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	-
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung *(Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG…)*	Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) liegt ca. 80 bis 90 m südlich der geplanten Baufläche.
gesetzlich geschützte Biotope	Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Auwaldstreifen südlich Söllingen (Nr. 170172150209) befindet sich ca. 70 m östlich des Plangebietes. In ca. 110 m Entfernung südöstlicher Richtung befindet sich das § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Pfinz südlich von Söllingen“ (Nr. 170172150210).
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	-

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl“	PF-W-018

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung			**Risiko / Auswirkung**
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen		Das Plangebiet ist sehr strukturreich. Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biotoptypen in Klammern): ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (30%) ▪ 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (10%) ▪ 45.40 Streuobstbestand auf 33.41 (50%) ▪ 60.21 Völlig versiegelte Straße oder Platz (5%) ▪ 60.60 Garten (z.T. ungepflegt) mit Nadelbäumen (15%). Wertgebende Habitatstrukturen stellen Wiesen mit z.T. alten Streuobstbäumen und Feldhecken dar. Dem Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Es ist größtenteils mit einer Beeinträchtigung oder mit einem Verlust der Biotopstrukturen/ Habitatstrukturen zu rechnen.	■
FFH-Lebensraumtypen		FFH-Lebensraumtypen ▪ Im Plangebiet und dem näheren Umfeld befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen. Potenzielle FFH-Lebensraumtypen ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung (2003-2005) wurden im Plangebiet mehrere Wiesenflächen mit Entwicklungspotential zur Mageren Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) kartiert. Bei Umsetzung der Planung ist von einem Verlust der Wiesenflächen auszugehen.	◘
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten		Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse) wurde 2017 im Gebiet Bühl erfasst und dokumentiert (siehe Gutachten Modus Consult/Büro Ber.G vom November 2017). Es wird auch aktuell von einem entsprechenden Vorkommen ausgegangen. Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind z.T. umfangreiche CEF-Maßnahmen umzusetzen. Einschränkend ist anzumerken, dass der Verlust des großflächigen Streuobstbestandes nur bedingt kompensierbar ist.	■
Natura2000		Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.	□
Biotopverbund/ Biotopvernetzung		Die Streuobstflächen im Plangebiet sind als Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte ausgewiesen. Diese gehen bei einer Bebauung des Gebietes verloren. Der Wildtierkorridor mit internationaler Bedeutung verläuft ca. 500 m südöstlich des Plangebietes. Es besteht hohes Konfliktpotenzial aufgrund möglicher Beeinträchtigungen.	■
Fläche		Auf 1,6 ha ist die Ausweisung von Wohnbauflächen mit 65 Wohneinheiten vorgesehen, davon 20 in verdichteter Bauweise (30 %). Bei einer GRZ von 0,3 – 0,4, wie sie für Wohngebiete üblich ist bzw. der Möglichkeit zur Überschreitung dieser von 50 %, ist ohne Erschließungsflächen mit einer Versiegelung von ca. 0,72 bis 0,96 ha zu rechnen. Aufgrund des geringen Anteils an verdichteter Bauweise führt die Planung insgesamt zu einem hohen Flächenverbrauch.	■

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl“	PF-W-018

Boden		Im Plangebiet kommt laut BK 50 „Parabraunerde aus Löss über Muschelkalk“ vor. Bewertung der Bodenfunktionen: ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: mittel bis hoch Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen. Ggf. können aufgrund des Reliefs Bodenmodellierungen zusätzlich erforderlich werden.	◘
		Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I oder II.	
		Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.	
Wasser		Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.	☐
		Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ_{100}).	
		Im Plangebiet liegt Lösssediment als geologische Deckschicht mit einer geringen bis fehlenden Durchlässigkeit auf (Grundwassergeringleiter). Somit besteht keine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ins Grundwasser. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.	
Klima / Luft		Die Freiflächen des Plangebiets sind dem Freiland-Klimatop zugeordnet und fungieren als Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen. Im Plangebiet entstehende Kalt- und Frischluft (hoher Kaltluftvolumenstrom) fließt hangabwärts ins Pfinztal bzw. zu den angrenzenden Siedlungsbereichen von Söllingen (hoher Einfluss auf angrenzende Siedlungsgebiete). Es besteht mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. Bebauung.	◘
Landschaft / Landschaftsbild		Das Plangebiet liegt eingebettet zwischen Wohnhäusern am südlichen Ortsrand von Söllingen in leicht exponierter Lage westlich des Pfinztals. Eine Bebauung des Gebietes stellt eine Art Lückenschluss dar. Die verhältnismäßig großen, zusammenhängenden Streuobstwiesen haben jedoch eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Ortsrandgestaltung. Dadurch entsteht ein hohes Konfliktpotenzial im Falle einer Bebauung.	■
Mensch / Erholung		Es wird vorwiegend als Gartengrundstück bzw. Streuobstwiesen genutzt. Ein Grasweg verläuft durch das Plangebiet, dieser ist jedoch nicht durchgängig. Somit besteht eine mittlere Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung.	◘
Mensch/ Gesundheit		Im Plangebiet bestehen Lärmbelastungen durch die östlich verlaufende Bahnlinie und die dazu parallel verlaufende B 10. Entsprechend der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes 2017 Schienenverkehrslärm 24h L_{DEN} werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete durch den Schienenverkehr überschritten. Durch den Verkehrslärm entstehen entsprechend der Lärmkartierung 2019 Modus Consult Lärmpegel von L_{DEN} >50>55 dB(A) und L_N <45 dB(A), die Orientierungswerte werden somit eingehalten. Aufgrund der B10 in Tallage ohne direkten Bezug sind verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen oder sonstige Emissionen nicht zu erwarten.	◘
Kultur/ Sachgüter		Im Plangebiet befinden sich ein Wohnhaus sowie Gärten und Streuobstwiesen. Darüber hinaus sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden.	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl“	PF-W-018

Emissionen / Abfall	🗑	Bei Umsetzung der Planung entstehen (im geringen Ausmaß) Emissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand. Durch die Wohnnutzung kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern.	☐
Risiken / Störfälle	↯	Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	☐
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen	⇆	Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	☐
Sonstige		-	☐

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Bühl“ befindet sich im Süden von Söllingen und umfasst 1,6 ha. Die Planung ist in Bezug auf Biotoptypen/ Lebensräume für Pflanzen und Tiere, des Artenschutzes, dem Biotopverbund und des Landschaftsbildes als kritisch zu bewerten. Hohes Konfliktpotenzial ergibt sich insbesondere durch den Verlust der relativ großen Streuobstwiese mit mehreren alten Bäumen. Sie dient zahlreichen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum und spielt eine wichtige Rolle als Kernraum für den Biotopverbund. Der Wildtierkorridor verläuft südlich des Plangebietes und muss bei Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Im Rahmen von faunistischen Kartierungen wurden bereits 2017 zahlreiche streng geschützte Tierarten nachgewiesen. Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind z.T. umfangreiche CEF-Maßnahmen, teilweise mit hohem wirtschaftlichem Aufwand, umzusetzen. Die Streuobstbäume wirken darüber hinaus positiv auf das Landschaftsbild und die Ortsrandgestaltung (Streuobst als historische Ortsrandgestaltung). Der Verlust eines älteren zusammenhängenden Streuobstbestand kann generell nur erschwert oder gar nicht kompensiert werden.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	***ungeeignet***	***V***

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Weitestmöglicher Erhalt der (randlichen) Streuobstbäumen durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung,
- Berücksichtigung des Wildtierkorridors im Rahmen der Bauleitplanung,
- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, Eingrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen

Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen teils mit mittlerem, teils mit hohem Risiko für die Schutzgüter verbunden	***wenig geeignet***	***IV***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl“	PF-W-018

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		**Risiko / Auswirkung**
Topografie	Das Gelände steigt von Norden nach Süden um circa 10 m an (Nordhang). In Ost-West-Richtung ist ein/e kleine/r Kuppel/Geländerücken innerhalb des Gebiets zu erkennen, welcher nach Osten und Westen abfällt.	◘
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Geringe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich mit Ausnahme eines zentralen kommunalen Grundstücks in privatem Eigentum.	■
Lage | Zentralität | Standortgunst		**Risiko / Auswirkung**
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Söllingen, circa 750 m südlich der Ortsmitte. Die Lage am Ortsrand ermöglicht eine Arrondierung der Wohnbebauung durch die Potenzialfläche. Der angrenzende Siedlungsbereich befindet sich in Ortsrandlage mit einer aufgelockerten Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet).	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur *(Supermarkt)*	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befindet sich durch den Discounter Netto City in circa 600 m Entfernung zur Potenzialfläche (8 min zu Fuß).	☐
Nähe zu sozialer Infrastruktur *(Schule/Kindergarten)*	Der Evangelische Kindergarten Emil-Frommel-Haus und die Grundschule Söllingen sind in einer Entfernung von ca. 850 m zu erreichen. Die Gehzeit beträgt circa 11 min. Die weiterführenden Schulen befinden sich im Ortsteil Berghausen (3 S-Bahnstationen).	☐
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten *(Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)*	Direkt an die Potenzialfläche schließen Wege für Spaziergänge durch Landschaft und Wald an. Die nächstgelegenen Kinderspielplätze am Leerdamplatz (450 m) und am Steinweg (850 m) können zu Fuß in circa 8-15 min erreicht werden. Die Räuchle-Halle befindet sich circa 700 m von der Potenzialfläche entfernt und ist in 10 min zu Fuß erreichbar. Die Rasen- und Tennisplätze am südlichen Ortseingang sind nahe der Potenzialfläche gelegen, aufgrund der erschwerten Querungsmöglichkeiten (Bahndamm) jedoch fußläufig 1 km entfernt.	☐
Verkehrliche Anbindung | Erschließung		**Risiko / Auswirkung**
Überörtliche Anbindung *(Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)*	Von der Potenzialfläche sind es 200 m bis zur B10, welche Söllingen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (14 km Entfernung) und Pforzheim (17 km Entfernung) sind mit dem Pkw jeweils in 25 min erreichbar. Der Autobahnanschluss Karlsruhe Nord mit Auffahrtsmöglichkeit auf die A5 ist 8 km (12 min Fahrtzeit) entfernt. Bis zum Autobahnanschluss „Karlsbad“ mit Zufahrt zur A8 sind es 7,5 km, also circa 10 Minuten Fahrtzeit.	☐
ÖPNV *(Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, …)*	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Söllingen Kapellenstraße“ befindet sich in circa 600 m Entfernung und ist zu Fuß in circa 8 min erreichbar. Dort fahren die S5 und die S51 zwischen Pforzheim und Karlsruhe (bzw. Wörth oder Germersheim) von 5:00 bis 20:00 Uhr im 20-30 Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 30-60 Minuten ab.	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl“	PF-W-018

Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Söllingen sowie zur S-Bahnhaltestelle und den öffentlichen Einrichtungen. Nahe der Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege, wie der große Rundwanderweg von Söllingen über Berghausen zu den Wöschbacher Kreuzen, der kleine Rundweg zum Stranzberg und Edelmannswald und der Natur-Erlebnis-Pfad an. Mit dem Fahrrad ist man in circa 28 Minuten (ca. 8 km) in Durlach und in circa 45 min in Karlsruhe (ca. 14 km), außerdem besteht in der Ortsmitte ein Zugang zum Pfinztal – Radrundweg, welcher innerhalb weniger Minuten erreicht werden kann. Auch der geplante Radschnellweg ist südöstlich der Potenzialfläche vorgesehen und wird einen Beitrag zum Radwegenetz leisten.	☐
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit *(Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)*	Eine mögliche Erschließung bietet sich über die Verlängerung der Bühlstraße an. Diese ist bereits heute sanierungsbedürftig und von starkem Parkdruck betroffen. Die Einmündung von der Lessingstraße auf die B10 wird kritisch gesehen. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen wenig Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus Schmutz- und Regenwasser aufnehmen zu können und sind im weiteren Verlauf überlastet. Ein Regenwasserkanal für die Entwässerung im Trennsystem ist nicht vorhanden. Die Entwässerung sollte im Gebiet erfolgen, es handelt sich jedoch um nicht versickerungsfähige Böden. Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Netz möglich. Unabhängig von der Potenzialfläche wird früher oder später eine Erneuerung der Leitungen notwendig sein.	◘
Konfliktpotenzial		**Risiko / Auswirkung**
Nutzungskonflikte	Durch die nördlich, östlich und westlich angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Konflikte (Lärm, Geruch, Verkehr) könnten bei Umsetzung der südlich geplanten gemischten sowie gewerblichen Baufläche entstehen. Auf der Potenzialfläche verläuft teilweise ein Wildkorridor. Die Fläche liegt innerhalb eines ruhigen Gebiets gemäß Lärmaktionsplan, was als abwägungsrelevanter Belang zu berücksichtigen ist. Es ist mit Emissionsbelastungen durch z. B. Dünger, Staub und Lärm der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Süden zu rechnen. Von erhöhten Verkehrsimmissionen durch die östlich verlaufende B10 ist ebenfalls auszugehen.	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl“	PF-W-018

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung		
Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in Privateigentum und weist eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf. Durch die Hanglage des Gebiets ergeben sich schwierige topografische Verhältnisse, welche bei der Planung und Bebauung des Gebiets berücksichtigt werden müssen. Für die Herstellung der Erschließung und Entwässerung sind hohe Aufwendungen nötig. Die Möglichkeit der Entwässerung im Gebiet ist zu prüfen.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ entsprechend FNP-Vorgabe**		
Eine Bebauung der Fläche ist mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***bedingt geeignet***	***III***
Nutzungsempfehlung Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild empfiehlt sich aufgrund der Nachbarschaft und Ortsrandlage eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet). Insgesamt wird empfohlen, die südlich angrenzende geplante Mischbaufläche ebenfalls als Wohnbaufläche auszuweisen, um den Gebietscharakter zu erhalten und um Konflikte zu vermeiden. **Kompensationsmaßnahmen** ▪ Ausweisung der südlich angrenzenden Mischbaufläche als Wohnbaufläche.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen**		
Eine Bebauung der Fläche ist mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***bedingt geeignet***	***III***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl“	PF-W-018

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	***wenig geeignet***	***IV***
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	***bedingt geeignet***	***III***

Gesamtbewertung	***wenig geeignet***	***IV***

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche

- Lärmgutachten,
- Entwässerungskonzept,
- Baugrundgutachten inkl. Prüfung der Versickerungsfähigkeit,
- Verkehrsgutachten bzgl. Sichtwinkel und Schleppkurve (Einmündung Lessingstraße in B10)
- Beachtung artenschutzrelevanter Aspekte auf Bebauungsplan-Ebene und, sofern erforderlich, Darstellung erforderlicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht eintreten,
- Aufstellung Bebauungsplan/ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl“	PF-W-018

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 25.02.2020

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept					
	Graben, Bach, naturnah			Acker	
	Graben, Bach, naturfern			Ruderalflur	x
	Grünland mäßig trocken u. mager			Gebüsch oder Hecke mittlerer Standorte	x
	Grünland frisch, (mäßig) artenreich	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit hohem Anteil an Habitatstrukturen (Höhlen, Totholz)	x
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	
	Streuobst	x		Sonderstrukturen (Steinriegel, Totholzstapel, Trockenmauern)	

Mögliche Habitate von	**Vorkommenwahr-scheinlichkeit**	**mögliche Funktion als Lebensstätte**	**CEF-Maßnahme möglich?**
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (u.a. Blaumeise, Kohlmeise, Star)	nachgewiesen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Grünspecht	nachgewiesen (Information BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V.)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gehölzbrüter (u.a. Amsel, Gartengrasmücke, Girlitz, Heckenbraunelle, Klapper-grasmücke, Mönchsgrasmü-cke, Singdrossel)	nachgewiesen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	der Verlust von zahlreichen Streuobstbäumen bzw. eines großflächigen Streuobstbestandes ist nur bedingt kompensierbar
Turmfalke	nachgewiesen (Information BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V.)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gebäudebrüter (Hausrot-schwanz, Haussperling)	nachgewiesen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)		
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	nachgewiesen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	nicht erforderlich
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nachgewiesen an randlichen Saum-strukturen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl“	PF-W-018

Bemerkung
Das Plangebiet ist sehr strukturreich, im Rahmen der Erfassung 2017 wurden mehrere Reviere von gehölzbrütenden und höhlenbrütenden (planungsrelevanten) Vogelarten nachgewiesen. An randlichen Wohnhäusern wurden Nester von Gebäudebrütern festgestellt. Es wird auch aktuell von Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten ausgegangen. Die Nutzung des Gebietes als Jagdgebiet von Fledermäusen wurde 2017 ebenfalls bestätigt. Zauneidechsen wurden 2017 in den Randbereichen festgestellt. Nach aktuellen Informationen (Stand Sommer 2020) der BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V. kommen der Grünspecht sowie der Turmfalke ebenfalls als Brutvögel im Gebiet vor.
Artenschutzrechtliche Voreinschätzung
Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wurde im Plangebiet 2017 nachgewiesen und ist auch aktuell möglich. Von einem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung ist daher ohne Durchführung von CEF-Maßnahmen auszugehen. In Abhängigkeit der betroffenen Arten (z.B. Zauneidechse, Gehölzbrüter) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit sehr hohem Aufwand erforderlich. Der Verlust eines älteren zusammenhängenden Streuobstbestand kann generell nur erschwert oder gar nicht kompensiert werden.
ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung
der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden: ▪ Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung, ▪ Vergrämung von Reptilien aus dem Baufeld (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse (südexponierte Böschungen, Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz) (randlich im Geltungsbereich oder angrenzend ggf. erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern, ggf. erhöhter wirtschaftlicher Aufwand) ▪ Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern), ▪ Nistkästen für den Grünspecht (extern), ▪ Nistkästen für Turmfalken (planextern)

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 25.02.2020

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau-West“ liegt ca. 900 m vom Plangebiet entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes kann ausgeschlossen werden.

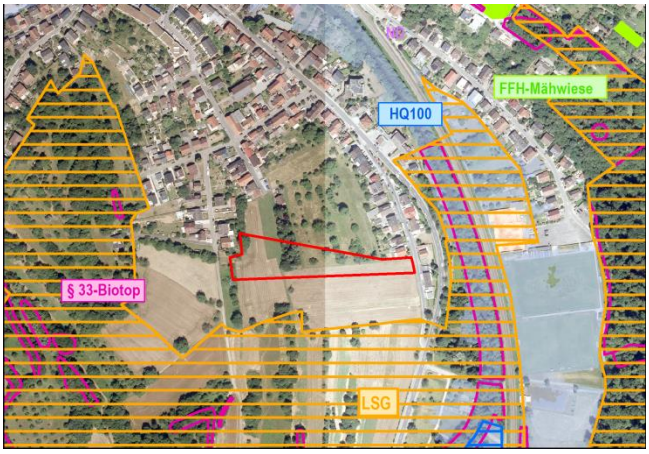
Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl Mitte“	PF-M-020

Lageplan

Schutzgebiete



Luftbild Plangebiet

Foto des Plangebiets

Ausgangssituation

Fläche
0,8 ha

Bestandsnutzung
Streuobstbestand, landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche), Gartennutzung

FNP-Darstellung/ Beabsichtigte Nutzungsart/ Dichte
geplante gemischte Baufläche

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl Mitte“	PF-M-020

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung *(Lage, aktuelle Nutzung)*

- Die geplante Mischbaufläche „Bühl-Mitte“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Söllingen und schließt unmittelbar südlich an die geplante Wohnbaufläche „Bühl“ an.
- Das Gelände ist nach Norden und Osten sowie nach Westen leicht abfallend.
- Im Plangebiet befinden sich eine Streuobstwiese, Gehölz- und Heckenstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Nördlich des Gebietes befindet sich das Plangebiet „Bühl“ mit Streuobstwiesen, am östlichen Rand sowie am westlichen Rand grenzt Wohnbebauung an. Südlich befinden sich Ackerflächen.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands

Die östlich und westlich kleinflächig anschließende Wohnbebauung wird größtenteils aus einzelnen Wohnhäusern gebildet. Eine Entwicklung der geplanten Mischbaufläche „Bühl“ wird nur im Zusammenhang mit der Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche „Bühl“ und der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes Bühl Süd als sinnvoll erachtet.

Übergeordnete Planungen *(LEP, Regionalplan…)*

- *Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002*: Keine Angaben
- *Regionalplan Regionalverband Mittlerer Oberrhein 2003*:
  regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V, Plansatz 2.4.2),
- *Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein*:
  Bereich mit einer hohen Dichte an Streuobstwiesen und- weiden (Erhalt und Entwicklung), lokalklimatisch besonders wertvoller Bereich (zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion).

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als geplante gemischte Baufläche ausgewiesen.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	-
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung *(Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG…)*	Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) liegt wenige Meter südlich der geplanten Baufläche.
gesetzlich geschützte Biotope	Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Auwaldstreifen südlich Söllingen (Nr. 170172150209) befindet sich ca. 70 m westlich des Plangebietes. In ca. 110 m Entfernung südöstlicher Richtung befindet sich das § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Pfinz südlich von Söllingen“ (Nr. 170172150210).
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	-

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl Mitte“	PF-M-020

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung			**Risiko / Auswirkung**
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen		Das Plangebiet ist mäßig strukturreich. Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biotoptypen in Klammern): ▪ 37.30 Acker (45%) ▪ 41.22 Feldhecke mittlerer Standorte (10%) ▪ 45.40 Streuobstbestand auf 33.41 (30%) ▪ 60.60 Garten (z.T. ungepflegt) mit Nadelbäumen (15%). Wertgebende Habitatstrukturen stellen Wiesen mit z.T. alten Streuobstbäumen und Feldhecken dar. Den Großteil des Gebietes nehmen Ackerflächen ein. Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Potenziell gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.	◘
FFH-Lebensraumtypen		FFH-Lebensraumtypen ▪ Im Plangebiet und dem näheren Umfeld befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen. Potenzielle FFH-Lebensraumtypen ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung (2003-2005) wurden im Plangebiet randlich Wiesenflächen mit Entwicklungspotenzial zur Mageren Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) kartiert. Sie machen jedoch einen verhältnismäßig kleinen Anteil am Plangebiet aus.	☐
Natura2000		Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.	☐
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten		Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse) wurde 2017 im Gebiet Bühl erfasst und dokumentiert (Siehe Gutachten Modus Consult/Büro Ber.G vom November 2017). Es wird auch aktuell von einem entsprechenden Vorkommen ausgegangen. Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind z.T. umfangreiche CEF-Maßnahmen umzusetzen.	◘
Biotopverbund/ Biotopvernetzung		Die Streuobstflächen im Plangebiet sind als Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte ausgewiesen. Diese gehen bei einer Bebauung des Gebietes verloren. Der Wildtierkorridor mit internationaler Bedeutung verläuft ca. 500 m südöstlich des Plangebietes. Es besteht hohes Konfliktpotenzial aufgrund möglicher Beeinträchtigungen.	■
Fläche		Auf 0,8 ha ist die Ausweisung von Gewerbeflächen vorgesehen. Bei einer GRZ von 0,6, wie sie für Mischgebiete üblich ist bzw. der Möglichkeit zur Überschreitung dieser von 50 %, ist ohne Erschließungsflächen mit einer Versiegelung von ca. 0,72 ha zu rechnen.	◘
Boden		Im Plangebiet kommt laut BK 50 „Parabraunerde aus Löss über Muschelkalk“ vor. Bewertung der Bodenfunktionen: ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: -	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl Mitte“	PF-M-020

		▪ Gesamtbewertung: mittel bis hoch Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen. Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I oder II. Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.	
Wasser		Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ_{100}). Im Plangebiet liegt Lösssediment als geologische Deckschicht mit einer geringen bis fehlenden Durchlässigkeit auf (Grundwassergeringleiter). Es besteht somit keine Empfindlichkeit gegenüber Einträgen ins Grundwasser. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.	☐
Klima / Luft		Die Freiflächen des Plangebiets sind dem Freiland-Klimatop zugeordnet und fungieren als Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen. Im Plangebiet entstehende Kalt- und Frischluft (hoher Kaltluftvolumenstrom) fließen hangabwärts ins Pfinztal bzw. zu den angrenzenden Siedlungsbereichen von Söllingen (hoher Einfluss auf angrenzende Siedlungsgebiete). Es besteht mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. einer Bebauung.	◘
Landschaft / Landschaftsbild		Das Gebiet „Bühl Mitte“ ist nur zusammen mit der geplanten Wohnbaufläche „Bühl“ realisierbar. Als einzelnes Plangebiet würde es als Kleinfläche ohne Anschluss an bestehende Bebauung in die freie Landschaft hineinragen. Den Streuobstbereichen innerhalb des Plangebietes kommt eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild zu.	■
Mensch / Erholung		Das Gebiet wird als Streuobstwiese und Ackerfläche sowie kleinflächig als Garten genutzt. Es besteht eine mittlere Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung.	◘
Mensch/ Gesundheit		Entsprechend der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes 2017 Schienenverkehrslärm 24h L_{DEN} bzw. der Verkehrslärmkartierung 2019 von Modus Consult L_{DEN} werden die Orientierungswerte der DIN18005 für Mischgebiete eingehalten. Aufgrund der B10 in Tallage sind verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen oder sonstige Emissionen nicht zu erwarten.	☐
Kultur/ Sachgüter		Im Plangebiet bestehen keine Kultur- und Sachgüter.	☐
Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung können Luftschadstoffemissionen durch Gewerbebetriebe sowie durch den Lieferverkehr entstehen. Darüber hinaus kann es zu Lärmemissionen durch produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe kommen. Angrenzende empfindliche Nutzungen z.B. Wohnnutzungen im Plangebiet bzw. im nördlich angrenzenden Plangebiet „Bühl“ sind bei der Planung zu berücksichtigen. Durch die Nutzung als Mischgebiet kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern.	◘
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	☐
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	☐
Sonstige		-	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl Mitte“	PF-M-020

Allgemein verständliche Zusammenfassung		
Das Plangebiet „Bühl-Mitte“ befindet sich im Süden von Söllingen und umfasst 0,8 ha. Hohes Konfliktpotenzial ergibt sich insbesondere durch den Verlust der relativ großen Streuobstwiese mit mehreren alten Bäumen. Sie dient zahlreichen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum und spielt eine wichtige Rolle als Kernraum für den Biotopverbund. Im Rahmen von faunistischen Kartierungen wurden bereits 2017 zahlreiche streng geschützte Tierarten nachgewiesen. Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind z.T. umfangreiche CEF-Maßnahmen, teilweise mit hohem wirtschaftlichem Aufwand, umzusetzen. Die Streuobstbäume wirken darüber hinaus positiv auf das Landschaftsbild und die Ortsrandgestaltung (Streuobst als historische Ortsrandgestaltung). Der Verlust eines älteren zusammenhängenden Streuobstbestand kann generell nur erschwert oder gar nicht kompensiert werden. Eine Entwicklung der geplanten Baufläche „Bühl-Mitte“ ist darüber hinaus nur in Verbindung mit der geplanten Baufläche „Bühl“ realisierbar. Insbesondere die Entwicklung des Plangebietes „Bühl“ ist hinsichtlich mehrerer Umweltbelange mit hohem Konfliktpotenzial verbunden. Somit wird auch die Entwicklung des Plangebietes „Bühl-Mitte“ ebenfalls als ungeeignet bewertet.		
Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung		
Eine Bebauung ist mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	***ungeeignet***	***V***
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
▪ Weitestmöglicher Erhalt der (randlichen) Streuobstbäumen durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung, ▪ Berücksichtigung des Wildtierkorridors im Rahmen der Bauleitplanung, ▪ Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, Eingrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft.		
Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen teils mit mittlerem, teils mit hohem Risiko für die Schutzgüter verbunden	***wenig geeignet***	***IV***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl Mitte“	PF-M-020

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		**Risiko / Auswirkung**
Topografie	In Ost-West-Richtung ist ein/e kleine/r Kuppel/Geländerücken innerhalb des Gebiets zu erkennen, welcher nach Osten und Westen abfällt. Nach Süden steigt das Gelände geringfügig an. Die Hanglage ist dabei eher ungünstig für eine gewerbliche Nutzung.	■
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Ohne Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.	■
Lage | Zentralität | Standortgunst		**Risiko / Auswirkung**
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Söllingen, circa 800 m südlich der Ortsmitte. Der Standort am südlichen Ortsrand ist bisher untypisch für gemischte und gewerbliche Nutzungen. Die bestehende und geplante Wohnbebauung wird durch die Potenzialfläche nach Süden ergänzt.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur *(Supermarkt)*	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befindet sich durch den Discounter Netto City in circa 800 m Entfernung zur Potenzialfläche (10 min zu Fuß).	☐
Nähe zu sozialer Infrastruktur *(Schule/Kindergarten)*	Der Evangelische Kindergarten Emil-Frommel-Haus und die Grundschule Söllingen sind in einer Entfernung von ca. 1 km zu erreichen. Die Gehzeit beträgt circa 12 min. Die weiterführenden Schulen befinden sich im Ortsteil Berghausen (3 S-Bahnstationen).	☐
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten *(Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)*	Direkt an die Potenzialfläche schließen Wege für Spaziergänge durch Landschaft und Wald an. Die nächstgelegenen Kinderspielplätze am Leerdamplatz (600 m) und am Steinweg (1 km) können zu Fuß in circa 8-15 min erreicht werden. Die Räuchle-Halle befindet sich circa 800 m von der Potenzialfläche entfernt und ist in 10 min zu Fuß erreichbar. Die Rasen- und Tennisplätze am südlichen Ortseingang sind nahe der Potenzialfläche gelegen, aufgrund der erschwerten Querungsmöglichkeiten jedoch fußläufig 1,2 km entfernt.	☐
Verkehrliche Anbindung | Erschließung		**Risiko / Auswirkung**
Überörtliche Anbindung *(Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)*	Von der Potenzialfläche sind es 300 m bis zur B10, welche Söllingen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (14 km Entfernung) und Pforzheim (17 km Entfernung) sind mit dem Pkw jeweils in 25 min erreichbar. Der Autobahnanschluss Karlsruhe Nord mit Auffahrt auf die A5 ist 8 km (12 min Fahrtzeit) entfernt. Bis zum Autobahnanschluss „Karlsbad“ mit Zufahrt zur A8 sind es 7,5 km, also circa 10 Minuten Fahrtzeit.	☐
ÖPNV *(Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, …)*	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Söllingen Kapellenstraße“ befindet sich in circa 700 m Entfernung und ist zu Fuß in circa 12 min erreichbar. Dort fahren die S5 und die S51 zwischen Pforzheim und Karlsruhe (bzw. Wörth oder Germersheim) von 5:00 bis 20:00 Uhr im 20-30 Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 30-60 Minuten ab.	☐
Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Söllingen sowie zur S-Bahnhaltestelle und den öffentlichen Einrichtungen. Nahe der Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege, wie der große Rundwanderweg von Söllingen über Berghausen zu den Wöschbacher Kreuzen, der kleine Rundweg zum Stranzberg und Edelmannswald und der Natur-Erlebnis-Pfad an. Mit dem Fahrrad ist man in circa 30 Minuten (ca. 8 km) in Durlach und in circa 45 min in Karlsruhe (ca. 14 km), außerdem besteht in der Ortsmitte	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl Mitte“	PF-M-020

	ein Zugang zum Pfinztal – Radrundweg, welcher innerhalb weniger Minuten erreicht werden kann. Auch der geplante Radschnellweg ist südöstlich der Potenzialfläche vorgesehen und wird einen Beitrag zum Radwegenetz leisten.	
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit *(Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)*	Eine mögliche Erschließung bietet sich über die Verlängerung der Bühlstraße an. Diese ist bereits heute sanierungsbedürftig und von starkem Parkdruck betroffen. Die Einmündung von der Lessingstraße auf die B10 wird kritisch gesehen. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen wenig Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus Schmutz- und Regenwasser aufnehmen zu können und sind im weiteren Verlauf überlastet. Ein Regenwasserkanal für die Entwässerung im Trennsystem ist nicht vorhanden. Die Entwässerung sollte im Gebiet erfolgen, es handelt sich jedoch um nicht versickerungsfähige Böden. Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Netz möglich. Unabhängig von der Potenzialfläche wird früher oder später eine Erneuerung der Leitungen notwendig sein.	◘
Konfliktpotenzial		**Risiko / Auswirkung**
Nutzungskonflikte	Bei Umsetzung der geplanten Wohnbaufläche im Norden und der geplanten Gewerbefläche im Süden kann es je nach Nutzung und Anordnung zu Nutzungskonflikten zwischen dem geplanten Mischgebiet und der angrenzende Wohn- bzw. Gewerbenutzung kommen. Eine Misch- und Gewerbenutzung ist an diesem Standort bisher untypisch. Auf der Potenzialfläche verläuft teilweise ein Wildkorridor. Die Fläche liegt innerhalb eines ruhigen Gebiets gemäß Lärmaktionsplan, was als abwägungsrelevanter Belang zu berücksichtigen ist. Es ist mit Emissionsbelastungen durch z. B. Dünger, Staub und Lärm der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Süden zu rechnen. Von erhöhten Verkehrsimmissionen durch die östlich verlaufende B10 ist ebenfalls auszugehen.	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl Mitte“	PF-M-020

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung		
Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in Privateigentum und weist eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf. Durch die Hanglage des Gebiets ergeben sich schwierige topografische Verhältnisse, welche bei der Planung und Bebauung des Gebiets berücksichtigt werden müssen. Für die Herstellung der Erschließung und Entwässerung sind hohe Aufwendungen nötig. Die Möglichkeit der Entwässerung im Gebiet ist zu prüfen.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ entsprechend FNP-Vorgabe**		
Eine Bebauung der Fläche ist teils mit hohen, teils mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***wenig geeignet***	***IV***
Nutzungsempfehlung Insgesamt wird empfohlen, die geplante Mischbaufläche, wenn überhaupt, als Wohnbaufläche auszuweisen, um den Gebietscharakter zu erhalten und um Konflikte zu vermeiden. Eine Mischnutzung ist an diesem Standort bisher untypisch. Weiter ist die Durchmischung bei der Neuansiedlung eines Mischgebiets sehr schwer zu erreichen. Darüber hinaus ist auch die Hanglage eher ungünstig für eine gewerbliche Nutzung. **Kompensationsmaßnahmen** ▪ Nutzungsänderung der Fläche im Flächennutzungsplan von MI zu WA ▪ Entwicklung der Fläche mit Wohnnutzung		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen**		
Eine Bebauung der Fläche ist mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***bedingt geeignet***	***III***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl Mitte“	PF-M-020

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	***wenig geeignet***	***IV***
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	***bedingt geeignet***	***III***

Gesamtbewertung	***wenig geeignet***	***IV***

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche

- Lärmgutachten,
- Entwässerungskonzept,
- Baugrundgutachten inkl. Prüfung der Versickerungsfähigkeit,
- Verkehrsgutachten bzgl. Sichtwinkel und Schleppkurve (Einmündung Lessingstraße in B10),
- Nutzungsänderung der Fläche im Flächennutzungsplan von MI zu WA,
- Beachtung artenschutzrelevanter Aspekte auf Bebauungsplan-Ebene und, sofern erforderlich, Darstellung erforderlicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht eintreten,
- Ausnahmeantrag aufgrund der Beeinträchtigung eines nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotops,
- Aufstellung Bebauungsplan/ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl Mitte“	PF-M-020

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 25.02.2020

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept					
	Graben, Bach, naturnah			Acker	x
	Graben, Bach, naturfern			Ruderalflur	
	Grünland mäßig trocken u. mager			Gebüsch oder Hecke mittlerer Standorte	x
	Grünland frisch, (mäßig) artenreich	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit hohem Anteil an Habitatstrukturen (Höhlen, Totholz)	x
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	x
	Streuobst	x		Sonderstrukturen (Steinriegel, Totholzstapel, Trockenmauern, Schotterflächen)	

Mögliche Habitate von	**Vorkommenwahr-scheinlichkeit**	**mögliche Funktion als Lebensstätte**	**CEF-Maßnahme möglich?**
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (u.a. Blaumeise, Kohlmeise, Star)	nachgewiesen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Grünspecht	nachgewiesen (Information BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V.)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gehölzbrüter (u.a. Amsel, Gartengrasmücke, Girlitz, Heckenbraunelle, Klapper-grasmücke, Mönchsgrasmü-cke, Singdrossel)	nachgewiesen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	der Verlust von zahlreichen Streuobstbäumen bzw. eines großflächigen Streuobstbestandes ist nur bedingt kompensierbar.
Turmfalke	nachgewiesen (Information BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V.)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gebäudebrüter (Hausrot-schwanz, Haussperling)	nachgewiesen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)		ja
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	nachgewiesen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	nicht erforderlich
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nachgewiesen an randlichen Saum-strukturen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl Mitte“	PF-M-020

Bemerkung
Das Plangebiet ist mäßig strukturreich, im Rahmen der Erfassung 2017 wurden mehrere Reviere von gehölzbrütenden und höhlenbrütenden (planungsrelevanten) Vogelarten nachgewiesen. Es wird auch aktuell von Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten ausgegangen. Die Nutzung des Gebietes als Jagdgebiet von Fledermäusen wurde 2017 ebenfalls bestätigt. Zauneidechsen wurden 2017 in den Randbereichen festgestellt. Nach aktuellen Informationen (Stand Sommer 2020) der BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V. kommen der Grünspecht sowie der Turmfalke ebenfalls als Brutvögel im Gebiet vor.
Artenschutzrechtliche Voreinschätzung
Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wurde im Plangebiet 2017 nachgewiesen und ist auch aktuell möglich. Von einem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung ist daher ohne Durchführung von CEF-Maßnahmen auszugehen. In Abhängigkeit der betroffenen Arten (z.B. Zauneidechse, Gehölzbrüter) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit sehr hohem Aufwand erforderlich. Der Verlust eines älteren zusammenhängenden Streuobstbestand kann generell nur erschwert oder gar nicht kompensiert werden.
ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung
der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden: ▪ Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung, ▪ Vergrämung von Reptilien aus dem Baufeld (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse (südexponierte Böschungen, Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz) (randlich im Geltungsbereich oder angrenzend ggf. erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern, ggf. erhöhter wirtschaftlicher Aufwand) ▪ Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern), ▪ Nistkästen für den Grünspecht (extern), ▪ Nistkästen für Turmfalken (planextern).

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 25.02.2020

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau-West“ liegt ca. 1,1 km vom Plangebiet entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes kann ausgeschlossen werden.

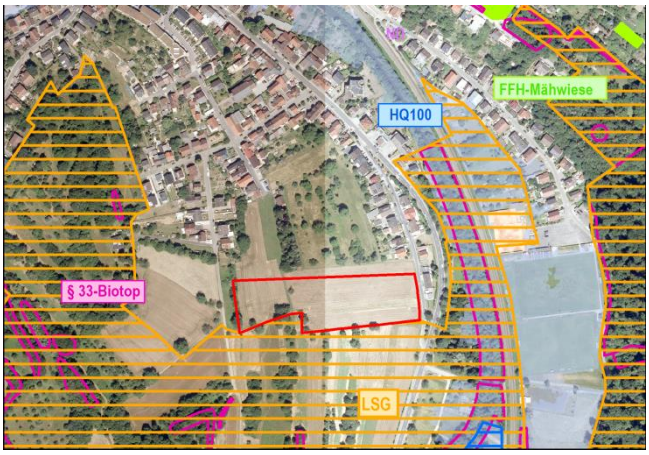
Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl-Süd“	PF-G-019

Lageplan

Schutzgebiete



Luftbild Plangebiet

Foto des Plangebiets

Ausgangssituation

Fläche
1,8 ha

Bestandsnutzung
Landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)

FNP-Darstellung/ Beabsichtigte Nutzungsart/ Dichte
geplante gewerbliche Baufläche

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl-Süd“	PF-G-019

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung *(Lage, aktuelle Nutzung)*

- Die geplante gewerbliche Baufläche „Bühl-Süd“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Söllingen und schließt unmittelbar südlich an die geplante Mischbaufläche „Bühl-Mitte“ an.
- Das Gelände ist nach Osten stark abfallend, nach Süden steigt das Gelände geringfügig an.
- Im Plangebiet befinden sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie Einzelbäume
- Nördlich des Gebietes befindet sich das Plangebiet „Bühl-Mitte“ mit Streuobstwiesen, Gehölzstrukturen und Ackerflächen

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands

Es besteht keine Verbindung zu einer bestehenden Bebauung. Eine Entwicklung der geplanten gewerblichen Baufläche „Bühl-Süd“ wird nur im Zusammenhang mit der Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche „Bühl“ und der geplanten Mischbaufläche „Bühl-Mitte“ als sinnvoll erachtet.

Übergeordnete Planungen *(LEP, Regionalplan…)*

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002: keine Angaben
- Regionalplan Regionalverband Mittlerer Oberrhein 2003:
  regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V, Plansatz 2.4.2),
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
  Bereich mit einer hohen Dichte an Streuobstwiesen und- weiden (Erhalt und Entwicklung), lokalklimatisch besonders wertvoller Bereich (zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion).

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	-
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung *(Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG…)*	Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) grenzt südlich direkt an die geplante Baufläche an.
gesetzlich geschützte Biotope	Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Auwaldstreifen südlich Söllingen (Nr. 170172150209) befindet sich ca. 70 m westlich des Plangebietes. In ca. 110 m Entfernung südöstlicher Richtung befindet sich das § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Pfinz südlich von Söllingen“ (Nr. 170172150210).
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	-

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl Süd“	PF-M-019

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung			**Risiko / Auswirkung**
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen		Das Plangebiet ist strukturarm. Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biotoptypen in Klammern): ▪ 37.30 Acker (95%) ▪ 45.30 Einzelbaum (5%) Wertgebende Habitatstrukturen stellen lediglich die Gehölze im Plangebiet dar. Den Großteil des Gebietes nehmen Ackerflächen ein. Dem Plangebiet kommt eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Es ist größtenteils mit einem Verlust der Biotopstrukturen und Habitatstrukturen bei Umsetzung der Planung zu rechnen.	☐
FFH-Lebensraumtypen		FFH-Lebensraumtypen ▪ Im Plangebiet und dem näheren Umfeld befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen. ▪ Es sind keine potenziellen FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet vorhanden.	☐
Natura2000		Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.	☐
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten		Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse) wurde 2017 im Gebiet Bühl erfasst und dokumentiert (siehe Gutachten Modus Consult/Büro Ber.G vom November 2017). Auch aktuell kann von einem Vorkommen ausgegangen werden. Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind z.T. umfangreiche CEF-Maßnahmen umzusetzen.	◘
Biotopverbund/ Biotopvernetzung		Teile des Plangebiets sind als Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte ausgewiesen. Diese gehen bei einer Bebauung des Gebietes verloren. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des „500 m Pufferbereichs“ des Wildtierkorridors mit internationaler Bedeutung. Es besteht hohes Konfliktpotenzial aufgrund möglicher Beeinträchtigungen.	■
Fläche		Auf 1,8 ha ist die Ausweisung von Gewerbeflächen vorgesehen. Bei einer GRZ von 0,8 ist ohne Erschließungsflächen mit einer Versiegelung von ca. 1,44 ha zu rechnen. Generell entsteht durch Gewerbegebiete (kein bzw. ein geringer Anteil mehrgeschossiger Bauweise) ein hoher Flächenverbrauch.	■
Boden		Im Plangebiet kommt laut BK 50 „Parabraunerde aus Löss über Muschelkalk“ vor. Bewertung der Bodenfunktionen: ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: mittel bis hoch Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen. Es ist aufgrund des nach Osten abschüssigen Geländes mit der Erforderlichkeit von Bodenmodellierungen zu rechnen.	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

		Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I oder II. Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.	
Wasser		Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ_{100}). Im Plangebiet liegt Lösssediment als geologische Deckschicht mit einer geringen bis fehlenden Durchlässigkeit auf (Grundwassergeringleiter). Es besteht somit keine Empfindlichkeit gegenüber Einträgen ins Grundwasser. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.	☐
Klima / Luft		Die Freiflächen des Plangebiets sind dem Freiland-Klimatop zugeordnet und fungieren als Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen. Im Plangebiet entstehende Kalt- und Frischluft (hoher Kaltluftvolumenstrom) fließt hangabwärts ins Pfinztal bzw. zu den angrenzenden Siedlungsbereichen von Söllingen (hoher Einfluss auf angrenzende Siedlungsgebiete). Es besteht mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. einer Bebauung.	◘
Landschaft / Landschaftsbild		Das Gebiet „Bühl Süd“ ist nur zusammen mit der geplanten Wohnbaufläche „Bühl“ und „Bühl-Mitte“ realisierbar. Als einzelnes Plangebiet würde es als Gebiet ohne Anschluss an bestehende Bebauung in die freie Landschaft hineinragen und den Ortsrand stark von Osten verschieben. Die Bebauung wäre von der B10 direkt am Ortseingang einsehbar. Darüber hinaus ist gewerbliche Bebauung schwer mit dem Relief des Gebietes übereinbar. Das Konfliktpotenzial wird als hoch bewertet.	■
Mensch / Erholung		Es besteht keine besondere Bedeutung für die Erholungsfunktion	☐
Mensch/ Gesundheit		Entsprechend der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes 2017 Schienenverkehrslärm 24h L_{DEN} bzw. der Verkehrslärmkartierung 2019 von Modus Consult L_{DEN} werden die Orientierungswerte der DIN18005 für Mischgebiete eingehalten. Aufgrund der B10 in Tallage sind verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen oder sonstige Emissionen nicht zu erwarten.	☐
Kultur/ Sachgüter		Im Plangebiet bestehen keine Kultur- und Sachgüter.	☐
Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung können Luftschadstoffemissionen durch Gewerbebetriebe sowie durch den Lieferverkehr entstehen. Darüber hinaus kann es zu Lärmemissionen durch produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe kommen. Angrenzende empfindliche Nutzungen z.B. geplante Wohnnutzung im nördlich angrenzenden Gebiet „Bühl-Mitte“ sind zu berücksichtigen. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern.	◘
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	☐
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	☐
Sonstige		-	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl Süd“	PF-M-019

Allgemein verständliche Zusammenfassung		
Das Plangebiet „Bühl-Süd“ befindet sich im Süden von Söllingen und umfasst 1,8 ha. Es schließt direkt südlich an die geplante Mischbaufläche „Bühl-Mitte“ an. Bei Durchführung der Planung ergibt sich größtenteils mittleres und geringes Konfliktpotenzial. Hohe Beeinträchtigungen entstehen bei Umsetzung der Planung auf das Landschaftsbild bzw. Ortsbild. Eine Entwicklung der geplanten Baufläche „Bühl-Süd“ ist darüber hinaus nur in Verbindung mit den geplanten Bauflächen „Bühl-Mitte“ und „Bühl“ realisierbar. Insbesondere die Entwicklung des Plangebietes „Bühl“ ist hinsichtlich mehrerer Umweltbelange mit hohem Konfliktpotenzial verbunden. Somit wird auch die Entwicklung des Plangebietes „Bühl-Süd“ ebenfalls als ungeeignet bewertet.		
Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung		
Eine Bebauung ist mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	***ungeeignet***	***V***
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
▪ Weitestmöglicher Erhalt der (randlichen) Streuobstbäumen durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung, ▪ Berücksichtigung des Wildtierkorridors im Rahmen der Bauleitplanung, ▪ Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, Eingrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft.		
Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen teils mit mittlerem, teils mit hohem Risiko für die Schutzgüter verbunden	***wenig geeignet***	***IV***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl-Süd“	PF-G-019

Stadtplanerische Aspekte

Eigenschaften der Potenzialfläche		**Risiko / Auswirkung**
Topografie	In Ost-West-Richtung ist ein/e kleine/r Kuppel/Geländerücken innerhalb des Gebiets zu erkennen. Insbesondere nach Osten fällt das Gelände stark ab. Die Höhendifferenz beträgt 15 m. Die Hanglage ist dabei sehr ungünstig für eine gewerbliche Nutzung. Nach Süden steigt das Gelände geringfügig an. Die südliche Gebietsgrenze wird durch eine Kuppe gebildet.	■
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Ohne Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.	■
Lage | Zentralität | Standortgunst		**Risiko / Auswirkung**
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Söllingen, circa 900 m südlich der Ortsmitte. Die bestehende und geplante Wohnbebauung wird durch die Potenzialfläche nach Süden ergänzt. Der Standort am südlichen Ortsrand ist bisher untypisch für gemischte und gewerbliche Nutzungen.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur *(Supermarkt)*	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befindet sich durch den Discounter Netto City in circa 800 m Entfernung zur Potenzialfläche (12 min zu Fuß).	☐
Verkehrliche Anbindung | Erschließung		**Risiko / Auswirkung**
Überörtliche Anbindung *(Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)*	Von der Potenzialfläche sind es 400 m bis zur B10, welche Söllingen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (14 km Entfernung) und Pforzheim (17 km Entfernung) sind mit dem Pkw jeweils in 25 min erreichbar. Der Autobahnanschluss Karlsruhe Nord mit Auffahrt auf die A5 ist 8 km (12 min Fahrtzeit) entfernt. Bis zum Autobahnanschluss „Karlsbad“ mit Zufahrt zur A8 sind es 7,5 km, also circa 10 Minuten Fahrtzeit.	☐
ÖPNV *(Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, …)*	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Söllingen Kapellenstraße“ befindet sich in circa 800 m Entfernung und ist zu Fuß in circa 12 min erreichbar. Dort fahren die S5 und die S51 zwischen Pforzheim und Karlsruhe (bzw. Wörth oder Germersheim) von 5:00 bis 20:00 Uhr im 20-30 Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 30-60 Minuten ab.	☐
Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Söllingen sowie zur S-Bahnhaltestelle und den öffentlichen Einrichtungen. Nahe der Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege, wie der große Rundwanderweg von Söllingen über Berghausen zu den Wöschbacher Kreuzen, der kleine Rundweg zum Stranzberg und Edelmannswald und der Natur-Erlebnis-Pfad an. Mit dem Fahrrad ist man in circa 30 Minuten (ca. 8 km) in Durlach und in circa 45 min in Karlsruhe (ca. 14 km), außerdem besteht in der Ortsmitte ein Zugang zum Pfinztal – Radrundweg, welcher innerhalb weniger Minuten erreicht werden kann. Auch der geplante Radschnellweg ist südöstlich der Potenzialfläche vorgesehen und wird einen Beitrag zum Radwegenetz leisten.	☐
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit *(Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)*	Eine Erschließung des Gebiets über das bestehende Straßennetz (Bühlstraße) ist aufgrund der zu geringen Dimensionierung für gewerblichen Verkehr sowie Schwerlastverkehr und der Führung durch Wohngebiete nicht möglich. Ein direkter Anschluss an die B10 oder eine Zufahrt über die Kleinsteinbacher Straße ist Verkehrsuntersuchungen zu Folge ebenfalls nicht möglich. Gründe hierfür sind die erforderlichen Eingriffe ins	■

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl-Süd“	PF-G-019

	Landschaftsschutzgebiet (LGS), die steile Topografie und die mangelnden Sichtverhältnisse und Schleppkurven sowie die Eigentumsverhältnisse für nötigen Grunderwerb. Folglich ergeben sich nicht überwindbare Hindernisse für eine unabhängige Erschließung von Süden. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen wenig Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus Schmutz- und Regenwasser aufnehmen zu können und sind im weiteren Verlauf überlastet. Ein Regenwasserkanal für die Entwässerung im Trennsystem ist nicht vorhanden. Die Entwässerung sollte im Gebiet erfolgen, es handelt sich jedoch um nicht versickerungsfähige Böden. Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Netz möglich. Unabhängig von der Potenzialfläche wird früher oder später eine Erneuerung der Leitungen notwendig sein.	
Konfliktpotenzial		**Risiko / Auswirkung**
Nutzungskonflikte	Durch die Staffelung der geplanten Potenzialflächen von Wohnbaufläche über gemischte Nutzungen bis hin zur Gewerbefläche sollen Nutzungskonflikte vermieden werden. Ob die Größe der gemischten Baufläche als Pufferwirkung zwischen Wohnen und Gewerbe ausreicht, ist zu prüfen. Trotz der Abstufung der Nutzungen ist mit Beeinträchtigungen der bisher unbelasteten Wohnbebauung durch Gewerbeverkehr zu rechnen. Eine Gewerbenutzung ist an diesem Standort bisher untypisch und fraglich. Auf der Potenzialfläche verläuft teilweise ein Wildkorridor. Die Fläche liegt innerhalb eines ruhigen Gebiets gemäß Lärmaktionsplan, was als abwägungsrelevanter Belang zu berücksichtigen ist. Es ist mit Emissionsbelastungen durch z. B. Dünger, Staub und Lärm der landwirtschaftlich genutzten Fläche im Süden zu rechnen. Von erhöhten Verkehrsimmissionen durch die östlich verlaufende B10 ist ebenfalls auszugehen.	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	„Bühl-Süd“	PF-G-019

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung		
Die Potenzialfläche befindet sich in Privateigentum und weist eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf. Durch die Hanglage des Gebiets ergeben sich schwierige topografische Verhältnisse, welche bei der Planung und Bebauung des Gebiets berücksichtigt werden müssen. Die Entwässerung im Gebiet ist zu prüfen. Die Herstellung der Erschließung ist mehreren Verkehrsgutachten zufolge nicht oder nur mit erhöhtem Erschließungsaufwand möglich.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ entsprechend FNP-Vorgabe**		
Eine Bebauung der Fläche ist mit hohen Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***ungeeignet***	***V***
Nutzungsempfehlung Insgesamt wird empfohlen, von einer Entwicklung der Fläche Bühl-Süd abzusehen und die geplante Gewerbefläche aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen. Eine Gewerbenutzung ist an diesem Standort bisher untypisch, die standorttypische Wohnnutzung und die Ortseingangssituation sollten nicht beeinträchtigt werden. Auch aufgrund der topografischen Situation und der mangelnden Erschließungsmöglichkeit (Kosten-Nutzung) ist von einer Entwicklung der Fläche abzusehen. **Kompensationsmaßnahmen** ▪ Herausnahme der Fläche aus dem Flächennutzungsplan ▪ Keine bauliche Entwicklung der Fläche		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen**		
Eine Bebauung der Fläche ist mit hohen Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***ungeeignet***	***V***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	Bühl-Süd	PF-G-019

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	***wenig geeignet***	***IV***
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	***ungeeignet***	***V***

Gesamtbewertung	***ungeeignet***	***V***

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche

- Herausnahme der Fläche aus dem Flächennutzungsplan
- Suche alternativer Standorte für eine Gewerbeentwicklung

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	Bühl-Süd	PF-G-019

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 25.02.2020

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept					
	Graben, Bach, naturnah			Acker	x
	Graben, Bach, naturfern			Ruderalflur	
	Grünland mäßig trocken u. mager			Gebüsch oder Hecke mittlerer Standorte	x
	Grünland frisch, (mäßig) artenreich			Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit hohem Anteil an Habitatstrukturen (Höhlen, Totholz)	
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	x
	Streuobst			Sonderstrukturen (Steinriegel, Totholzstapel, Trockenmauern, Schotterflächen)	

Mögliche Habitate von	**Vorkommenwahr-scheinlichkeit**	**mögliche Funktion als Lebensstätte**	**CEF-Maßnahme möglich?**
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (u.a. Blaumeise, Kohlmeise, Star)	nachgewiesen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gehölzbrüter (u.a. Amsel, Gartengrasmücke, Girlitz, Heckenbraunelle, Klapper-grasmücke, Mönchsgrasmü-cke, Singdrossel)	nachgewiesen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	nachgewiesen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	nicht erforderlich
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nachgewiesen an randlichen Saum-strukturen (2017, Gutachten Modus Consult/ Ber.G)	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Bemerkung			
Das Plangebiet ist mäßig strukturreich, im Rahmen der Erfassung 2017 wurden mehrere Reviere von gehölzbrütenden und höhlenbrütenden (planungsrelevanten) Vogelarten nachgewiesen. Es wird auch aktuell von Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten ausgegangen. Die Nutzung des Gebietes als Jagdgebiet von Fledermäusen wurde 2017 ebenfalls bestätigt. Zauneidechsen wurden 2017 in den Randbereichen festgestellt. Nach aktuellen Informationen (Stand Sommer 2020) der BUND Ortsgruppe Pfinztal e.V. kommen der Grünspecht sowie der Turmfalke ebenfalls als Brutvögel im Gebiet vor.			
Artenschutzrechtliche Voreinschätzung			
Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wurde im Plangebiet 2017 nachgewiesen und ist auch aktuell möglich. Von einem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung ist daher ohne Durchführung von CEF-Maßnahmen auszugehen. In Abhängigkeit der betroffenen Arten (z.B. Zauneidechse, Gehölzbrüter) sind vorgezogene Ausgleichsmaß-nahmen mit sehr hohem Aufwand erforderlich.			

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen	Bühl-Süd	PF-G-019

ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung
der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden: ▪ Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung ▪ Vergrämung von Zauneidechsen aus dem Baufeld (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand) ▪ Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse (südexponierte Böschungen, Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz) (randlich im Geltungsbereich, oder angrenzend, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand) ▪ Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand) ▪ Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern)

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 25.02.2020

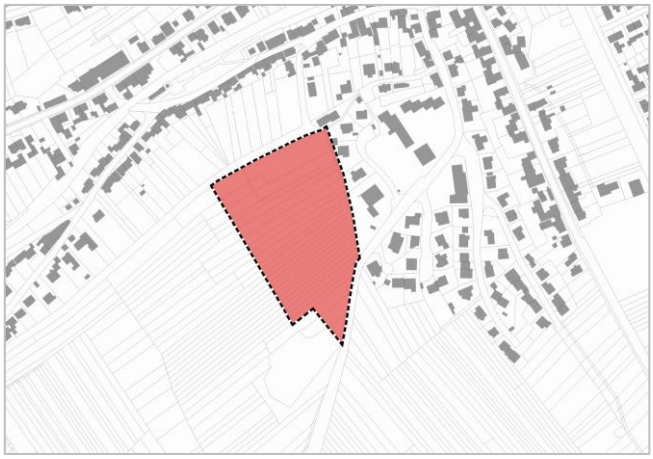
Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau-West“ liegt ca. 1,1 km vom Plangebiet entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes kann ausgeschlossen werden.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

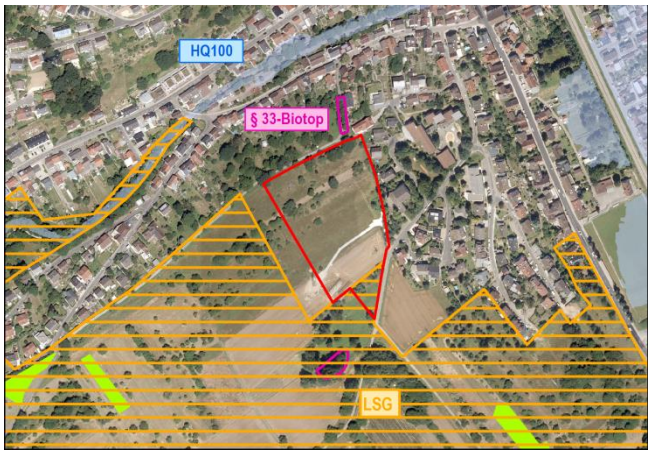
Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Steinäcker“	PF-W-104

Lageplan



Schutzgebiete



Luftbild Plangebiet

Foto des Plangebiets

Ausgangssituation

Fläche
2,4 ha

Bestandsnutzung
Grünland, z.T. mit Streuobst, Ackerfläche

FNP-Darstellung/ Beabsichtigte Nutzungsart/ Dichte
geplante Wohnbaufläche
Kategorie D/C: 35WE/ha, 70 EW/ha, 15 % der WE verdichtet

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Steinäcker“	PF-W-104

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung *(Lage, aktuelle Nutzung)*

- Die geplante Wohnbaufläche „Steinäcker“ liegt im südwestlichen Ortsteil von Kleinsteinbach südlich des Bocksbachtals zwischen der „Kurzen Steige“ (bzw. deren Verlängerung) und dem Reutweg. Das Gebiet fällt leicht nach Osten sowie nach Norden stark ab.
- Im Gebiet befinden sich eine Ackerfläche sowie eine kleinflächige Streuobstwiese im südlichen Bereich, im Norden befindet sich Grünland und ein Streuobstgebiet. Allein im Osten grenzen ein Wohngebiet sowie eine Kirche an das Plangebiet an. Im Norden befinden sich weitläufige Gärten bzw. Hausgärten angrenzend an die Wohnbebauung der Ochsenstraße. Im Süden und Westen grenzen Streuobstwiesen und Ackerflächen an.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands

Nördlich, südlich und westlich des Plangebietes befindet sich keine Bebauung. Im östlich angrenzenden Wohngebiet besteht überwiegend Einzelhausbebauung.

Übergeordnete Planungen *(LEP, Regionalplan…)*

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002: keine Angaben
- *Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein*:
  regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V, Plansatz 2.4.2),
- *Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein*: Bereich mit einer hohen Dichte an Streuobstwiesen und- weiden (Erhalt und Entwicklung), lokalklimatisch besonders wertvoller Bereich (zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion), Böden mit günstigen Voraussetzungen bzgl. der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Filter- und Pufferfunktion (Erhalt von Böden für die landwirtschaftliche Nutzung), Gebiet mit teilräumlich hoher Grundwasserneubildung (Grundwasserschonende Bewirtschaftung von Acker- und Grünland).

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	-
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung *(Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG…)*	Im Süden liegt das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056).
gesetzlich geschützte Biotope	Wenige Meter nördlich des Plangebietes liegt das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg südwestlich Kleinsteinbach“ (Nr. 170172150226). Ca. 60 m südlich des Plangebietes befindet sich das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz am Reitweg“ Nr. 170172150225
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	Südlich des Plangebietes befindet sich das archäologische Bodendenkmal Töpferei „Mehläcker“ (MA12, 100868900_0)

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Steinäcker“	PF-W-104

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung			**Risiko / Auswirkung**
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen		Das Plangebiet ist insgesamt mäßig strukturreich. Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biotoptypen in Klammern): ▪ 37.10 Acker (20%) ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte mit einem Gartenhäuschen (55%) ▪ 45.40 Streuobstbestand (25%) Wertgebende Habitatstrukturen stellen Streuobstbestände im nördlichen Teil des Plangebiets und am südlichen Rand des Plangebietes dar. Dem Plangebiet kommt eine mittlere bis hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Es ist größtenteils mit einer Beeinträchtigung oder mit einem Verlust der Biotopstrukturen/ Habitatstrukturen zu rechnen.	◘
FFH-Lebensraumtypen		FFH-Lebensraumtypen ▪ Es befinden sich aktuell keine kartierten FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet bzw. in dessen näheren Umfeld. Potenzielle FFH-Lebensraumtypen ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung (2003-2005) wurden im Plangebiet mehrere Wiesenflächen mit Entwicklungspotenzial zur Mageren Flachland-Mähwiese festgestellt. Drei Wiesenflächen wurden als Magere Flachland-Mähwiesen (FFH-Lebensraumtyp 6510) erfasst. Bei Umsetzung der Planung ist von einem Verlust der Wiesenflächen auszugehen.	◘
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten		Aufgrund der Biotop-/Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG möglich. Von der Möglichkeit zur Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber ausgegangen werden.	◘
Natura2000		Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.	☐
Biotopverbund/ Biotopvernetzung		Die Streuobstflächen sind als Kernflächen im landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte Baden-Württemberg ausgewiesen. Das gesamte Plangebiet stellt einen Kernraum des Biotopverbunds dar. Die Flächen des landesweiten Biotopverbundes gehen durch die Umsetzung der Planung in ihrer Funktion verloren. Östlich angrenzende Streuobstwiesen sind auch als Kernräume und Entwicklungsflächen des lokalen Biotopverbundskonzepts ausgewiesen. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.	■
Fläche		Auf 2,4 ha ist die Ausweisung von Wohnbauflächen mit 85 Wohneinheiten vorgesehen, davon 13 in verdichteter Bauweise (15 %). Bei einer GRZ von 0,3 – 0,4, wie sie für Wohngebiete üblich ist bzw. der Möglichkeit zur Überschreitung dieser von 50 %, ist ohne Erschließungsflächen mit einer Versiegelung von ca. 1,1 bis 1,4 ha zu rechnen. Aufgrund des geringen Anteils an verdichteter Bauweise führt die Planung insgesamt zu einem hohen Flächenverbrauch.	■
Boden		Im Plangebiet kommt laut BK 50 im Norden, Osten und Süden „Parabraunerde aus Fließerden über Oberem Buntsandstein“ vor. Im Westen steht laut	■

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Steinäcker“	PF-W-104

		BK 50 „Parabraunerde aus würmzeitlichem Löss“ an. Bewertung der Bodenfunktionen: ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (Parabraunerde aus Fließerden)/ hoch bis sehr hoch (Parabraunerde aus Löss) ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (Parabraunerde aus Fließerden)/ hoch (Parabraunerde aus Löss) ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel (Parabraunerde aus Fließerden)/ hoch (Parabraunerde aus Löss) ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: mittel (Parabraunerde aus Fließerden)/ hoch (Parabraunerde aus Löss) Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen	
		Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte im Bereich der Vorrangflur II. Die Vorrangflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortsgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind (ausgenommen ist der nördliche Teil des Plangebietes). Umwidmungen sollen ausgeschlossen bleiben. Bei der Umsetzung der Planung gehen die Flächen für die Landwirtschaft verloren.	
		Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlastenkataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.	
Wasser		Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.	◘
		Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ_{100}).	
		Im Süden und Osten des Plangebietes steht Sandstein als Kluftgrundwasserleiter ohne schützende Deckschichten an, im Nordwesten liegt Lösssediment als geologische Deckschicht mit einer geringen bis fehlenden Durchlässigkeit auf (Grundwassergeringleiter). Im Süden besteht dadurch erhöhte Gefahr hinsichtlich Schadstoffeinträgen. Hoch anstehendes Grundwasser wird im Gebiet jedoch nicht angenommen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.	
Klima / Luft		Im Plangebiet besteht ein Freiland-Klimatop, das als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche fungiert. Die Kaltluftlieferung ist im Gebiet größtenteils sehr hoch, der Siedlungsbezug ist jedoch vergleichsweise gering, die angrenzenden Siedlungsbereiche liegen innerhalb des Wirkungsbereichs der autochthonen Strömungssysteme innerhalb der Bebauung. Im Gebiet besteht dadurch eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung, d.h. maßvolle Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich.	◘
Landschaft / Landschaftsbild		Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Kleinsteinbach in einem Gebiet, das von Streuobstwiesen und Ackerflächen geprägt ist. Das Plangebiet verläuft vom Siedlungsrand spornartig in die freie Landschaft. Durch die Bebauung des Gebietes gehen für das Landschaftsbild und die Ortsrandgestaltung wertvolle Streuobstbäume und Wiesenflächen verloren. Durch die Lage auf einer Kuppe ist das Gebiet darüber hinaus von Weiten sichtbar. Das Landschaftsbild ist jedoch bereits durch die im Plangebiet verlaufende Hochspannungsleitung beeinträchtigt. Es besteht ein mittleres Konfliktpotenzial.	◘
Mensch / Erholung		Das Gebiet wird als Streuobstwiesen und Ackerflächen genutzt. Nördlich des Plangebietes verläuft ein Grasweg der von den Wohngebieten in die freie Landschaft verläuft. Südlich direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft ein	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Steinäcker“	PF-W-104

		landwirtschaftlicher Weg mit Bedeutung für die siedlungsnahe Erholung. Die Erholungsfunktion wird durch die Hochspannungsleitungen beeinträchtigt. Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Erholungsfunktion zu.	
Mensch/ Gesundheit		Im Plangebiet sind Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete aufgrund von Lärmimmissionen nicht zu erwarten. Gesundheitliche Beeinträchtigungen können durch elektromagnetische Strahlung aufgrund der im Plangebiet verlaufenden Hochspannungsleitung entstehen. Nach Angaben der Gemeinde Pfinztal dient die Stromtrasse jedoch lediglich der Notfallversorgung, d.h. es findet keine kontinuierliche Energieübertragung statt. Generell ist eine vollumfängliche Nutzung der Leitung jederzeit möglich (s.u.).	◘
Kultur/ Sachgüter		Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Südlich des Plangebietes befindet sich das archäologische Bodendenkmal Töpferei „Mehläcker“ (MA12, 100868900_0)	◘
Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung entstehen (im geringen Ausmaß) Emissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand. Durch die Wohnnutzung kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern.	☐
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	☐
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	☐
Sonstige		Die verlaufende Hochspannungsleitung im Plangebiet ist zu berücksichtigen. Generell besteht für die Netzbetreiber jederzeit die Möglichkeit, die Trasse für die allgemeine und kontinuierliche Energieübertragung zu aktivieren. Es ist mit erhöhtem Konfliktpotenzial (Mensch) zu rechnen.	◘

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Steinäcker“ befindet sich im Südwesten von Kleinsteinbach und umfasst 2,4 ha. Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“. Somit ist, sofern eine Bebauung in diesem Bereich vorgesehen ist, eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich.
Hohes Konfliktpotenzial ergibt sich durch die Flächeninanspruchnahme und durch eine geplante Versiegelung von mehr als einem Hektar. Durch die Umsetzung der Planung gehen auch wertvolle Bereiche für den landesweiten Biotopverbund verloren. Das Plangebiet liegt außerdem im Bereich der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II. Die als Vorrangflur Stufe II gekennzeichneten Bereiche sollten generell der Landwirtschaft vorbehalten und nicht umgewidmet werden. Darüber hinaus ist die Planung größtenteils mit Konfliktpotenzial im mittleren Ausmaß verbunden
Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion im Gebiet werden durch die im Plangebiet verlaufende Hochspannungsleitung bereits beeinträchtigt. Gesundheitliche Beeinträchtigungen bei Wohnnutzungen im Gebiet werden jedoch nicht angenommen, da die Hochspannungsleitung nach Angaben der Gemeinde Pfinztal derzeit nur zu Notfallversorgung genutzt werden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die mögliche Erhöhung der Energieübertragung nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Hinsichtlich des Artenschutzes kann sich, in Abhängigkeit der betroffenen Arten, ein erhöhter Aufwand in Bezug auf die Umsetzung von CEF-Maßnahmen ergeben.
Da eine Realisierung der Planung mit einer Änderung der Abgrenzung des Plangebietes oder mit der Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes möglich ist, wird das Plangebiet insgesamt als wenig geeignet bewertet.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen teils mit mittlerem, teils mit hohem Risiko für die Schutzgüter verbunden	***wenig geeignet***	***IV***

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Neuabgrenzung des Plangebietes unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes im südlichen Teil/ Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes im Bebauungsplankonzept und Verzicht auf eine Bebauung im südlichen Bereich des Plangebietes,
- Weitestmöglicher Erhalt der randlichen Streuobstbäume durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Steinäcker“	PF-W-104

bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung, ▪ Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, ▪ Berücksichtigung der Durchlüftungssituation durch angepasste Bebauung (Baukörperstellung und geringe Bauhöhen), ▪ Erhalt der öffentlichen Wegeverbindung durch das Plangebiet von den Siedlungsgebieten in Richtung freie Landschaft.		
Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen überwiegend mit mittlerem Risiko für die Schutzgüter verbunden	***bedingt geeignet***	***III***

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Steinäcker“	PF-W-104

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		**Risiko / Auswirkung**
Topografie	Das Gelände fällt von Süden nach Norden stark ab (Nordhanglage). Die Höhendifferenz beträgt bis zu 20 m. Die nördliche Gebietsgrenze wird durch eine Geländekante von circa 2 m gebildet.	■
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Geringe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich mit Ausnahme von zwei einzelnen kommunalen Grundstücken in privatem Eigentum.	■
Lage | Zentralität | Standortgunst		**Risiko / Auswirkung**
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Kleinsteinbach, circa 650 m von der Ortsmitte entfernt. Die Lage am südlichen Ortsrand ermöglicht eine Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung nach Westen. Der angrenzende Siedlungsbereich befindet sich in Ortsrandlage mit einer aufgelockerten Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet) und öffentlichen Einrichtungen.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur *(Supermarkt)*	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befindet sich durch den Vollsortimenter Edeka am anderen Ortseingang, in circa 1,5 km Entfernung zur Potenzialfläche (ca. 20 min zu Fuß). Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	◘
Nähe zu sozialer Infrastruktur *(Schule/Kindergarten)*	Der Evangelische Kindergarten Regenbogen und die Grundschule Kleinsteinbach befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Potenzialfläche und sind in 4 Gehminuten erreichbar. Die Aloys-Henhöfer-Schule (Privatschule mit allen Stufen, befindet sich am östlichen Siedlungsrand, in einer Entfernung von 750 m zur Potenzialfläche (11 min Gehzeit). Die staatlichen weiterführenden Schulen sind im Ortsteil Berghausen und per S-Bahn zu erreichen.	☐
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten *(Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)*	Direkt an die Potenzialfläche schließen Wege für Spaziergänge durch Landschaft und Wald an. Der nächstgelegene Kinderspielplatz sowie die Hagwaldhalle (MZH) und die Festhalle befinden sich circa 800 m von der Potenzialfläche entfernt und sind in 12 min zu Fuß erreichbar. Der Rasenplatz befindet sich 1 km entfernt am südlichen Ortseingang und ist fußläufig in 15 min erreichbar. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	☐
Verkehrliche Anbindung | Erschließung		**Risiko / Auswirkung**
Überörtliche Anbindung *(Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)*	Von der Potenzialfläche sind es 400 m bis zur B10, welche Pfinztal durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe und Pforzheim (17 km Entfernung) sind mit dem Pkw in 25 min erreichbar. Bis zum Autobahnanschluss „Karlsbad“ mit Zufahrt zur A8 sind es 5 km, also circa 7 Minuten Fahrtzeit. Von dort oder über den Autobahnanschluss Karlsruhe Nord ist die A5 erreichbar.	☐
ÖPNV *(Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, …)*	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Kleinsteinbach Bahnhof“ befindet sich 650 m östlich der Potenzialfläche in der Ortsmitte. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden. Am Bahnhof in Kleinsteinbach fahren die S5 und die S51 zwischen Pforzheim und Karlsruhe (bzw. Wörth oder Germersheim) tagsüber im 20-30 Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 30-60 Minuten ab.	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Steinäcker“	PF-W-104

Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Kleinsteinbach sowie zur S-Bahnhaltestelle und den öffentlichen Einrichtungen. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden. Nahe der Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege an, wie der große Rundwanderweg von Kleinsteinbach nach Langenstein-bach und der Pfinztaler Dreihäuserweg im Norden sowie der Skulpturenweg entlang des Bocksbach. Von der Potenzialfläche aus kann außerdem der kleine Rundweg vom Bocksbachtal rund um den Oberwald direkt erreicht werden. Mit dem Fahrrad ist man in circa 35 Minuten (ca. 10 km) in Durlach und in circa 50 min in Karlsruhe (ca. 16 km), außerdem besteht südlich der Potenzialfläche Anschluss an den Pfinztal – Radrundweg.	☐
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit *(Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)*	Der Straßenquerschnitt der bestehenden Zufahrtsstraße Reutweg ist nicht ausreichend groß dimensioniert und für die Erschließung des Gebiets nicht geeignet. Insbesondere auch durch die Überlagerung als Schulweg. Somit ist eine Gebietserschließung nur im Zusammenhang mit einer externen äußeren Erschließung möglich. Diesbezüglich ist auch ein Ausbau des nördlich verlaufenden Wirtschaftswegs in Betracht zu ziehen. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners Der vorhandenen Mischwasserkanal in der Kurzen Steige besitzt Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus Schmutz- und Regenwasser aufnehmen zu können. Lediglich der Kanal im Reutweg ist überlastet. Die Trinkwasserversorgung des Gebiets ist trotz der Höhenlage über das bestehende Netz möglich. Unabhängig von der Potenzialfläche wird früher oder später eine Erneuerung der Leitungen notwendig sein. Die Integration des Gebiets ist lediglich mit einem geringen Mehraufwand verbunden.	◘
Konfliktpotenzial		**Risiko / Auswirkung**
Nutzungskonflikte	Durch die nördlich und östlich angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Es führen Hochspannungsleitungen durch das Gebiet, welche ggf. zu Einschränkungen (Grundstückszuschnitt, Strahlung) führen können. Die Fläche liegt innerhalb eines ruhigen Gebiets gemäß Lärmaktionsplan, was als abwägungsrelevanter Belang zu berücksichtigen ist. Es ist mit Emissionsbelastungen durch z. B. Dünger, Staub und Lärm von der landwirtschaftlichen Nutzung südlich und westlich der Fläche zu rechnen. Erhöhte Verkehrsimmissionen sind bisher aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten. Möglicherweise wird in der Umgebung der Potenzialfläche zukünftig die Südumfahrung verlaufen. In diesem Fall müsste mit erhöhten Verkehrsimmissionen gerechnet werden.	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Steinäcker“	PF-W-104

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung		
Durch die Hanglage des Gebiets ergeben sich schwierige topografische Verhältnisse, welche bei der Planung und Bebauung des Gebiets berücksichtigt werden müssen. Weiter sind durch die Höhenlage des Gebiets starke Anstiege zu überwinden. Die Gebietserschließung ist nur im Zusammenhang mit einer externen äußeren Erschließung möglich. Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Lage mehrerer Hochspannungsleitungen im Gebiet.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ entsprechend FNP-Vorgabe**		
Eine Bebauung der Fläche ist teils mit mittleren, teils mit hohen Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***wenig geeignet***	***IV***
Nutzungsempfehlung Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild empfiehlt sich aufgrund der Nachbarschaft und Ortsrandlage eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet). Der vorgegebene Dichtewert im FNP (Kategorie D/C: 35WE/ha, 70 EW/ha, 15 % der WE verdichtet) ist nur schwer zu erreichen. **Kompensationsmaßnahmen** ▪ Reduzierung des Gebiets um Flächen, welche durch die Hochspannungsleitung und das Landschaftsschutzgebiet überlagert werden ▪ Anbindung der Fläche über eine äußere Erschließung ▪ Entwicklung der Fläche mit einem geringeren Dichtewert als im FNP vorgeschlagen.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen**		
Eine Bebauung der Fläche ist mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***bedingt geeignet***	***III***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Steinäcker“	PF-W-104

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	***bedingt geeignet***	***III***
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	***bedingt geeignet***	***III***

Gesamtbewertung	***bedingt geeignet***	***III***

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche

- Prüfung des Gebiets auf einen Anschluss über eine äußere Erschließung
- Neuabgrenzung des Plangebietes mit Aussparung des Landschaftsschutzgebietes im Süden (Anm: ansonsten ist eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes mit Zustimmung der Naturschutzbehörde erforderlich) und mit Aussparung der Flächen, welche durch die Hochspannungsleitung überlagert werden,
- Entwässerungsgutachten,
- Baugrundgutachten inkl. Prüfung der Versickerungsfähigkeit,
- Beachtung artenschutzrelevanter Aspekte auf Bebauungsplan-Ebene und, sofern erforderlich, Darstellung erforderlicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht eintreten,
- Aufstellung Bebauungsplan/ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Steinäcker“	PF-W-104

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 25.02.2020 22.02.2021

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept					
	Graben, Bach, naturnah			Acker	x
	Graben, Bach, naturfern			Ruderalflur	x
	Grünland mäßig trocken u. mager			Gebüsch oder Hecke mittlerer Standorte	x
	Grünland frisch, (mäßig) artenreich	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit hohem Anteil an Habitatstrukturen (Höhlen, Totholz)	x
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt			Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	
	Streuobst	x		Sonderstrukturen (Totholzstapel, Gartenhäuschen)	x

Mögliche Habitate von	**Vorkommenwahrscheinlichkeit**	**mögliche Funktion als Lebensstätte**	**CEF-Maßnahme möglich?**
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (z.B. Meisen-Arten, Gartenrotschwanz, Star)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Goldammer, Dorngrasmücke)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, ggf. mit erhöhtem Aufwand
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	möglich	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	nicht erforderlich
Fledermausarten	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, ggf. mit erhöhtem Aufwand
Schlingnatter	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, ggf. mit erhöhtem Aufwand
Bemerkung			
Das Plangebiet ist mäßig strukturreich, mögliche Habitatstrukturen für höhlenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten stellen die Streuobstbäume dar. Fledermausquartiere in Baumhöhlen und dem Gartenhäuschen sind möglich. Die Nutzung des Gebietes als Jagdhabitat von Fledermäusen ist sehr wahrscheinlich Offenlandbrüter wie z.B. die Feldlerche werden aufgrund der Kulissenwirkung nicht angenommen. Ein Vorkommen von Reptilien (Zauneidechsen und Schlingnatter) ist im Gebiet an den randlichen Wegen ebenfalls nicht auszuschließen.			
Artenschutzrechtliche Voreinschätzung			
Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet möglich, sodass eine vertiefende Untersuchung von Brutvögeln empfohlen wird. Im Rahmen der Untersuchungen werden eine Betroffenheit und ein möglicher Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Sofern eine Betroffenheit erkannt wird, besteht die Möglichkeit durch die frühzeitige Berücksichtigung im Planungskonzept und der Umsetzung von artenschutzfachlichen Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern. In Abhängigkeit der betroffenen Arten (Gehölzbrüter z.B. Goldammer, Reptilien) kann sich ein erhöhter Aufwand in Bezug auf die Umsetzung von CEF-Maßnahmen ergeben.			

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Steinäcker“	PF-W-104

Ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung
der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden: Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung, ▪ Vergrämung von Reptilien aus dem Baufeld (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für Zauneidechse und Schlingnatter (südexponierte Böschungen, Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz) (randlich im Geltungsbereich oder angrenzend, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Anbringen von Fledermauskästen (in angrenzenden Gebieten, planextern), ▪ Ggf. Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand) ▪ Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern)

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 25.02.2020
22.02.2021

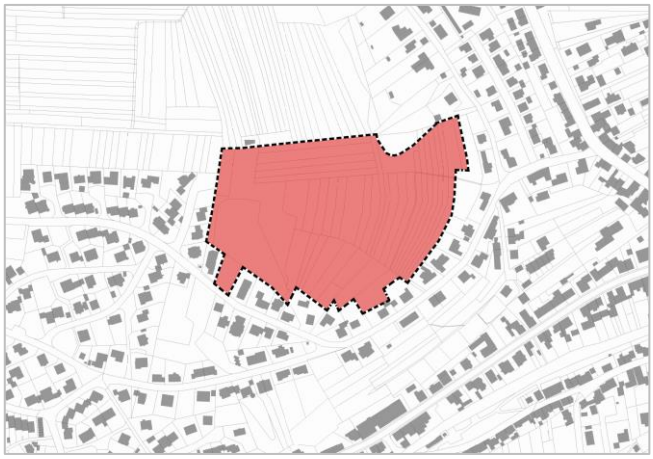
Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinztal-West“ liegt ca. 1,7 km vom Plangebiet entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes kann ausgeschlossen werden.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

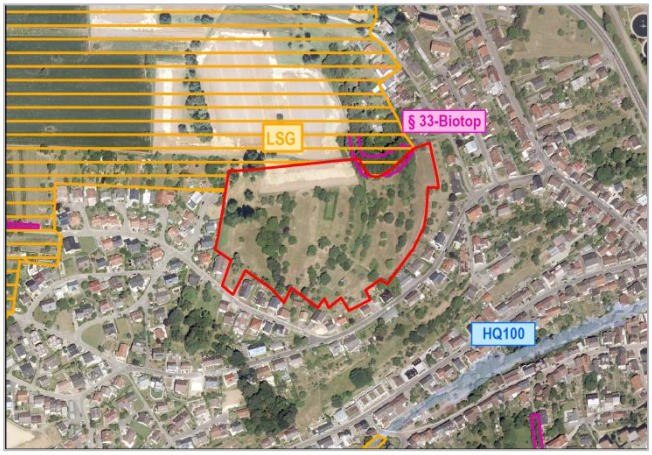
Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Laile“	PF-W-005

Lageplan



Schutzgebiete



Luftbild Plangebiet

Foto des Plangebiets

Ausgangssituation

Fläche
4,3 ha

Bestandsnutzung
Streuobstbestand, Gartennutzung, landwirtschaftliche Nutzung (Ackerfläche)

FNP-Darstellung/ Beabsichtigte Nutzungsart/ Dichte
geplante Wohnbaufläche
Kategorie D/C: 35 WE/ha, 70EW/ha, 15 % der WE verdichtet

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Laile“	PF-W-005

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung *(Lage, aktuelle Nutzung)*

- Die geplante Wohnbaufläche „Laile“ liegt im westlichen Ortsteil von Kleinsteinbach nördlich des Bocksbachtals entlang des Raidegrundweges bzw. des Durchlacher Weges.
- Das Gebiet ist topographisch stark bewegt. Ein Teil befindet sich in Plateau-Lage, der Großteil des Gebietes fällt nach Süden ab (südexponierte Hanglage). Im Gebiet befindet sich eine markante „Geländekante“. Der südwestliche Teil des Gebietes wurde als Rohstoffabbaufläche genutzt.
- Ein kleiner Teil des Gebietes wird als Ackerfläche (in Plateau-Lage) genutzt, der Großteil wird als Streuobst- und Gartengebiet genutzt. Hausgärten umliegender Wohngebäude grenzen unmittelbar an.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands

Das Plangebiet ist von Osten, Süden und Westen von Wohnbebauung umgeben. Es handelt sich um ein Wohngebiet mit Einzelhausbebauung. Nördlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Übergeordnete Planungen *(LEP, Regionalplan…)*

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002: keine Angaben
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
  regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V, Plansatz 2.4.2)
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
  Bereich mit einer hohen Dichte an Streuobstwiesen und- weiden (Erhalt und Entwicklung),
  am nördlichen Rand des Plangebiets liegt lokalklimatisch wertvoller Bereich (zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion),
  Böden mit günstigen Voraussetzungen bzgl. der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Filter- und Pufferfunktion (Erhalt von Böden für die landwirtschaftliche Nutzung),
  Gebiet mit teilräumlich hoher Grundwasserneubildung (Grundwasserschonende Bewirtschaftung von Acker- und Grünland).

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	-
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung *(Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG…)*	Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056).
gesetzlich geschützte Biotope	Nördlich im Plangebiet befindet sich ein kleiner Teil des nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz nordwestlich Kleinsteinbach“ (Nr. 170172150219).
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	-

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Laile“	PF-W-005

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung			**Risiko / Auswirkung**
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen		Das Plangebiet ist sehr strukturreich. Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biotoptypen in Klammern): 37.10 Acker (15%) 41.10§ Feldgehölz (5%) 41.20 Feldhecken (5%) 45.20 Baumgruppe (Nadelbäume) (10%) 45.40 Streuobstbestand auf Biotoptyp 33.41(40%) 60.60 Gärten bzw. gärtnerisch genutzte Bereiche (20%) 60.25 Grasweg (5%) Wertgebende Habitatstrukturen stellen Streuobstbestände und Hecken dar. Dem Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Gesetzlich geschützte Biotope ▪ Ein kleiner Anteil eines gesetzlich geschützten Feldgehölzes befindet sich im nördlichen Plangebiet. Darüber hinaus wurden keine sonstigen l schützenswerten Strukturen festgestellt. Es ist größtenteils mit einer Beeinträchtigung oder mit einem Verlust der Biotopstrukturen/ Habitatstrukturen zu rechnen.	§■
FFH-Lebensraumtypen		FFH-Lebensraumtypen ▪ Es befinden sich aktuell keine kartierten FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet bzw. in dessen näheren Umfeld. Potenzielle FFH-Lebensraumtypen ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung (2003-2005) wurden im Plangebiet zahlreiche Wiesenflächen mit Entwicklungspotenzial zur Mageren Flachland-Mähwiese erfasst. Bei Umsetzung der Planung ist von einem Verlust der Wiesenflächen auszugehen	◘
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten		Aufgrund der Habitatstrukturen ist ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien) möglich und damit ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung (Planungsbüro Hubert Haller, Oktober 2018) wurden vertiefende Untersuchungen empfohlen. In Abhängigkeit der betroffenen Arten sind Maßnahmen nur unter erhöhtem Aufwand umzusetzen. Eine Kompensation des Verlusts des großflächigen Streuobstbestandes ist nur bedingt möglich.	■
Natura2000		Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.	☐
Biotopverbund/ Biotopvernetzung		Die im Rahmen der Grünlandkartierung Karlsruhe erfassten Wiesenflächen stellen Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte dar. Nahezu das gesamte Plangebiet ist als Kernraum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte ausgewiesen. Dieser geht in seiner Funktion für den Biotopverbund verloren, Für die Biotopvernetzung auf lokaler Ebene kommt dem ehemaligen Steinbruch eine bedeutende Funktion zu. Bei einer Bebauung des Gebietes auch ohne direkte Bebauung des Steinbruchs wird diese Funktion beeinträchtigt bzw. geht verloren. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.	■

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Laile“	PF-W-005

Fläche		Auf 4,3 ha ist die Ausweisung von Wohnbauflächen mit 150 Wohneinheiten vorgesehen, davon 25 in verdichteter Bauweise (16 %). Bei einer GRZ von 0,3 – 0,4, wie sie für Wohngebiete üblich ist bzw. der Möglichkeit zur Überschreitung dieser von 50 %, ist ohne Erschließungsflächen mit einer Versiegelung von ca. 1,9 bis 2,6 ha zu rechnen. Aufgrund des geringen Anteils an verdichteter Bauweise führt die Planung insgesamt zu einem hohen Flächenverbrauch.	■
Boden		Im Plangebiet kommt laut BK 50 großflächig „Parabraunerde aus Löss über Muschelkalk“ vor. Bewertung der Bodenfunktionen: ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: hoch Der westliche und die südlichen Randbereiche sind als Ortslagen gekennzeichnet (ohne Bodenbewertung). Es ist mit einem großflächigen Verlust bzw. einer Beeinträchtigung des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen. Aufgrund des Reliefs sind voraussichtlich Bodenmodellierungen erforderlich.	■
		Das nördliche Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte im Bereich der Vorrangflur II. Die Vorrangflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortsgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollen ausgeschlossen bleiben. Bei der Umsetzung der Planung gehen die Flächen für die Landwirtschaft verloren.	
		Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.	
Wasser		Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.	◘
		Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ_{100}).	
		Im Plangebiet liegt zum Großteil Lösssediment als geologische Deckschicht mit einer geringen bis fehlenden Durchlässigkeit dem Plattensandstein oder dem Unteren Muschelkalk auf (Grundwassergeringleiter). Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Rohstoffabbaufläche, in diesem Bereich sind die schützenden Deckschichten abgetragen und es besteht eine erhöhte Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Hoch anstehendes Grundwasser wird nicht erwartet. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.	
Klima / Luft		Die Freiflächen des Plangebiets sind dem Freiland-Klimatop zugeordnet und fungieren als Frisch- und Kaltluftproduktionsflächen. Frisch – und nächtliche Kaltluft kann hangabwärts von den Freiflächen zu den Siedlungsbereichen abfließen. Es besteht dadurch ein hohes Konfliktpotenzial im Falle einer Bebauung des Gebietes.	■
Landschaft / Landschaftsbild		Das Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch Wohnbebauung, im Norden befinden sich großflächig Ackerflächen. Weitreichende Sichtbeziehungen bestehen ins Pfinztal und zu den gegenüberliegenden bewaldeten Hängen und Hügeln. Eine Bebauung des Gebietes würde zwar einen Lückenschluss der bestehenden Wohnbebauung darstellen, jedoch sind die Streuobstwiesen und	■

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Laile“	PF-W-005

		Streuobstbäume an sich aufgrund Größe und Alter von herausragender Bedeutung für das Landschaftsbild und die Ortsrandgestaltung. Es besteht dadurch ein hohes Konfliktpotenzial im Falle einer Bebauung des Gebietes.	
Mensch / Erholung		Die Streuobstwiesen und Gärten haben eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion. Über einen Grasweg, der im Plangebiet von Süden nach Norden entlang der Gärten verläuft, erreichen Erholungssuchende von den Siedlungen die freie Landschaft. Somit kommen dem Plangebiet eine hohe Bedeutung und ein hohes Konfliktpotenzial für die siedlungsnahe Erholung im Falle einer Bebauung zu.	■
Mensch/ Gesundheit		Im Plangebiet sind Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete aufgrund von Lärmimmissionen nicht zu erwarten. Schadstoffimmissionen werden nicht angenommen.	☐
Kultur/ Sachgüter		Es befinden sich keine nennenswerten Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet.	☐
Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung entstehen (im geringen Ausmaß) Emissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand. Durch die Wohnnutzung kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern.	☐
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	☐
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	☐
Sonstige		Im westlichen Plangebiet befindet sich entsprechend der Geologischen Karte des LGRB eine Rohstoffabbaufläche (Naturwerksteine). Der Rohstoffabbau ist eingestellt und die Fläche renaturiert.	☐

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Laile“ befindet sich nordwestlich von Kleinsteinbach und umfasst 4,3 ha. Die Planung ist in Bezug auf mehrere Umweltbelange (Biotoptypen/ Lebensräume für Pflanzen und Tiere, Artenschutz, Biotopverbund, Fläche, Boden, Klima/ Luft, Landschaftsbild und Mensch/ Erholung) als kritisch zu bewerten. Hohes Konfliktpotenzial ergibt sich durch den Verlust des großflächigen Streuobstbestands mit zahlreichen alten Streuobstbäumen. Der Streuobstbestand dient zahlreichen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum und spielt eine wichtige Rolle als Kernraum für den Biotopverbund. Auch der ehemalige Steinbruch im Westen des Plangebietes hat eine besondere Bedeutung als Lebensraum und für die Biotopvernetzung auf lokaler Ebene und würde in seiner Funktion verloren gehen. Des Weiteren Wirken die Streuobstbäume positiv auf das Landschaftsbild und die Ortsrandgestaltung (Streuobst als historische Ortsrandgestaltung). Das Gebiet hat auch für die siedlungsnahe Erholung (Gartennutzung, Grasweg/ Fußgängerweg von den Siedlungen in Richtung der offenen Landschaft verläuft durch das Gebiet) eine hohe Bedeutung. Hohes Konfliktpotenzial besteht auch aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme /Versiegelung von natürlichem Boden. Darüber hinaus liegt das nördliche Plangebiet auch im Bereich der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II, die der Landwirtschaft vorbehalten wird und nicht umgewidmet werden soll.

Im Rahmen eines faunistischen Gutachtens wird ein Vorkommen mehrerer seltener streng geschützter und gefährdeter Tierarten im Gebiet vermutet (Planungsbüro Hubert Haller, 2018). Um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern, sind z.T. umfangreiche CEF-Maßnahmen, teilweise mit hohem wirtschaftlichem Aufwand, umzusetzen. Der Verlust eines älteren zusammenhängenden Streuobstbestand kann generell nur erschwert oder gar nicht kompensiert werden. Bei einem Vorkommen und einer Betroffenheit beispielsweise des stark gefährdeten Wendehalses ist damit zu rechnen, dass eine Realisierung von CEF-Maßnahmen und eine Verhinderung des Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht möglich ist.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	***ungeeignet***	***V***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Laile“	PF-W-005

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
▪ Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, ▪ Erhalt und Vermeidung von Beeinträchtigungen des nach § 33 gesetzlich geschützten Biotops und Einbeziehung in das Bebauungsplan-Konzept, ▪ Erhalt der öffentlichen Wegeverbindung durch das Plangebiet von den Siedlungsgebieten in Richtung freie Landschaft, ▪ Eingrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft.		
Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen weiterhin mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	***ungeeignet***	***V***

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Laile“	PF-W-005

Stadtplanerische Aspekte

Eigenschaften der Potenzialfläche		**Risiko / Auswirkung**
Topografie	Das Gelände fällt von Norden nach Süden und von Westen nach Osten ab (Südhanglage). Das West-Ost-Gefälle weist eine Höhendifferenz von bis zu 20 m, das Nord-Süd-Gefälle eine Höhendifferenz von circa 10 m auf. Erschwerend kommt hinzu, dass sich durch die ehemalige Nutzung als Steinbruch eine Geländekante von circa 5 m im Gebiet befindet. Bei einer Bebauung ist mit Geländeauf- und -abtrag zu rechnen.	■
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Geringe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich mit Ausnahme von einem kommunalen Grundstück in privatem Eigentum.	■
Lage | Zentralität | Standortgunst		**Risiko / Auswirkung**
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Kleinsteinbach, circa 500 m von der Ortsmitte entfernt. Die Lage am nördlichen Ortsrand ermöglicht eine Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung und eine klare Definition des Siedlungsrands nach Norden. Der angrenzende Siedlungsbereich befindet sich in Ortsrandlage mit einer aufgelockerten Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet)	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur *(Supermarkt)*	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befindet sich durch den Vollsortimenter Edeka in circa 1,7 km Entfernung zur Potenzialfläche (ca. 25 min zu Fuß). Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	◘
Nähe zu sozialer Infrastruktur *(Schule/Kindergarten)*	Der Evangelische Kindergarten Sonnenburg ist in einer Entfernung von ca. 750 m zu erreichen. Die Gehzeit beträgt circa 10 min. Die Grundschule Kleinsteinbach ist circa 1 km entfernt. Die Gehzeit beträgt circa 15 min. Die Aloys-Henhöfer-Schule, eine Privatschule mit allen Stufen, befindet sich am östlichen Siedlungsrand in einer Entfernung von 750 m zur Potenzialfläche. Die staatlichen weiterführenden Schulen sind im Ortsteil Berghausen und per S-Bahn erreichbar. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	□
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten *(Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)*	Direkt an die Potenzialfläche schließen Wege für Spaziergänge durch Landschaft und Wald an. Der nächstgelegene Kinderspielplatz sowie die Hagwaldhalle (MZH) und die Festhalle befinden sich circa 800 m von der Potenzialfläche entfernt und sind in 13 min zu Fuß erreichbar. Der Rasenplatz befindet sich 1 km entfernt am südlichen Ortseingang und ist fußläufig in 15 min erreichbar. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	□
Verkehrliche Anbindung | Erschließung		**Risiko / Auswirkung**
Überörtliche Anbindung *(Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)*	Von der Potenzialfläche sind es 400 m bis zur B10, welche Pfinztal durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe und Pforzheim (17 km Entfernung) sind mit dem Pkw in 25 min erreichbar. Bis zum Autobahnanschluss „Karlsbad“ mit Zufahrt zur A8 sind es 5 km, also circa 7 Minuten Fahrtzeit. Von dort oder über den Autobahnanschluss Karlsruhe Nord ist die A5 erreichbar.	□
ÖPNV *(Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, …)*	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Kleinsteinbach Bahnhof“ befindet sich 600 m östlich der Potenzialfläche in der Ortsmitte (10 min Gehzeit). Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden. Am Bahnhof in Kleinsteinbach fahren die S5 und die S51 zwischen Pforzheim und Karlsruhe (bzw. Wörth oder Germersheim) tagsüber im 20-30 Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 30-60 Minuten ab.	□

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Laile“	PF-W-005

Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Kleinsteinbach sowie zur S-Bahnhaltestelle und den öffentlichen Einrichtungen. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden. Nahe der Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege an, wie der große Rundwanderweg über Langensteinbach und der Pfinztaler Dreihäuserweg im Süden sowie der Skulpturenweg entlang des Bocksbachs. Mit dem Fahrrad ist man in circa 30 Minuten (ca. 8 km) in Durlach und in circa 50 min in Karlsruhe (ca. 15 km), außerdem besteht südlich der Potenzialfläche Anschluss an den Pfinztal – Radrundweg.	☐
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit *(Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)*	Aufgrund der topografischen Situation sind zwei separate Erschließungen auf zwei unterschiedlichen Geländeniveaus notwendig. Eine mögliche Erschließung der Potenzialfläche bietet sich über einen Anschluss an die Wendeschleife des Turmbergwegs im Westen an. Eine weitere Zufahrt über das Flurstück 669/7 (Durlacher Weg) gilt es zu prüfen. Dies hat jedoch eine höhere Verkehrsbelastung für die Anwohner zur Folge, zumal der Straßenquerschnitt der bestehenden Zufahrtsstraße Durlacher Weg für die Erschließung eines zusätzlichen Wohngebiets nicht ausreichend dimensioniert und somit nicht geeignet ist. Somit ist eine Gebietserschließung nur im Zusammenhang mit einer externen äußeren Erschließung möglich. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen wenig Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus Schmutz- und Regenwasser aufnehmen zu können. Die Entwässerung des Gebiets wird kritisch gesehen. Topografie und Eigentumsverhältnisse erschweren die Möglichkeiten. Es wird ein Grunderwerb oder der Eintrag von Leitungsrechten erforderlich. Die Trinkwasserversorgung ist ohne Erweiterung des Hochbehälters und ohne Druckerhöhung und Aufdimensionierung im Ortsnetz nicht möglich. Dadurch entstünden hohe Personal- sowie Herstellungs- und Folgekosten.	■
Konfliktpotenzial		**Risiko / Auswirkung**
Nutzungskonflikte	Durch die östlich, südlich und westlich angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Erhöhte Verkehrsimmissionen sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten. Es ist jedoch mit einer verkehrlichen Mehrbelastung der bestehenden Bebauung zu rechnen. Die Fläche liegt innerhalb eines ruhigen Gebiets gemäß Lärmaktionsplan, was als abwägungsrelevanter Belang zu berücksichtigen ist. Es ist mit Emissionsbelastungen durch z. B. Dünger, Staub und Lärm von der landwirtschaftlichen Nutzung nördlich der Fläche zu rechnen.	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Laile“	PF-W-005

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung		
Die Potenzialfläche befindet sich in Privateigentum und weist eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf. Durch die Hanglage des Gebiets ergeben sich schwierige topografische Verhältnisse, welche bei der Planung/ Bebauung des Gebiets berücksichtigt werden müssen. Weiter sind durch die Höhenlage des Gebiets starke Anstiege zu überwinden. Die Zufahrtsstraße ist für eine zusätzliche Belastung nicht ausgelegt. Die Aufsiedlung der Potenzialfläche „Laile“ würde eine verkehrliche Mehrbelastung für die bestehende Bebauung bedeuten. Für die Herstellung und Unterhaltung der Trinkwasserversorgung sind hohe Aufwendungen nötig. Auch die Entwässerung der Potenzialfläche erfordert einen erhöhten Aufwand.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht → entsprechend FNP-Vorgabe		
Eine Bebauung der Fläche ist teils mit mittleren, teils mit hohen Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***wenig geeignet***	***IV***
Nutzungsempfehlung Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild empfiehlt sich aufgrund der Nachbarschaft und Ortsrandlage eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet). **Kompensationsmaßnahmen** ▪ Anbindung der Fläche über eine äußere Erschließung ▪ Entwicklung der Fläche mit einem geringeren Dichtewert als im FNP vorgeschlagen.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht → unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen		
Eine Bebauung der Fläche ist mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***bedingt geeignet***	***III***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Laile“	PF-W-005

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	***ungeeignet***	***V***
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	***bedingt geeignet***	***III***
Gesamtbewertung	***wenig geeignet***	***IV***

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche

- Beachtung artenschutzrelevanter Aspekte auf Bebauungsplan-Ebene und, sofern erforderlich, Darstellung erforderlicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht eintreten,
- Aufstellung Bebauungsplan/ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Laile“	PF-W-005

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 25.02.2020

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept					
	Graben, Bach, naturnah			Acker	x
	Graben, Bach, naturfern			Ruderalflur	x
	Grünland mäßig trocken u. mager			Gebüsch oder Hecke mittlerer Standorte	x
	Grünland frisch, (mäßig) artenreich	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit hohem Anteil an Habitatstrukturen (Höhlen, Totholz)	x
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt			Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	x
	Streuobst	x		Sonderstrukturen (Steinriegel, Totholzstapel, Trockenmauern, Schotterflächen)	x

Mögliche Habitate von	**Vorkommenwahr-scheinlichkeit**	**mögliche Funktion als Lebensstätte**	**CEF-Maßnahme möglich?**
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (z.B. Kohlmeise Feldsperling, Kleiber, Star)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Spechtvögel (z.B. Buntspecht, Grünspecht)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Wendehals	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	voraussichtlich nicht realisierbar
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Buchfink,Goldammer, Dorn-grasmücke, Neuntöter)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	möglich	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja
Haselmaus	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	möglich	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Schlingnatter	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand

Bemerkung

Das Plangebiet ist sehr strukturreich und umfasst Streuobst, Wiesenflächen, Hecken- und Gebüschstrukturen und Totholz, sodass ein Vorkommen zahlreicher gefährdeter und seltener Tierarten aus unterschiedlichen Artengruppen im Gebiet vermutet bzw. nicht ausgeschlossen werden kann. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung zum Gebiet des Planungsbüros Hubert Haller, 2018, werden vertiefende Untersuchungen von Fledermäusen, Vögeln, Reptilien, Amphibien und Totholzkäfern, sowie eine Untersuchung der Wiesen- und Saumflora bzgl. Schmetterlingen empfohlen.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet möglich. Von einem Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung ist daher ohne Durchführung von CEF-Maßnahmen auszugehen. In Abhängigkeit der betroffenen Arten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen mit sehr hohem Aufwand erforderlich. Bei einem Vorkommen und einer Betroffenheit des stark gefährdeten Wendehalses ist damit zu rechnen, dass eine Realisierung von CEF-Maßnahmen und eine Verhinderung des Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht möglich ist.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Laile“	PF-W-005

Ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung
der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden: ▪ Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung ▪ Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand) ▪ Ausbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern) ▪ Anbringen von Fledermauskästen (in angrenzenden Gebieten, planextern) ▪ Neuanlage oder Aufwertungen von Lebensräumen (Hecken- und Gehölzstrukturen) für die Haselmaus (Planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand) ▪ Vergrämung von Reptilien aus dem Baufeld (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse und die Schlingnatter (südexponierte Böschungen, Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz) (randlich im Geltungsbereich, oder angrenzend, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand)

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 25.02.2020

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau-West“ liegt etwa 1,3 km vom Plangebiet entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes kann ausgeschlossen werden.

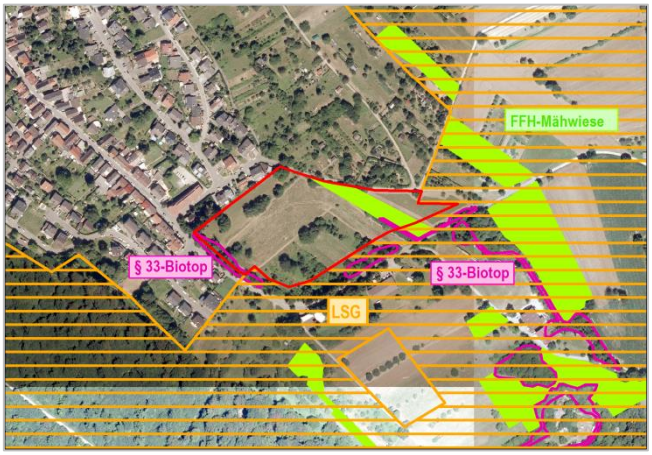
Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Äußere Steinäcker“	PF-W-003

Lageplan

Schutzgebiete



Luftbild Plangebiet

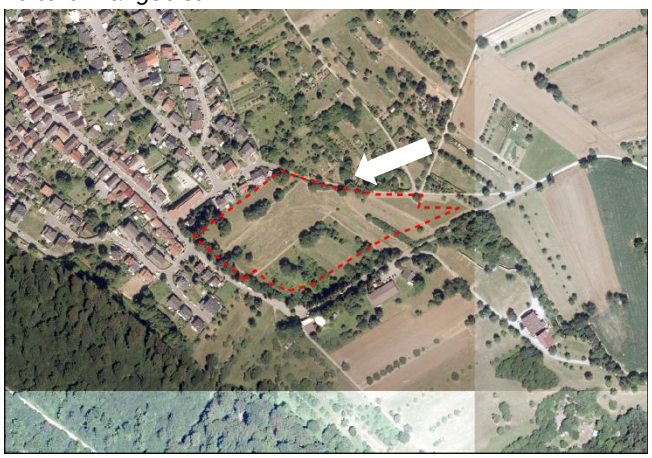


Foto des Plangebiets

Ausgangssituation

Fläche
2,5 ha

Bestandsnutzung
Grünland, Streuobst und Gehölzbestände

FNP-Darstellung/ Beabsichtigte Nutzungsart/ Dichte
geplante Wohnbaufläche
Kategorie D/C: 35 WE/ha, 70EW/ha, 15 % der WE verdichtet

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Äußere Steinäcker“	PF-W-003

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung *(Lage, aktuelle Nutzung)*

- Die geplante Wohnbaufläche „Äußere Steinäcker“ liegt am südlichen Ortsrand von Wöschbach zwischen der „Steinstraße“ und der Straße „Äußere Steinäcker“.
- Das Gelände fällt nach Osten und Süden ab.
- Im Plangebiet befinden sich Grünland, Streuobst und Hecken- und Gehölzstrukturen.
- Südlich des Gebietes befinden sich das Vereinsheim des Sportschützenvereins sowie die Gaststätte „Hasenheim“, im Nordosten und Osten grenzen ein Gartengebiet und Ackerflächen an. Im Nordwesten und Westen befindet sich Wohnbebauung.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands

Im westlich angrenzenden Wohngebiet besteht überwiegend Einzelhausbebauung und Reihenhausbebauung. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befindet sich keine Bebauung.

Übergeordnete Planungen (LEP, Regionalplan…)

- *Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:* keine Angaben
- *Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:*
  regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V, Plansatz 2.4.2)
- *Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:*
  Bereich mit einer hohen Dichte an Streuobstwiesen und -weiden (Erhalt und Entwicklung),
  Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte (Erhalt und Entwicklung),
  Gebiet mit einer Lärmbelästigung von <= 40 dB(A) (Erhalt ruhiger Gebiete),
  Gebiet mit teilräumlich hoher Grundwasserneubildung (Grundwasserschonende Bewirtschaftung von Acker- und Grünland).

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	-
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung *(Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG…)*	Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete. Südlich und östlich direkt an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056)
gesetzlich geschützte Biotope	Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecke südlich von Wöschbach“ (Nr. 17017250287), am südwestlichen Rand des Plangebiet liegt das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz I südöstlich von Wöschbach“ (Nr. 17017250286), ca. 10 m außerhalb des Plangebiets befindet sich eine weitere Teilfläche des Biotops. Ca. 20 m südöstlich des Plangebietes befindet sich das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Steinbruch I südöstlich von Wöschbach“ (Nr. 170172150288).
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	Im Plangebiet befindet sich das archäologische Denkmal „Kalkbrennerei 'Äußere Steinäcker'“ (MA 4, Nr. 100886161_0).

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Äußere Steinäcker“	PF-W-003

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung			**Risiko / Auswirkung**
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen		Das Plangebiet ist strukturreich. Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biotoptypen in Klammern): ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (20%) ▪ 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte (50%) ▪ 45.40 Streuobstbestand auf 33.43 (10%) ▪ 41.10§ Feldgehölz (10%) ▪ 41.20§ Feldhecke (10%) Wertgebende Habitatstrukturen sind die mager und trocken ausgeprägten Wiesenflächen, die Streuobstbäume sowie die Hecken und randlichen Gehölzstrukturen. Der Fläche kommt eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Gesetzlich geschützte Biotope Im Plangebiet liegen zwei gesetzlich geschützte Biotope. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Feldhecke (vorwiegend Schlehen), die als geschütztes Biotop einzustufen ist (nicht amtlich kartiert). Es ist größtenteils mit einer Beeinträchtigung oder mit einem Verlust der Biotopstrukturen/ Habitatstrukturen zu rechnen.	§■
FFH-Lebensraumtypen		FFH-Lebensraumtypen ▪ Im östlichen Plangebiet befindet sich die magere Flachland-Mähwiese „Mähwiese südlich Sauwasen südlich Wöschbach“ (FFH-Lebensraumtyp 6510) mit zwei Teilflächen (Kartierung 2015). Im Rahmen der Geländebegehung konnte in dem ausgewiesenen Bereich jedoch keine typischen Arten der mageren Flachland-Mähwiesen mehr festgestellt werden. Potenzielle FFH-Lebensraumtypen ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung (2003-2005) wurden im Plangebiet mehrere Wiesenflächen mit Entwicklungspotenzial zur Mageren Flachland-Mähwiese kartiert. Zwei Wiesenflächen wurden als Magere Flachland-Mähwiesen erfasst. Ebenfalls im östlichen Bereich des Plangebietes wurde außerdem ein Magerrasen basenreicher Standorte (FFH-Lebensraumtyp 3650) erfasst. ▪ Bei der aktuellen Geländebegehung wurden im Plangebiet auf dem Großteil der vorhandenen Wiesenflächen Zeigerarten der mageren Flachland-Mähwiesen bzw. der Halbtrockenrasen festgestellt. Es besteht somit auch aktuell ein hohes Potenzial zur Entwicklung des FFH-Lebensraumtyps im Plangebiet. Bei Umsetzung der Planung ist von einem Verlust der Wiesenflächen auszugehen.	■
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten		Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten und damit ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen möglich. Von der Möglichkeit zur Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber ausgegangen werden.	◘
Natura2000		Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.	☐
Biotopverbund/ Biotopvernetzung		Die kartierte FFH-Mähwiese ist auch als Kernfläche im landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte ausgewiesen. Sie ist auch Teil der lokalen Biotopvernetzung der Magerwiesen und Magerrasen. Die Wiesenfläche geht in ihrer Funktion für den Biotopverbund verloren,	■

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Äußere Steinäcker“	PF-W-003

		Östlich des Plangebiets verläuft ein Wildtierkorridor des Generalwildwegeplans mit nationaler Bedeutung.	
Fläche		Auf 2,5 ha ist die Ausweisung von Wohnbauflächen mit 85 Wohneinheiten vorgesehen, davon 13 in verdichteter Bauweise (33 %). Bei einer GRZ von 0,3 – 0,4, wie sie für Wohngebiete üblich ist bzw. der Möglichkeit zur Überschreitung dieser von 50%, ist ohne Erschließungsflächen mit einer Versiegelung von ca. 1,125 bis 1,5 ha zu rechnen. Aufgrund des eher geringen Anteils an verdichteter Bauweise führt die Planung insgesamt zu einem hohen Flächenverbrauch.	■
Boden		Im Plangebiet kommt laut BK 50 im Norden der Fläche der Bodentyp „Pararendzina-Rigosol aus lössreichen Fließerden auf Muschelkalk“ vor. Bewertung der Bodenfunktionen: ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: mittel Kleinflächig kommt im Südwesten des Plangebietes laut BK 50 Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen (Gesamtbewertung hoch) vor. Es ist mit einem großflächigen Verlust bzw. einer Beeinträchtigung des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen. Aufgrund des Reliefs sind voraussichtlich zusätzlich Bodenmodellierungen erforderlich.	■
		Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I oder II.	
		Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster der Gemeinde Pfinztal innerhalb des Plangebietes nicht vor.	
Wasser		Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.	◘
		Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ_{100}).	
		Im Großteil des Plangebietes steht mittlerer Muschelkalk ohne schützende Deckschichten an. Der mittlere Muschelkalk fungiert je nach geologischer Schicht als Grundwassergeringleiter oder als Grundwasserleiter. Schützende Deckschichten sind nicht vorhanden, sodass im Plangebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ins Grundwasser besteht. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.	
Klima / Luft		Im Plangebiet besteht überwiegend ein Freiland-Klimatop, das als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche fungiert (sehr hohe Kaltluftlieferung). Es besteht dabei jedoch geringer Einfluss auf die Siedlungsgebiete, sie liegen hangaufwärts im Norden der Fläche. Somit besteht eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. Bebauung.	□
Landschaft / Landschaftsbild		Das Plangebiet liegt in einem Gebiet mit Streuobstwiesen, Kleingärten und einzelnen Ackerflächen. Das Plangebiet verläuft vom nordwestlich angrenzenden Siedlungsrand spornartig in die freie Landschaft. Es liegt jedoch nicht exponiert und ist von Süden, Westen und Nordwesten schlecht einsehbar. Es wird von einem mittleren Konfliktpotenzial im Falle einer Bebauung aufgegangen.	◘
Mensch / Erholung		Angrenzend an das Plangebiet verlaufen Fuß-/Radwege (u.a. der Pfinztalradweg), die die Siedlungsflächen mit der offenen Landschaft verbinden. Sie haben dadurch eine wichtige Funktion für die siedlungsnahe Erholung. Der Fläche selbst kommt eine geringe Bedeutung für die Erholungsfunktion zu.	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Äußere Steinäcker“	PF-W-003

Mensch/ Gesundheit		Im Plangebiet sind Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete aufgrund von Lärmimmissionen nicht zu erwarten. Schadstoffimmissionen sind ebenfalls nicht zu erwarten.	☐
Kultur/ Sachgüter		Das Plangebiet liegt im Bereich des archäologischen Denkmals „Kalkbrennerei 'Äußere Steinäcker'“. Darüber hinaus sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt.	■
Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung entstehen (im geringen Ausmaß) Emissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand. Durch die Wohnnutzung kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern.	☐
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	☐
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	☐
Sonstige		Südlich des Plangebiets befindet sich entsprechend der Geologischen Karte des LGRB eine Rohstoffabbaufläche (Natursteine: Karbonatsteine). Diese wird nicht mehr genutzt und wurde renaturiert.	☐

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Äußere Steinäcker“ befindet sich südlich von Wöschbach und umfasst 2,5 ha. Die Planung ist in Bezug auf mehrere Umweltbelange (Biotoptypen/ Lebensräume für Pflanzen und Tiere, Biotopverbund, Fläche und Kultur- und Sachgüter) als kritisch zu bewerten. Hohes Konfliktpotenzial ergibt sich insbesondere durch die hohe Flächeninanspruchnahme und dem damit einhergehenden Verlust der Wiesenflächen (u.a. amtlich kartierte FFH-Mähwiese und mehrere Bereiche mit Zeigerarten der Magerwiesen und Trockenrasen) und Gehölzen (Streuobstbäume (mit Totholz), Feldgehölze, Feldhecken). Der Verlust der FFH-Mähwiese erfordert mindestens einen gleichwertigen Ausgleich. Der genau erforderliche Umfang der Kompensation ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Des Weiteren sind von der Planung zwei nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope (Feldhecke, Feldgehölz) betroffen (*Hinweis: eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und eine gleichartige Kompensation, d.h. Neupflanzung einer Feldhecke und eines Feldgehölzes sind erforderlich*). Artenschutzfachliche Maßnahmen sind ggf. für Vogelarten, Fledermäuse und die Haselmaus erforderlich und sind zum Teil mit einem erhöhtem (wirtschaftlichen) Aufwand verbunden. Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet das archäologische Denkmal „Kalkbrennerei 'Äußere Steinäcker'“. Die Umsetzung der Planung ist somit nur in Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde möglich, bauvorgreifende Untersuchungen sind voraussichtlich erforderlich.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	***ungeeignet***	***V***

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- weitgehender Erhalt der randlichen Gehölz- und Streuobstbestände durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung.
- Kompensation der FFH-Mähwiese (Hinweis: eine Abstimmung zum Umfang der Kompensation mit der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich)
- Kompensation der nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotope (Hinweis: eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und eine gleichartige Kompensation, d.h. Neupflanzung sind erforderlich),
- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- Eingrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen

Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen teils mit mittlerem, teils mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	***wenig geeignet***	***IV***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Äußere Steinäcker“	PF-W-003

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		**Risiko / Auswirkung**
Topografie	Das Gelände steigt von Westen nach Osten stark an. Die Höhendifferenz reicht bis zu 40 m. Ist Nord-Süd-Richtung ist ein Gefälle zu verzeichnen (Südhanglage). Der Höchst Punkt im Gebiet befindet sich an der nordöstlichen Ecke.	◘
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Geringe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich mit Ausnahme von einem kommunalen Grundstück in privatem Eigentum.	■
Lage | Zentralität | Standortgunst		**Risiko / Auswirkung**
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Wöschbach, circa 800 m südlich der Ortsmitte. Die Lage am Ortsrand ermöglicht eine Ergänzung der Wohnbebauung nach Südosten und den Lückenschluss zwischen der bestehenden Wohnbebauung und den bisher außerhalb liegenden Vereinsheimen. Der westlich angrenzende Siedlungsbereich befindet sich in Ortsrandlage mit einer aufgelockerten Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet)	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur *(Supermarkt)*	Der Ortsteil Wöschbach verfügt außer einer Bäckerei und einer Metzgerei über keine weitere Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs. Der nächste Vollsortimenter und Discounter befindet sich 4 km (7 Fahrminuten) entfernt im Ortsteil Berghausen.	◘
Nähe zu sozialer Infrastruktur *(Schule/Kindergarten)*	Der Katholische Kindergarten St. Johannes ist in einer Entfernung von ca. 750 m zu erreichen. Die Gehzeit beträgt circa 10 min. Die Grundschule Wöschbach befindet sich circa 600 m (8 Gehminuten) von der Potenzialfläche entfernt. Die weiterführenden Schulen befinden sich im Ortsteil Berghausen und sind per Bus erreichbar.	☐
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten *(Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)*	Direkt an die Potenzialfläche schließen Wege für Spaziergänge durch Landschaft und Wald an. Die Mehrzweckhalle befindet sich circa 600 m von der Potenzialfläche entfernt und ist in 8 min zu Fuß erreichbar. Der Rasenplatz befindet sich am anderen Ortseingang (im Norden), 1,8 km entfernt und ist fußläufig in 23 min erreichbar.	☐
Verkehrliche Anbindung | Erschließung		**Risiko / Auswirkung**
Überörtliche Anbindung *(Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)*	Die K3541 verbindet den Ortsteil Berghausen mit Wöschbach. Diese geht am nördlichen Ortseingang von Wöschbach in die Ortsdurchfahrt (Wesostraße) über, welche bis zum Plangebiet führt. Die B10 erreicht man über die Wesebachstraße und die Nordumfahrung in Söllingen. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (16 km Entfernung) und Pforzheim (22 km Entfernung) sind mit dem Pkw in 25-35 min erreichbar. Der Autobahnanschluss Karlsruhe Nord mit Auffahrtsmöglichkeit auf die A5 ist 9 km (15 min Fahrtzeit) entfernt. Bis zum Autobahnanschluss „Karlsbad“ mit Zufahrt zur A8 sind es 12 km, also circa 20 Minuten Fahrtzeit.	☐
ÖPNV *(Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, …)*	Der Ortsteil Wöschbach ist nicht an die S-Bahn angebunden. Die nächsten Bushaltestellen „Wöschbach Steinstraße“ und „Wöschbach Schützenhaus“ befinden sich direkt westlich an die Potenzialfläche angrenzend. Dort fährt die Linie 151 zwei bis drei Mal die Stunde nach Berghausen Bahnhof, wo Anschluss an die S-Bahn nach Karlsruhe und Pforzheim besteht.	◘

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Äußere Steinäcker“	PF-W-003

Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Wöschbach sowie zu den öffentlichen Einrichtungen. Direkt an die Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege, wie der große Rundwanderweg von den Wöschbacher Kreuzen über Söllingen nach Berghausen an. Mit dem Fahrrad ist man in circa 35 Minuten (ca. 9 km) in Durlach und in circa 50 min in Karlsruhe (ca. 15 km), außerdem besteht von der Potenzialfläche ein direkter Anschluss an den Pfinztal – Radrundweg.	☐
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit *(Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)*	Eine mögliche Erschließung bietet sich über die Steinstraße im Norden und die Straße Äußere Steinäcker im Südwesten an. Durch die topografische Situation kann es zu erschwerten Bedingungen bei der Erschließung kommen. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Kreis- und im weiteren Verlauf Ortsstraße und ist problemlos möglich. Es ist jedoch mit einer verkehrlichen Mehrbelastung der bestehenden Bebauung (komplette Ortsdurchfahrt) zu rechnen. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus Schmutz- und Regenwasser aufnehmen zu können. Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Netz möglich. Eine Erneuerung der Wasserleitungen ist unabhängig vom Vorhaben früher oder später notwendig.	☐
Konfliktpotenzial		**Risiko / Auswirkung**
Nutzungskonflikte	Durch die nördlich und westlich angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Es ist jedoch mit einer verkehrlichen Mehrbelastung der bestehenden Bebauung (komplette Ortsdurchfahrt) zu rechnen. Es kann zu Geruchsemissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung östlich der Potenzialfläche kommen. Es ist mit Emissionsbelastungen (Lärm) durch den Schützenverein zu rechnen.	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Äußere Steinäcker“	PF-W-003

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung		
Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in Privateigentum und weist eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf. Durch die Hanglage des Gebiets ergeben sich schwierige topografische Verhältnisse, welche bei der Planung und Bebauung des Gebiets berücksichtigt werden müssen. Bei der Entwicklung des Gebiets sind die mangelnde Nahversorgung und der fehlenden S-Bahnanschluss zu berücksichtigen. Weiter muss die Mehrbelastung der Ortsdurchfahrt durch die Erschließung des Gebiets berücksichtigt werden. Das Plangebiet überlagert sich mit Fundstellen der Archäologie. Aspekte des Denkmalschutzes sind zu beachten. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ entsprechend FNP-Vorgabe**		
Eine Bebauung der Fläche ist teils mit mittleren, teils mit hohen Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***wenig geeignet***	***IV***
Nutzungsempfehlung Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild empfiehlt sich aufgrund der Nachbarschaft und Ortsrandlage eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet). **Kompensationsmaßnahmen** ▪ Reduzierung des Gebiets um Flächen im Bereich der nordöstlichen Ecke, aufgrund der topografischen Verhältnisse und des ungünstigen Grundstückzuschnitts.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen**		
Eine Bebauung der Fläche ist mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***bedingt geeignet***	***III***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Äußere Steinäcker“	PF-W-003

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	***wenig geeignet***	***IV***
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	***bedingt geeignet***	***III***

Gesamtbewertung	***wenig geeignet***	***IV***

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche

- Ausnahmeantrag aufgrund der Beeinträchtigung eines nach §33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotops,
- Ggf. bauvorgreifenden Untersuchungen bzgl. der Bodendenkmale,
- Baugrundgutachten,
- Beachtung artenschutzrelevanter Aspekte auf Bebauungsplan-Ebene und, sofern erforderlich, Darstellung erforderlicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht eintreten,
- Aufstellung Bebauungsplan/ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Äußere Steinäcker“	PF-W-003

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 29.06.2020

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept					
	Graben, Bach, naturnah			Acker	
	Graben, Bach, naturfern			Ruderalflur	
	Grünland mäßig trocken u. mager	x		Gebüsch oder Hecke mittlerer Standorte	x
	Grünland frisch, (mäßig) artenreich	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit hohem Anteil an Habitatstrukturen (Höhlen, Totholz)	x
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	
	Streuobst	x		Sonderstrukturen (Steinriegel, Totholzstapel, Trockenmauern, Schotterflächen)	

Mögliche Habitate von	**Vorkommenwahr-scheinlichkeit**	**mögliche Funktion als Lebensstätte**	**CEF-Maßnahme möglich?**
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (z.B. Kohlmeise, Feldsperling, Star)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gehölzbrüter (Amsel, Buchfink, Gartengrasmücke, Goldammer)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	möglich	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	nicht erforderlich
Fledermausarten	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja
Haselmaus	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Schlingnatter	nicht gänzlich aus-zuschließen	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand

Bemerkung

Das Plangebiet ist strukturreich, mögliche Habitatstrukturen für höhlenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten stellen die Streuobstbäume sowie die Feldgehölze und Feldhecken dar. Aufgrund der fruchttragenden Sträucher und Heckenstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft ist auch ein Vorkommen der Haselmaus möglich. Die Streuobstwiese stellt für Fledermäuse Nahrungs- und Jagdgebiete dar, Fledermausquartiere in Baumhöhlen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Auch die Vorkommen von Zauneidechse und Schlingnatter ist aufgrund des mageren und trockenen Wiesenstandorts und den ganzgrenzenden stillgelegten Steinbruch nicht auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (planungsrelevante Vogelarten) ist im Plangebiet möglich. Haselmäuse und Fledermausquartiere können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechend der Ergebnisse wird eine vertiefende Untersuchung von Brutvögeln, Fledermäusen und der Haselmaus und Reptilien empfohlen. Im Rahmen der Untersuchungen werden eine Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten und ein möglicher Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Sofern eine Betroffenheit erkannt wird, besteht die Möglichkeit durch frühzeitige Berücksichtigung im Planungskonzept und ggf. der Umsetzung von artenschutzfachlichen Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern. In Abhängigkeit der betroffenen Arten (hier Gehölzbrüter, Fledermäuse, Haselmaus) kann sich ein erhöhter Aufwand in Bezug auf die Umsetzung von CEF-Maßnahmen ergeben.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Äußere Steinäcker“	PF-W-003

Ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung
der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden: ▪ Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung ▪ Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter, Haselmäuse und Fledermäuse (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand) ▪ Vergrämung von Reptilien aus dem Baufeld (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für Zauneidechse und Schlingnatter (südexponierte Böschungen, Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz) (randlich im Geltungsbereich oder angrenzend, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand), ▪ Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern) ▪ Anbringen von Fledermauskästen (in angrenzenden Gebieten, planextern)

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 29.06.2020

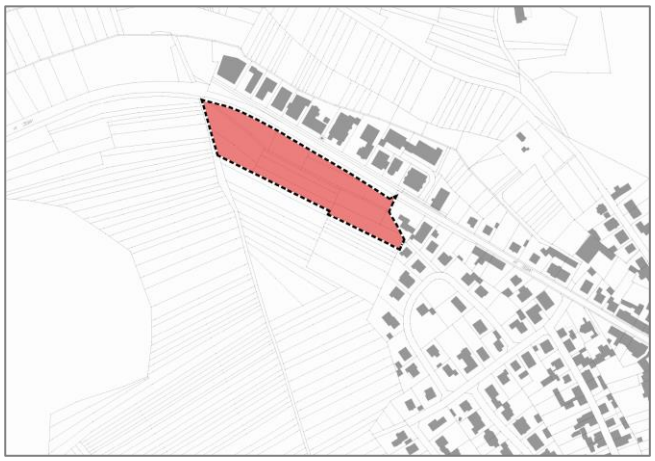
Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Mittleres Kraichgau“ ist ca. 800 m entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	*Anmerkung: die magere Flachland-Mähwiese „Mähwiese südlich Sauwasen südlich Wöschbach“ (FFH-Lebensraumtyp 6510) kartiert 2015 liegt innerhalb des Plangebietes, ist jedoch aktuell in typischer Ausprägung nicht vorhanden.*
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes „Mittlerer Kraichgau“ kann ausgeschlossen werden.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

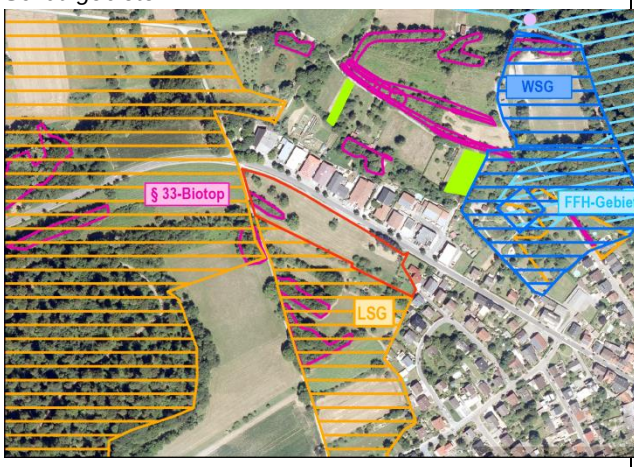
Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Im Saalbrett“	PF-G-009

Lageplan



Schutzgebiete



Luftbild Plangebiet

Foto des Plangebiets

Ausgangssituation

Fläche
1,1 ha
Bestandsnutzung
Grünland, Gehölzbestände, Streuobstbäume

FNP-Darstellung/ Beabsichtigte Nutzungsart/ Dichte
geplante gewerbliche Baufläche

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Im Saalbrett“	PF-G-009

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung *(Lage, aktuelle Nutzung)*

- Die geplante Gewerbefläche „Im Saalbrett“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wöschbach südlich der „Wesostraße“
- Das Gelände fällt nach Nordosten zur Wesostraße hin leicht ab.
- Im Plangebiet befinden sich Wiesenflächen mit Streuobstbäumen, Hecken und Gehölzen.
- Im Südosten grenzt Wohnbebauung an, im Norden befindet sich nördlich der Wesostraße das Gewerbegebiet „im Täle“. Im Westen und Süden grenzen Acker- und Grünlandflächen mit Gehölzstrukturen an.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands

Im angrenzenden Wohngebiet befindet sich größtenteils Einzelhausbebauung. Gegenüberliegend entlang der Wesostraße befinden sich im Gewerbegebiet größtenteils Dienstleistungsbetriebe.

Übergeordnete Planungen (LEP, Regionalplan…)

- *Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002*: keine Angaben
- *Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:*
  regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V, Plansatz 2.4.2),
- *Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:*
  Böden mit günstigen Voraussetzungen bzgl. der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie der Filter- und Pufferfunktion (Erhalt von Böden für die landwirtschaftliche Nutzung).

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	-
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung *(Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG…)*	Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete. Südlich und westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056)
gesetzlich geschützte Biotope	▪ Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecke nordwestlich von Wöschbach“ (Nr. 169172153173) ▪ Ca. 10 m südwestlich des Plangebietes befindet sich das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz I nordwestlich Wöschbach“ (Nr. 169172153174). ▪ Ca. 50 m südlich des Plangebietes befindet sich das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz II nordwestlich Wöschbach“ (Nr. 169172153175). ▪ Ca. 60 m nördlich des Plangebietes befindet sich das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz II im Buschäcker nördlich von Wöschbach“.
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	Nördlich des Plangebiets (auf gegenüberliegender Straßenseite) befindet sich das Denkmal „Landwehr“ (Mittelalter, MA 11, Nr. 100855746_0). Es ist vom geplanten Vorhaben nicht betroffen.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Im Saalbrett“	PF-G-009

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung			**Risiko / Auswirkung**
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen		Das Plangebiet ist mäßig strukturreich. Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biotoptypen in Klammern): ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (50%) ▪ 41.10 Gehölzbestand (10%) ▪ 41.20§ gesetzlich geschützte Feldhecke (10%) ▪ 45.30 Streuobstbestand auf 33.41 (30%) Wertgebende Habitatstrukturen stellen eine Feldhecke und Wiesenflächen mit einzelnen Streuobstbäumen im Süden und Norden des Plangebiets dar. Der Fläche kommt eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Gesetzlich geschützte Biotope ▪ Im Gebiet befindet sich eine amtlich kartierte gesetzlich geschützte Feldhecke. Darüber hinaus bestehen keine sonstigen schützenswerten Strukturen. Es ist größtenteils mit einer Beeinträchtigung oder mit einem Verlust der Biotopstrukturen/ Habitatstrukturen zu rechnen.	§◘
FFH-Lebensraumtypen		FFH-Lebensraumtypen Es befinden sich aktuell keine kartierten FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet bzw. in dessen näheren Umfeld. Potenzielle FFH-Lebensraumtypen Im Rahmen der Grünlandkartierung (2003-2005) wurden im Plangebiet zwei Wiesenflächen mit Entwicklungspotenzial zur Mageren Flachland-Mähwiese erfasst. Bei Umsetzung der Planung ist von einem Verlust der Wiesenflächen auszugehen.	◘
Natura2000		Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.	☐
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten		Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten und damit ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kann aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Von der Möglichkeit zur Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber ausgegangen werden.	◘
Biotopverbund/ Biotopvernetzung		Flächen des landesweiten Biotopverbunds Baden-Württemberg sind nicht betroffen. Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.	☐
Fläche		Auf 1,1 ha ist die Ausweisung von Gewerbeflächen vorgesehen. Bei einer GRZ von 0,8 ist ohne Erschließungsflächen mit einer Versiegelung von ca. 0,88 ha zu rechnen.	◘
Boden		Boden: Im Plangebiet kommt laut BK 50 „Parabraunerde aus würmzeitlichem Löss“ vor. Bewertung der Bodenfunktionen:	■

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Im Saalbrett“	PF-G-009

		▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: hoch. Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen.	
		Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I oder II.	
		Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.	
Wasser		Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.	☐
		Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ_{100}).	
		Im Plangebiet liegt Lösssediment als geologische Deckschicht mit einer geringen bis fehlenden Durchlässigkeit dem Mittleren Muschelkalk auf (Grundwassergeringleiter). Es besteht somit keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen ins Grundwasser. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.	
Klima / Luft		Im Plangebiet besteht überwiegend ein Freiland-Klimatop, das als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche fungiert. Es besteht hohe bis mittlere Kaltluftlieferung und ein geringer Einfluss auf die Siedlungsgebiete. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung ist dadurch gering. Es wird von einem geringen Konfliktpotenzial ausgegangen.	☐
Landschaft / Landschaftsbild		Das geplante Gebiet verläuft straßenparallel entlang der Wesostraße am Ortseingang von Wöschbach. Gegenüberliegend befindet sich bereits ein Gewerbegebiet. Bei der Umsetzung eines weiteren Gewerbegebietes kann es zu einer Beeinträchtigung des Ortsrandes bzw. Ortsbildes kommen. Somit wird von einem mittleren Konfliktpotenzial ausgegangen.	◘
Mensch / Erholung		Das Plangebiet wird als Wiese/ Streuobstwiese genutzt. Aufgrund der direkt angrenzenden Wesostraße wird die Erholungsfunktion beeinträchtigt. Wertgebend für Erholungssuchende sind dennoch die Radwege, die unmittelbar im Norden und Westen an das Plangebiet angrenzen. Es wird somit von einem mittleren Konfliktpotenzial ausgegangen.	◘
Mensch/ Gesundheit		Durch angrenzenden Straßenverkehr sind Lärmemissionen, jedoch im geringen Ausmaß zu erwarten. Verkehrsbedingte Schadstoffimmissionen im Plangebiet sind möglich, werden jedoch nicht in einem erheblichen Umfang erwartet.	☐
Kultur/ Sachgüter		Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.	☐
Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung können Luftschadstoffemissionen durch Gewerbebetriebe sowie durch den Lieferverkehr entstehen. Darüber hinaus kann es zu Lärmemissionen durch produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe kommen. Angrenzende empfindliche Nutzungen z.B. das angrenzende Wohngebiet sind bei der Planung zu berücksichtigen. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern.	◘
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Im Saalbrett“	PF-G-009

Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen	⇆	Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	☐
Sonstiges		-	☐

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Im Saalbrett“ befindet sich nordwestlich von Wöschbach und umfasst 1,1 ha. Hohes Konfliktpotenzial ergibt sich aufgrund der Inanspruchnahme von Böden hoher Wertigkeit. Aufgrund der vorhandenen Biotop- bzw. Lebensraumstrukturen kann das Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten nicht ausgeschlossen werden, sodass die Umsetzung von CEF-Maßnahmen ggf. erforderlich wird. Darüber hinaus befindet sich im Plangebiet ein nach § 33 NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop (Feldhecke) (*Hinweis: eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und eine gleichartige Kompensation, d.h. Neupflanzung einer Feldhecke ist erforderlich*). Bei Umsetzung der Planung sind die angrenzenden Radwege (in Bezug auf die Erholungsfunktion), Wohnnutzungen (in Bezug auf Lärmemissionen) und die Gestaltung des Ortseingangs/ Ortsrandes zu berücksichtigen.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen größtenteils mit mittlerem Risiko für die Schutzgüter verbunden.	***bedingt geeignet***	***III***

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- weitgehender Erhalt der randlichen Gehölz- und Streuobstbestände durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung.
- Kompensation des nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotops (Hinweis: eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und eine gleichartige Kompensation, d.h. Neupflanzung sind erforderlich),
- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung bei der Planung in Bezug auf mögliche Lärmemissionen,
- Erhalt der Radwegeverbindungen,
- Angepasste Ortsrandgestaltung,
- Eingrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen

Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen überwiegend mit geringem Risiko für die Schutzgüter verbunden	***überwiegend geeignet***	***II***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Im Saalbrett“	PF-G-009

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		**Risiko / Auswirkung**
Topografie	Die Fläche weist lediglich einen geringfügigen Geländeanstieg von Norden nach Süden und von Westen nach Osten auf und eignet sich diesbezüglich für eine gewerbliche Nutzung.	☐
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Mittlere Flächenverfügbarkeit. Die Gemeinde ist im Besitz eines Teils der Grundstücke.	◘
Lage | Zentralität | Standortgunst		**Risiko / Auswirkung**
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt auf Gemarkung Berghausen, wird aus siedlungsstrukturellen Gründen und dem direkten Anschluss an Wöschbach diesem Ortsteil zugeordnet. Die Lage am nordwestlichen Ortsrand ermöglicht eine Ergänzung der gewerblichen Nutzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K3541 und bildet einen klaren Ortsrand aus. Die Zentralität ist durch das geplante Gewerbe weniger bedeutend wie bei einer Wohnnutzung.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur *(Supermarkt)*	Der Ortsteil Wöschbach verfügt außer einer Bäckerei und einer Metzgerei über keine weitere Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs. Der nächste Vollsortimenter und Discounter befindet sich 2,2 km (3 Fahrminuten) entfernt im Ortsteil Berghausen.	☐
Verkehrliche Anbindung | Erschließung		**Risiko / Auswirkung**
Überörtliche Anbindung *(Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)*	Im Bereich der Potenzialfläche geht die Ortsdurchfahrt (Wesostraße) in die K3541 über. Diese verbindet Wöschbach mit dem Ortsteil Berghausen und ermöglicht dort in einer Entfernung von 3 km einen Anschluss an die B10. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (14 km Entfernung) und Pforzheim (22 km Entfernung) sind mit dem Pkw in 20 bzw. 35 min erreichbar. Der Autobahnanschluss Karlsruhe Nord mit Auffahrtsmöglichkeit auf die A5 ist 7,5 km (10 min Fahrtzeit) entfernt.	☐
ÖPNV *(Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, …)*	Der Ortsteil Wöschbach ist nicht an die S-Bahn angebunden. Die nächste Bushaltestelle „Wöschbach Im Saalbrett“ befindet sich in 350 m Entfernung zur Potenzialfläche und ist in circa 5 Minuten Gehzeit erreichbar. Dort fährt die Linie 151 zwei bis drei Mal die Stunde nach Berghausen Bahnhof, wo Anschluss an die S-Bahn nach Karlsruhe und Pforzheim besteht.	◘
Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten Gehzeit in den Ortskern von Wöschbach sowie zu den öffentlichen Einrichtungen. Nahe der Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege an, wie im Norden der große Rundwanderweg von den Wöschbacher Kreuzen über Söllingen nach Berghausen und der Frühmessweg Wöschbach-Jöhlingen. Mit dem Fahrrad ist man in circa 25 Minuten (ca. 7 km) in Durlach und in circa 40 min in Karlsruhe (ca. 13 km), außerdem besteht nördlich der Potenzialfläche ein Anschluss an den Pfinztal – Radrundweg. Die Potenzialfläche hat zudem einen direkten Anschluss an den gut ausgebauten Radweg nach Berghausen.	☐
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit *(Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)*	Die Erschließung der Potenzialfläche ist über die bestehende Wesostraße gesichert. Die Zufahrt zum Gebiet erfolgt über die Kreisstraße und ist problemlos möglich. Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus Schmutz- und Regenwasser aufnehmen zu können. Die Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Netz möglich.	☐

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Im Saalbrett“	PF-G-009

Konfliktpotenzial		**Risiko / Auswirkung**
Nutzungskonflikte	Durch die nördlich anschließende Gewerbenutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Konfliktpotenzial besteht nach Osten zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der geplanten gewerblichen Nutzung. Durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand wird einerseits zusätzlicher Verkehr aus dem Ort gehalten, andererseits ist ein besonderes Augenmerk auf die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung des Gebiets zu legen, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinflussen. Es ist mit Emissionsbelastungen durch das nördlich anschließende Gewerbe und die stark frequentierte Wesostraße zu rechnen.	◘
Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung		
Die Gemeinde verfügt bereits über einen Teil der Flächen, was sich positiv auf die Flächenverfügbarkeit auswirkt. Bei der Entwicklung des Gebiets sind die mangelnde Nahversorgung und der fehlenden S-Bahnanschluss zu berücksichtigen.		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ entsprechend FNP-Vorgabe**		
Eine Bebauung der Fläche ist mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***bedingt geeignet***	***III***
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
Nutzungsempfehlung Im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung und Erreichbarkeit, die Topografie und die Gewerbenutzung Vis-a-Vis bietet sich eine gewerbliche Nutzung der Potenzialfläche an. Gewerbeverkehr kann auf diese Weise weitestgehend am Ortsrand abgefangen werden. Durch die Lage des Plangebiets am Ortsrand gilt es jedoch ein besonderes Augenmerk auf die städtebauliche und architektonische Ausgestaltung des Gebiets zu legen, um das Ortsbild nicht negativ zu beeinflussen. Es wird darüber hinaus empfohlen, das Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet oder Mischgebiet zu entwickeln, um negative Auswirkungen auf die östlich angrenzende Wohnnutzung möglichst gering zu halten. Aufgrund der mangelnden Nahversorgung im Ortsteil Wöschbach wäre auch ein kleinflächiger Versorgermarkt vorstellbar. ***Kompensationsmaßnahmen*** ▪ Entwicklung als eingeschränktes Gewerbegebiet oder Mischgebiet ▪ Baukultur und Wahrung des Ortsbilds		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht **→ unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen**		
Eine Bebauung der Fläche ist teils mit geringen, teils mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.	***überwiegend geeignet***	***II***

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Wöschbach	„Im Saalbrett“	PF-G-009

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	***überwiegend geeignet***	***II***
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	***überwiegend geeignet***	***II***

Gesamtbewertung	***überwiegend geeignet***	***II***

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche

- Lärmgutachten,
- Angepasste Ortsrandgestaltung,
- Baukultur und Wahrung des Ortsbildes,
- Beachtung artenschutzrelevanter Aspekte auf Bebauungsplan-Ebene und, sofern erforderlich, Darstellung erforderlicher Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 nicht eintreten,
- Ausnahmeantrag aufgrund der Beeinträchtigung eines nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotops,
- Aufstellung Bebauungsplan/ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Gemeinde – Wöschbach	„Im Saalbrett“	PF-G-009

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 29.06.2020

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept					
	Graben, Bach, naturnah			Acker	
	Graben, Bach, naturfern			Ruderalflur	
	Grünland mäßig trocken u. mager			Gebüsch oder Hecke mittlerer Standorte	x
	Grünland frisch, (mäßig) artenreich	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit hohem Anteil an Habitatstrukturen (Höhlen, Totholz)	x
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt			Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	
	Streuobst	x		Sonderstrukturen (Steinriegel, Totholzstapel, Trockenmauern, Schotterflächen)	

Mögliche Habitate von	**Vorkommenwahrscheinlichkeit**	**mögliche Funktion als Lebensstätte**	**CEF-Maßnahme möglich?**
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (z.B. Kohlmeise)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	nicht erforderlich (keine planungsrelevante Art)
Höhlenbrüter (z.B. Star)	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Girlitz, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	möglich	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	nicht erforderlich
Fledermausarten	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Haselmaus	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand

Bemerkung

Das Plangebiet ist mäßig strukturreich, mögliche Habitatstrukturen für höhlenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten stellen die Streuobstbäume und sonstigen Laubbäume sowie die Feldhecke dar. Aufgrund der Nähe zu den Siedlungen und der direkt angrenzenden Straße (Störwirkungen) sind aber vorwiegend siedlungstolerante und störungsunempfindliche Vogelarten zu erwarten. Hecken mit fruchttragenden Gehölzen stellen essenzielle Lebensraumstrukturen für die Haselmaus dar, sodass ein Vorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der Nähe zum Waldrand könnte das Gebiet als Nahrungs- und Jagdgebiet von Fledermäusen genutzt werden. Fledermausquartiere können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet möglich. Es werden daher vertiefende Untersuchungen von Vögeln sowie der Haselmaus empfohlen. Im Rahmen der Untersuchungen wird eine mögliche Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten und ein möglicher Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Sofern eine Betroffenheit erkannt wird, besteht die Möglichkeit durch frühzeitige Berücksichtigung im Planungskonzept und ggf. der Umsetzung von artenschutzfachlichen Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern. In Abhängigkeit der betroffenen Arten (hier Gehölzbrüter und Haselmaus) kann sich ein erhöhter Aufwand in Bezug auf die Umsetzung von CEF-Maßnahmen ergeben.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Gemeinde – Wöschbach	„Im Saalbrett“	PF-G-009

ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung
der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden: - Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung, - Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern), - Anbringen von Fledermauskästen (in angrenzenden Gebieten, planextern), - Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter und Haselmaus (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftlichen Aufwand).

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 29.06.2020

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das FFH-Gebiet „Mittlerer Kraichgau“ liegt etwa 120 m vom Plangebiet entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Da zwischen Plangebiet und FFH-Gebiet Siedlungsflächen und die Ortsdurchfahrt von Wöschbach liegen, wird nicht von einer Beeinträchtigung des FFH-Gebietes bei Umsetzung der Planung ausgegangen.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ◘ mittel ☐ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung
I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet