
Gemeinde Pfinztal

**Prüfung von alternativen Bauflächen
zur Bauflächenausweisung des FNP
2030 Nachbarschaftsverband
Karlsruhe**

Stuttgart / Freiburg den 31.05.2021



Gemeinde Pfinztal, Prüfung von alternativen Bauflächen zur Bauflächenausweisung
des FNP 2030 Nachbarschaftsverband Karlsruhe

Projektleitung und Bearbeitung
Dipl.-Biographin 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	6
2.3 Bewertungskriterien für die Bewertung der stadtplanerischen Aspekte	8
2.4 Gesamtbewertung der Flächen	9
3. Ergebnisse	10
4. Literatur	13
4.1 Internet	13
4.2 Begehungen	14
4.3 Auswertung Fachgutachten	14
5. Anhang Steckbriefe	15
Am Bruchweg/ Heulenberg	15
Rosswaide/ Hohwiesen	28
Schnellermühle I	40
Schnellermühle II	52
Salzwiesen	64
Brunnenwesen	74
Im unteren kleinen Felde	87
Tafel	96
Mehläcker	108
Hinterm Dorf	118
Stumpenäcker	130
Sparrenberg	142
Im Göbel/ Ebene	153
Steinwiesen- Nördlich Weiherstraße	165
ICT-Süd	178

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der geplanten alternativen Bauflächen zu den Bauflächen des FNP 2030 Nachbarschaftsverband Karlsruhe	5
---	---

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht der Bewertung der alternativen Bauflächen	11
--	----

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. Diese Prüfung der im FNP 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 sind. Insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung von Wohnbauflächen wurde empfohlen, alternative Bauflächen für die Wohnentwicklung in der Gemeinde Pfinztal zu suchen und zu prüfen. Die Gemeinde Pfinztal hat daraufhin die Suche nach Alternativflächen im Gemeindegebiet und die Prüfung dieser in Auftrag gegeben.

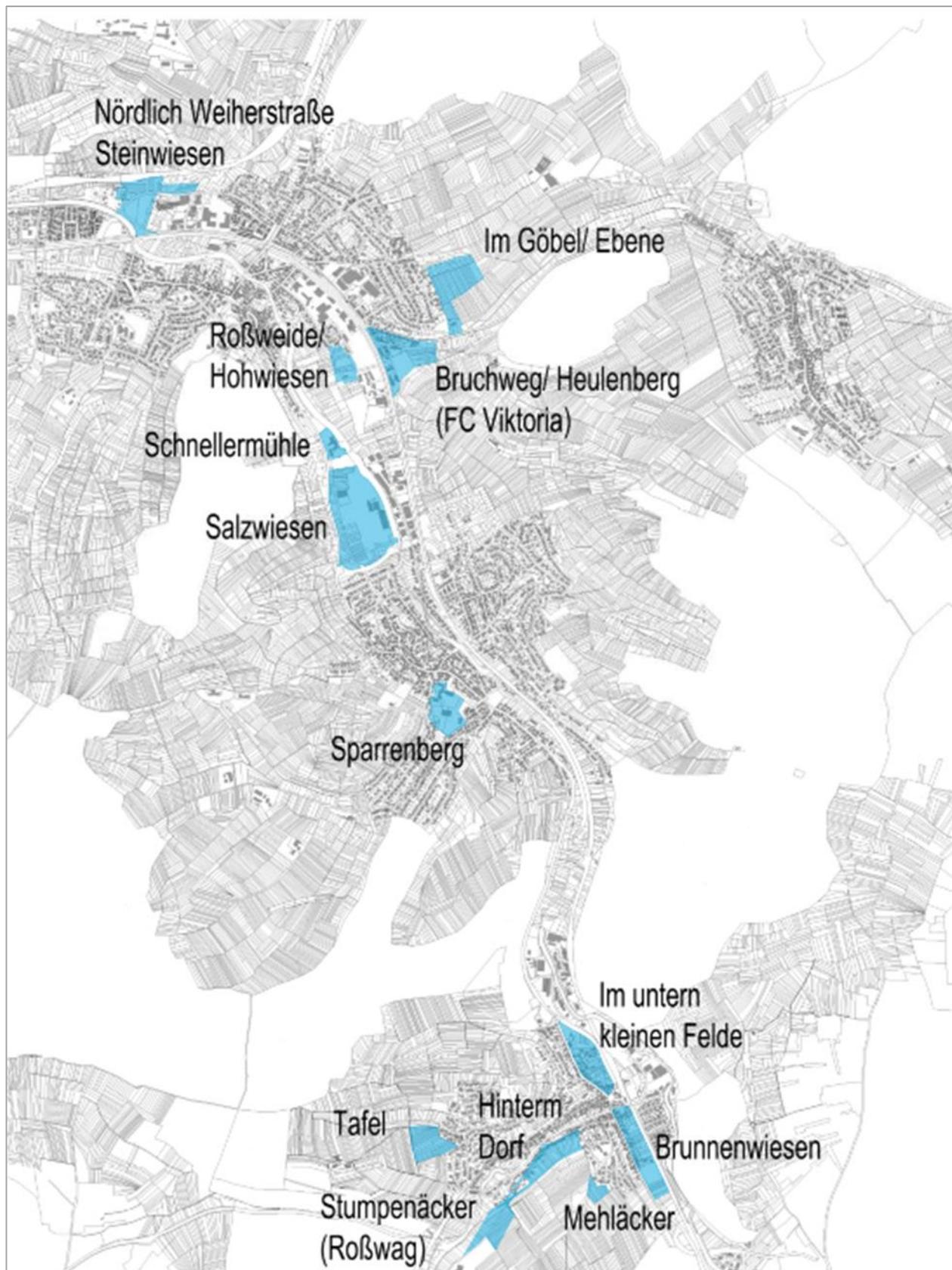
Um die Entwicklungsfähigkeit der Alternativflächen detailliert zu ermitteln, werden im Folgenden die Flächen hinsichtlich ihres Konfliktpotenzials in Bezug auf die Umweltbelange und stadtplanerischen Aspekte analog zur FNP-Flächenprüfung untersucht. Im Anschluss wird eine Nutzungsempfehlung ausgesprochen und die Entwicklungsfähigkeit der Flächen dargelegt.

Im Rahmen der Prüfung von alternativen Bauflächen wird dargestellt, welche Bauflächen sich ohne größere Aufwendungen und Einschränkungen für die Siedlungsentwicklung eignen und folglich geeignete Alternativen zur Entwicklung der geplanten Bauflächen aus dem FNP 2030 darstellen. Die Untersuchungstiefe und die Bewertung der Eignung der Alternativflächen entsprechen der Untersuchungstiefe und der Bewertung der Eignung der vorausgegangenen Prüfung der Bauflächen. Somit sind die Flächen in ihrer Eignung als Bauflächen direkt vergleichbar. In einem weiteren Schritt kann dann über einen Flächentausch im FNP nachgedacht werden. Die Untersuchungen der bereits im FNP 2030 dargestellten Flächen sowie der alternativen Bauflächen sollen der Vorbereitung eines Gesamtkonzepts für die langfristige Entwicklung der Gemeinde Pfinztal dienen.

Alternativflächen

Nach umfangreicher Suche wurden von der Gemeinde Pfinztal dreizehn Alternativflächen mit einer Gesamtgröße von circa 54 ha für die Alternativenprüfung ausgewählt. In Bezug auf die verfolgte Klima-Offensive der Gemeinde Pfinztal wurden insbesondere auch Flächen der Innenentwicklung herangezogen. Einige dieser Flächen sind bereits in Teilbereichen bebaut und können im Sinne der Nachverdichtung durch eine zusätzliche Bebauung ergänzt werden. Insgesamt wurden zehn der Alternativflächen auf eine Wohnnutzung, die weiteren Flächen auf eine gewerbliche Nutzung oder Sondernutzung geprüft. Die zu prüfenden Alternativflächen liegen im Gemeindegebiet Pfinztal und verteilen sich auf die Ortschaften Berghausen, Söllingen und Kleinsteinbach.

In Berghausen wurden die Alternativflächen „Am Bruchweg/Heulenberg“, „Roßweide/Hohwiesen“, „Schnellermühle“, „Im Göbel Ebene“ und „Steinwiesen - Nördlich Weiherstraße“ geprüft. Außerdem wurde die bereits im Flächennutzungsplan vorhandene Potenzialfläche ICT Süd geprüft. Aufgrund einer konkreten Nutzungsanfrage wurde die Alternativfläche Schnellermühle einer Zweifachbewertung (Schnellermühle I + II) unterzogen und sowohl auf eine Wohnnutzung als auch auf eine Grünflächenentwicklung untersucht. Im Ortsteil Söllingen wurden die beiden Alternativflächen „Salzwiesen (Gartenbau)“ und „Sparrenberg“ geprüft. Für den Ortsteil Kleinsteinbach wurden sechs Alternativflächen gefunden und näher untersucht. Es handelt sich hierbei um die Flächen „Brunnenwiesen“, „Im untern kleinen Felde“, „Tafel“, „Mehläcker“, „Hinterm Dorf“ und „Stumpenacker“.



■ Alternativflächen zu den im FNP 2030 ausgewiesenen Bauflächen

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

2. Methodik und Datenbasis

2.1 Datenbasis

alternative Bauflächen

Die 13 zu prüfenden alternativen Bauflächen und die FNP-Fläche ICT wurden im Herbst 2020/Frühjahr 2021 äquivalent zu den im Flächennutzungsplan 2030 ausgewiesenen Bauflächen untersucht. Unter Berücksichtigung der Lage, Bestandssituation und Nachbarschaft wurde zunächst die beabsichtigte Nutzungsart festgelegt. Im Rahmen von Geländebegehungen wurden folgende Aspekte hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung erfasst und bewertet.

Umwelt/ landschaftsökologische Aspekte

Die Prüfung der umwelt- bzw. landschaftsökologischen Aspekte basiert auf Eigenerhebungen und -bewertungen im Rahmen von Geländebegehungen (u.a. Biotoptypen, gesetzlich geschützte Biotope und FFH-Lebensraumtypen, Potential an Lebensstätten/ faunistische Daten, Beschreibung und fachliche Beurteilung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung, Bodenkundliche Auffälligkeiten, Einschätzung der bioklimatischen Flächenfunktion anhand des Geländereiefs) sowie anhand Datenauswertung vorhandener Daten u.a. aus dem Portal der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) oder auch dem Internetportal des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg. Die Datenbasis entspricht den verwendeten Unterlagen für die Flächenprüfung der Bauflächen des FNPs 2030.

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. Die Datenbasis entspricht den verwendeten Unterlagen für die Flächenprüfung der Bauflächen des FNPs 2030.

2.2 Bewertungskriterien für die Bewertung der landschaftsplanerischen Aspekte und Umweltbelange

Schutzgutsbezogene Bewertungsmethodik

Ebenso wie die Bewertung des Umweltrisikos der Bebauung der Bauflächen des FNPs 2030 erfolgt die Bewertung der alternativen Bauflächen schutzgutbezogen zunächst hinsichtlich der Betroffenheit bzw. des Risikos für jedes einzelne Schutzgut 3-stufig:

- Risiko gering
- Risiko mittel
- Risiko hoch

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.

Folgende Schutzgüter fließen in die Bewertung ein:

- Biototypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen,
- FFH-Lebensraumtypen,
- Natura2000,
- Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten,
- Biotopverbund/ Biotopvernetzung,
- Fläche,
- Boden,
- Wasser,
- Klima / Luft,
- Landschaft / Landschaftsbild,
- Mensch / Erholung,
- Mensch/ Gesundheit und
- Kultur/ Sachgüter.

Zusätzlich werden mögliche Konflikte hinsichtlich

- Emissionen / Abfall,
- Risiken / Störfälle und
- Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen bewertet.

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 verbun-

den; 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.

IVwenig 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) und
- Konfliktpotenzial (Nutzungskonflikte).

Die Einordnung der Bewertungskriterien erfolgt äquivalent zur schutz-

gutbezogenen 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 ein Großteil der alternativen Bauflächen für die geprüfte Nutzung unter Berücksichtigung von Maßnahmen überwiegend geeignet ist (insgesamt 7 Flächen).

Die Flächen „Am Bruchweg/ Heulenberg“, „Rosswaide/ Hohwiesen“ und „ICT-Süd“ liegen nach dem wirksamen Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2002 jedoch innerhalb der Grünstreife bzw. des Regionalen Grünzugs, sodass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird. Es handelt sich hierbei um ein umfangreiches Verfahren, für das ein Antrag auf Genehmigung bei der höheren Raumordnungsbehörde eingereicht werden muss. Die höhere Raumordnungsbehörde kann in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Eine überwiegende Eignung bzw. eine bedingte Eignung der Alternativflächen „Am Bruchweg/ Heulenberg“ und „Rosswaide/ Hohwiesen“, als Bauflächen gilt somit nur im Falle einer Änderung der regionalplanerischen Ziele „Grünstreife“ oder „Regionaler Grünzug“ mit der Genehmigung der höheren Raumordnungsbehörde.

Die Fläche „ICT-Süd“ wird, da zusätzlich eine Beeinträchtigung des angrenzenden FFH-Gebietes nicht ausgeschlossen werden kann, auch bei Änderung des Regionalen Grünzugs als wenig geeignet bewertet.

Die Entwicklung der Fläche „Schnellermühle“ als Wohnbaufläche, verdichtet wird ebenfalls als wenig geeignet bewertet, sowie auch eine Entwicklung der Fläche „Hintern Dorf“.

Die Fläche „Stumpenacker“ wird insgesamt als ungeeignet eingestuft.

Prüffläche (Name Nummer)	Nutzungs- empfehlung	Eignung der Fläche zur Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnah- men				
		Geeignet	über- wiegend geeignet	bedingt geeignet	wenig geeignet	un- geeignet
Berghausen						
Am Bruchweg/ Heulen- berg (FC Viktoria)	Wohnen verdichtet					
Roßweide/ Hohwiese (verläng. Schloßgarten- str.)	Wohnen verdichtet					
Schnellermühle I	Grünfläche/ Sport/Freizeit mit Gast- ronomie					
Schnellermühle II	Wohnen verdichtet					
Im Göbel Ebene	Wohnen aufgelockert					
Steinwiesen - Nördlich Weiherstraße	GE / MU / SO					
ICT Süd	SO					
Söllingen						
Salzwiesen (Gartenbau)	Grünfläche/Sport/Freizeit mit Gastronomie und Gewerbe/EH					
Sparrenberg	Wohnen verdichtet					
Kleinsteinbach						
Brunnenwiesen	Wohnen verdichtet					
Im untern kleinen Felde	Wohnen leicht verdichtet					
Tafel	Wohnen aufgelockert					
Mehläcker	Wohnen aufgelockert					
Hinterm Dorf	Wohnen aufgelockert					
Stumpenäcker	Gewerbe (Betriebs- erweiterung)					

Tabelle 1: Übersicht der Bewertung der alternativen Bauflächen

<i>Wohnbauflächen</i>	<p>Die Prüfung der Bauflächen des Flächennutzungsplans 2030 hat ergeben, dass von insgesamt 19.1 ha geplante Wohnbauflächen 17,5 ha der im FNP dargestellten geplanten Bauflächen für die Siedlungsentwicklung wenig geeignet und 2,4 ha bedingt geeignet sind. Dagegen sind nach Prüfung der alternativen Bauflächen 13,5 ha der alternativen Bauflächen mit beabsichtigter Entwicklung Wohnbebauung als überwiegend geeignet bewertet.</p>
<i>Gewerbliche Bauflächen/ Sonderflächen</i>	<p>Die geplanten Gewerbeflächen des FNP 2030 wurden dagegen in der Flächenprüfung zum Großteil geeignet oder überwiegend geeignet bewertet. Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde die Fläche „Steinwiesen – Nördlich Weiherstraße“, die sowohl das Plangebiet „Nördlich der Weiherstraße“ und die Fläche „Erweiterung Firma Ludwig“ aus dem FNP sowie weitere angrenzende Flächen umfasst (insgesamt 5,1 ha) als ebenfalls überwiegend geeignet bewertet. Die Alternativfläche „Stumpenacker“ hingegen wird als ungeeignet eingestuft.</p> <p>Zusätzlich wurde die mögliche Erweiterungsfläche „ICT Süd“ geprüft, die im FNP bereits als geplante Sonderbaufläche ausgewiesen ist. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die Fläche im Falle einer Neuabgrenzung des Regionalen Grünzugs als wenig geeignet für eine Bebauung bewertet werden kann, da eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Pfinzgau-West“ nicht ausgeschlossen werden kann.</p>
<i>Grünflächen/ Parkflächen zwischen Berghausen und Söllingen</i>	<p>Entlang der Pfinz soll ein „Grünes Band“ aus Grünflächen/ Parkflächen, Spiel- und Sportplätzen sowie ggf. Gastronomie entwickelt werden. Möglich dabei wäre, die Fläche „Schnellermühle“ im Rahmen der Freiflächenkonzeption entlang der Pfinz als Restaurant/ Café und/ oder Museum zu integrieren. Die Planung soll zum einen der räumlichen Verbindung der Ortschaften Berghausen und Söllingen beitragen und Anwohnern und Touristen als Freizeitanlage dienen. Gleichzeitig können wertvolle Biotopstrukturen und Retentionsräume der Pfinz im Rahmen des Konzepts erhalten bleiben. Die Entwicklung des Plangebietes „Schnellermühle“ soll dabei in Verbindung mit der Entwicklung des Plangebietes „Salzwiesen“ umgesetzt werden. Der bestehende Getränkemarkt im Plangebiet bleibt dabei bestehen.</p> <p>Die Flächen „Schnellermühle I“ und „Salzwiesen“ werden als überwiegend geeignet für die beschriebene Entwicklung eingestuft.</p>
<i>Fazit</i>	<p>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 sind.</p> <p>Die Prüfung der daraufhin ausgewählten alternativen Bauflächen hat ergeben, dass ein Verzicht auf eine Bebauung der geplanten Bauflächen des Flächennutzungsplans 2030 und die Entwicklung von alternativen Standorten insbesondere im Hinblick auf die Wohnbebauung möglich ist. Im Rahmen der Prüfung der alternativen Bauflächen konnten auch Möglichkeiten der Nachverdichtung in zentraler Lage aufgezeigt werden, wodurch die Gemeinde Pfinztal einen wertvollen Beitrag zur verfolgten Klima-Offensive und dem „Flächensparen“ leisten kann.</p>

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 LANDSCHAFTSPANUNG UND ÖKOLOGIE (ILPÖ) UNIVERSITÄT STUTT GART (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 PFINTZAL: Pfinztal 2030, Entscheidungshilfen für räumliche Entwicklung. Institut Entwerfen von Stadt und Landschaft/KIT

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

GEMEINDE PFINTZAL: 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 PFINTZAL: 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 PFINTZAL: <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>

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

4.2 Begehungen

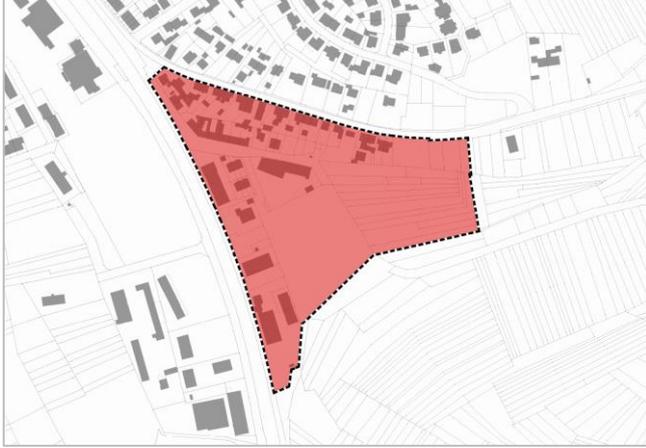
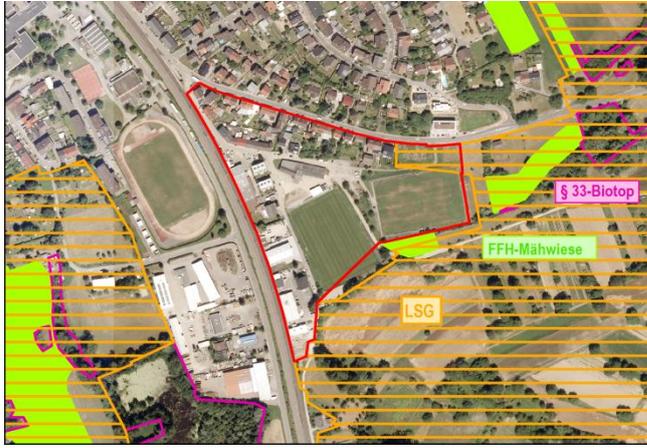
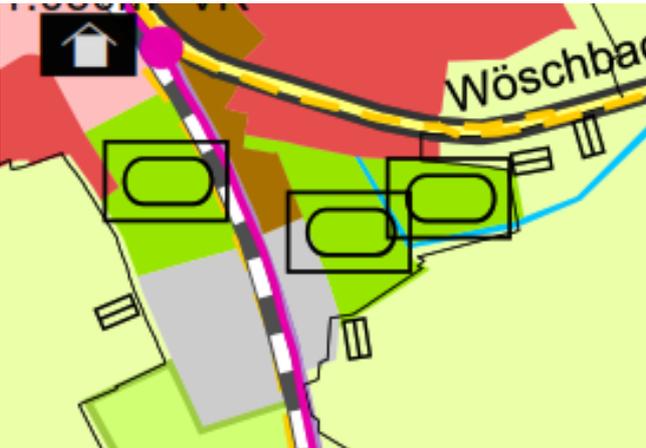
ORTSBEGEHUNGEN Februar 2020, Juni 2020, September 2020

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		„Am Bruchweg/ Heulenberg“	
<p>Lageplan4</p> 		<p>Schutzgebiete</p> 	
<p>Luftbild Plangebiet</p> 		<p>Foto des Plangebiets</p> 	
<p>Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 des NVK</p> 		<p>Ausgangssituation</p> <p>Fläche 5,5 ha</p> <p>Bestandsnutzung Sportplätze, Wohnbebauung, gewerbliche Nutzung</p> <p>Beabsichtigte Nutzungsart Verdichtete Wohnbebauung</p>	

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	„Am Bruchweg/ Heulenberg“
-----------------------	---------------------------

Landschaftsplanerische Aspekte	
Grundinformationen	
Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Plangebiet „Am Bruchweg/ Heulenberg“ liegt im südlichen Ortsteil von Berghausen östlich der Bahnlinie und südlich der „Wöschbacher Straße“. ▪ Im Plangebiet befinden sich zwei Rasensportplätze, sowie ein Wohngebiet im Norden und ein Misch- bzw. Gewerbegebiet im Westen und Südwesten. Nach Süden und Osten schließt sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebiet an. 	
Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands	
Das Plangebiet liegt angrenzend an ein bestehendes Wohngebiet (mit Einzelhaus-, Doppelhaus und Reihenhausbauung) im Norden und Mischgebiet im Nordwesten. Gegenüberliegend der Bahnlinie im Westen befinden sich ein weiterer Sportplatz und ein Gewerbegebiet.	
Übergeordnete Planungen (LEP, Regionalplan...)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002: keine Angabe ▪ Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein: Plangebiet liegt innerhalb der Grünzäsur (Z, Plansatz 3.2.3) sowie innerhalb des schutzbedürftigen Bereichs für Erholung, Erholungsgebiet (Z, Plansatz 3.3.4.2), im Gebiet ist eine Trasse für den Neubau einer Straße freizuhalten (Z, Plansatz 4.1.2) ▪ Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein: Bereich mit einer hohen Dichte an Streuobstwiesen und- weiden (Erhalt und Entwicklung), westliches Plangebiet liegt im lokalklimatisch wertvollen Bereich (zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion) ▪ Ergänzung Fortschreibung Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2022: Nach Fortschreibung des Regionalplans 2022 liegt das östliche und südliche Plangebiet innerhalb des Regionalen Grünzugs(Z, Plansatz 3.2.2). 	
Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung	
Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet zum Teil im Norden und Nordwesten als Wohnbaufläche sowie als gemischte Baufläche und im Südwesten als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Sportplätze im Osten und im Süden sind als Grünfläche (Sportplatz) dargestellt.	
Übergeordnete Ziele/ Restriktionen	
Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Grünzäsur. Nach Fortschreibung des Regionalplans 2022 liegt das östliche und südliche Plangebiet innerhalb des Regionalen Grünzugs(Z, Plansatz 3.2.2).
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 Biotop	Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecke südlich von Wöschbach“ (Nr. 17017250287), am südwestlichen Rand des Plangebietes 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 – Berghausen	„Am Bruchweg/ Heulenberg“
-----------------------	---------------------------

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Biototypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen	 <p>Das Plangebiet ist mäßig strukturreich. Folgende Biototypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biototypen in Klammern):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 12.60 Graben (5%) ▪ 33.80 Zierrasen im Bereich der Sportplätze (45%) ▪ 35.64 grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (5%) ▪ 42.20 Sukzessionsfläche mit Arten der feuchten Hochstaudenfluren, Gebüsch und Gehölzen (10%) ▪ 60.10 mit Gebäude bestandene Flächen (15%) ▪ 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz (10%) ▪ 60.60 Hausgärten (10%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen sind Hecken- und Gehölzstrukturen in den Gärten sowie die offene Wiesenfläche im südöstlichen Plangebiet. Dem Plangebiet kommt eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Bei Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die Gärten im Plangebiet nicht beeinträchtigt werden bzw. unverändert bleiben. Die Wiesenfläche geht voraussichtlich bei Umsetzung der Planung verloren.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.</p> <p><i>Anmerkung:</i> Die Sukzessionsfläche nordöstlich des Plangebietes ist eine angelegte Kompensationsmaßnahme.</p>	□
FFH-Lebensraumtypen	 <p>FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Östlich des Plangebiets befinden sich die mageren Flachland-Mähwiesen „Mähwiese am Sportplatz östlich von Berghausen“ (FFH-Lebensraumtyp 6510) und „Mähwiese im Tal nordöstlich von Berghausen“ (FFH-Lebensraumtyp 6510). Eine randliche Betroffenheit der Mähwiesen bei Entwicklung des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. <p>Potenzielle FFH-Lebensraumtypen sind nicht vorhanden.</p>	■
Natura2000	 <p>Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.</p>	□
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten	 <p>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 der Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber ausgegangen werden.</p>	■
Biotopverbund/ Biotopvernetzung	 <p>Kernflächen und Kernräume des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte befinden sich südöstlich und östlich des Plangebietes. Von einer Betroffenheit bei Umsetzung der Planung wird nicht ausgegangen.</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.</p>	□
Fläche	 <p>Auf 5,5 ha ist die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen. 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. 2,47 bis 3,3 ha zu rechnen. Ein Teil des Gebietes ist dabei schon bebaut, die Bestandsnutzung soll größtenteils erhalten</p>	□

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 „Am Bruchweg/ Heulenberg“

		bleiben. Eine Neubebauung ist nur im Bereich der Sportplätze vorgesehen. Bei Umsetzung von Geschosswohnungsbau oder verdichteter Bauweise ist insgesamt von geringerem Flächenverbrauch auszugehen.	
Boden		Das Plangebiet liegt laut BK 50 im Bereich „Siedlung“ bzw. ist als Ortslage gekennzeichnet (keine Bewertung). Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I und II. Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „AS Röllerstr. 6a (Mehrfachnutzung)“ (B-Fall) mit Wirkungspfad Boden-Grundwasser, sowie die Altablagung „AA Röllerstraße“ (B-Fall), Wirkungspfad Boden-Grundwasser.	□
Wasser		Das Plangebiet befindet sich am Wöschbach (Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung). Er durchfließt das Plangebiet kanalisiert und muss bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden. Darüber hinaus verläuft im nordöstlichen Plangebiet ein offener ca. 5 m langer Graben (wasserführend). Teile des Uferbereichs (nordöstlich des Plangebietes) wurden als Kompensationsmaßnahme renaturiert. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Quelle (Anm.: Angabe der Gemeinde Pfinztal). Im Süden des Plangebietes verläuft ebenfalls ein Bach, dessen Verlauf ebenfalls im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen renaturiert wurde. Das Plangebiet liegt nicht in einem in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ ₁₀₀). Das Plangebiet liegt im Tal der Pfinz im Bereich von jungquartären Flusskiesen- und sanden, die als Porengrundwasserleiter fungieren. Im Gebiet herrschen hohe Grundwasserstände vor. Zum einen besteht dadurch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen, zum anderen bestehen dadurch erschwerte Bedingungen in Bezug auf die Bebauung des Gebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Der Bereich der Quelle nordöstlich des Plangebietes ist ebenfalls nicht als Wasserschutzgebiet ausgewiesen.	■
Klima / Luft		Im Bereich der Sportplätze besteht ein Freilandklimatop mit hoher und sehr hoher Frisch- und Kaltluftproduktion. Zusammen mit der hangabfließenden Frisch- und Kaltluft aus östlicher Richtung (Tal des Wöschbachs) besteht dadurch ausgleichende Wirkung in Bezug auf die dicht bebauten angrenzenden Siedlungsbereiche. Aufgrund der Lage im Randbereich des Pfinztals und somit auch im Bereich der Luftleitbahn des „Pfinztälers“ besteht zusätzlich eine hohe Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftzufuhr in die Siedlungsbereiche. Den bebauten Bereichen des Plangebietes kommt keine Bedeutung zu. Es wird von einem mittleren Konfliktpotenzial ausgegangen.	□
Landschaft / Landschaftsbild		Das Plangebiet befindet sich im Tal der Pfinz am südöstlichen Ortsrand von Berghausen. Im Gebiet befinden sich Sportanlagen, Wohnhäuser und Gewerbebetriebe ohne Bedeutung für das Landschaftsbild. Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen im Falle einer Bebauung jedoch, da die Freiflächen zwischen den Ortsteilen Berghausen und Söllingen verkleinert werden würden. Das Gebiet befindet sich entsprechend innerhalb einer Grünzäsur. Es wird von einem mittleren Konfliktpotenzial ausgegangen.	□
Mensch / Erholung		Das Gebiet hat aufgrund der Sportanlagen eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion. Der Wanderweg „Drei Häuser Weg“ verläuft außerdem durch das Plangebiet. Die Brunnenstraße bzw. ihre Verlängerung verbindet die Siedlung mit der angrenzenden freien Landschaft.	■

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 „Am Bruchweg/ Heulenberg“

Mensch/ Gesundheit		<p>Aufgrund der direkt angrenzenden Bahnlinie und der nördlich angrenzenden Wöschbacher Straße sind Lärmbelastungen im Gebiet vorhanden. Im Rahmen der Lärmkartierungen Schienenverkehrslärm L_{DEN} 2017 wurden angrenzend an den Schienenbereich von bis zu L_{DEN}: >65 – 70dB(A) ermittelt, d.h. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden überschritten. Ein Lärmschutzbauwerk ist abschnittsweise vorhanden. Entlang der Wöschbacher Straße wurden im Rahmen des Lärmaktionsplans 2019 von Modus Consult Lärmbelastungen von bis zu L_{DEN} :>65-70db(A) ermittelt, d.h. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie auch für Mischgebiete im unmittelbaren Straßenrandbereich werden ebenfalls überschritten. Als Maßnahme wird im Lärmaktionsplan eine Temporeduzierung zu Tempo 30 ganztags auf der Wöschbacher Straße vorgeschlagen. Mittlerweile wurde eine Tempo 30 Zone ausgewiesen.</p> <p>Bei der Realisierung der Planung ist die Lärmbelastung im Gebiet zu berücksichtigen.</p> <p>Schadstoffimissionen sind durch den Straßenverkehr entlang der Wöschbacher Straße zu erwarten.</p> <p>Durch den westlich des Plangebiets liegenden Landwirtschaftsbetrieb können im Plangebiet darüber hinaus Geruchsbelastungen auftreten. Es werden Rinder und Ziegen gehalten, insbesondere die Rinder weiden (ganzjährig) auf Wiesenflächen im Umfeld des Plangebietes.</p>	■
Kultur/ Sachgüter		<p>Im Plangebiet befinden sich das Baudenkmal „Brunnenhaus“ und das archäologische Denkmal „Wiesenwässerung“ (s.o.). Die Denkmäler befinden sich jedoch in einem Bereich, der nicht neubebaut bzw. im Bestand erhalten bleiben soll. Es wird demnach nicht davon ausgegangen, dass es zu Auswirkungen auf die Denkmäler kommt. Als Sachgüter befinden sich im Geltungsbereich zahlreiche Wohnhäuser, Gewerbebetriebe und zwei Sportplätze. Die Sportplätze gehen bei Umsetzung der Planung verloren.</p>	□
Emissionen / Abfall		<p>Bei Umsetzung der Planung entstehen Emissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand. Durch die Wohnnutzung kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern im nicht erheblichen Ausmaß.</p>	□
Risiken / Störfälle		<p>Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.</p>	□
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		<p>Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.</p>	□
Sonstige		-	□

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Am Bruchweg/ Heulenberg“ befindet sich im Südosten von Berghausen und umfasst 5,5 ha. Das Plangebiet liegt zum Großteil innerhalb der Grünzäsur (regionalplanerisches Ziel). Innerhalb von Grünzäsuren ist entsprechend des Regionalplans eine Bebauung nicht zulässig. Zur Realisierung der Planung ist somit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Es handelt sich hierbei um ein umfangreiches Verfahren. Die höhere Raumordnungsbehörde kann in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Somit kann nur bei Zustimmung der höheren Raumordnungsbehörde eine Bebauung des Gebietes erfolgen. Folgendes ist bzgl. des Plangebietes zusätzlich zu berücksichtigen: **Entsprechend der Fortschreibung des Regionalplans 2022 liegt das östliche und südliche Plangebiet innerhalb des Regionalen Grünzugs (Z, Plansatz 3.2.2), die Grünzäsur wird aufgehoben. Abstimmungen mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein werden empfohlen.**

Der nordöstliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“. Somit ist, sofern eine Bebauung in diesem Bereich vorgesehen ist, eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich. Dazu muss ein Antrag auf Genehmigung einschließlich möglicher Kompensation (Neuausweisung/ Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes an anderer Stelle) bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt werden. Die Genehmigung der Änderung der Abgrenzung kann nur durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch □ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Im Weiteren ist die Planung teilweise als unkritisch bzw. mit Konfliktpotenzial mittlerem Ausmaß verbunden, hinsichtlich drei Umweltbelangen jedoch als kritisch zu bewerten. Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Planung sind hinsichtlich des hoch anstehenden Grundwassers zu erwarten. Dadurch besteht besondere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Es wird empfohlen, die Untergrundsituation im Rahmen eines Baugrundgutachtens vor Aufstellung des Bebauungsplans zu untersuchen. Hinsichtlich bestehender Lärmbelastungen wird empfohlen, die Lärmsituation im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen. Zu berücksichtigen sind des Weiteren mögliche Geruchsbelastungen durch Tierhaltung (Rinder und Ziegen) im Umfeld des Plangebietes. Hier wird ebenfalls eine detaillierte Untersuchung der Situation (ggf. Untersuchung möglicher Geruchsbeeinträchtigungen entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie) empfohlen. Da sich im Plangebiet das Baudenkmal „Brunnenhaus“ (BUK, Nr.96963369_0) und das Kulturdenkmal „Wiesenwässerung“ (Neuzeit) (MA23, Nr. 109481636) befinden, wird empfohlen vorab die höheren Denkmalschutzbehörde zu informieren bzw. die Erforderlichkeit von bauvorgreifenden Untersuchungen abzustimmen. Hohes Konfliktpotenzial ergibt sich ebenfalls aufgrund der Sportanlagen im Plangebiet, die durch eine Bebauung des Gebietes verloren gehen.

Im Plangebiet befindet sich eine Kompensationsmaßnahme, die zu erhalten und vor Eingriffen zu schützen ist. Im Falle einer Beeinträchtigung bei Umsetzung der Planung ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde an anderer Stelle ein Ausgleich erforderlich. Da in diesem Bereich auch ein Vorkommen des streng geschützten Nachtkerzenschwärmers möglich ist, ist bei einer Betroffenheit des Bereichs auch mit erhöhtem Aufwand in Bezug auf Kompensationsmaßnahmen zu rechnen.

Da eine Realisierung der Planung nur mit einem Zielabweichungsverfahren möglich ist, wird das Plangebiet insgesamt als ungeeignet bewertet. Bzgl. des nordöstlichen Teils des Plangebietes mit Lage im LSG, der auch die Kompensationsmaßnahme umfasst, wird empfohlen, den Geltungsbereich in diesem Bereich neu abzugrenzen.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden

ungeeignet

V

Voraussichtlich erforderliche raumordnerische Verfahren zur Umsetzung der Planung

- Zielabweichungsverfahren
(Anm.: hier ist ein Antrag auf Zielabweichung bei der höheren Raumordnungsbehörde einzureichen. Die höhere Raumordnungsbehörde kann in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden),
- Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes im nordöstlichen Teilbereich oder Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (Anm.: hier ist ein Antrag auf Änderung des LGS einschließlich möglicher Kompensation (Neuausweisung/ Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes an anderer Stelle) bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Für eine mögliche Bebauung des Gebietes muss die untere Naturschutzbehörde die Änderung des LSGs genehmigen.).
➔ Da es sich nur um einen räumlich kleinen Teil des Landschaftsschutzgebietes im Plangebiet handelt, wird alternativ vorgeschlagen, das Plangebiet im nordöstlichen Bereich entlang der Außengrenze des Landschaftsschutzgebietes neu abzugrenzen. Damit kann das verhältnismäßig aufwendige Genehmigungsverfahren zur Änderung der LSG-Abgrenzung vermieden werden.

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Erhalt der Kompensationsmaßnahme (Sukzessionsfläche im nordöstlichen Teilbereich) durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (Anm.: liegt im Bereich des LSGs),
- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- Vermeidung einer Beeinträchtigung der FFH-Mähwiesen südlich und östlich des Plangebietes während der Bauzeit,
- Berücksichtigung der Durchlüftungssituation durch angepasste Bebauung (z.B. Baukörperstellung, Dachbegrünung, hoher Anteil an Grünflächen),
- Ggf. Durchführung eines Baugrundgutachtens zur Beurteilung der Untergrundsituation bei Erweiterung der Bestandsgebäude /Berücksichtigung des hoch anstehenden Grundwassers,
- Erhalt der öffentlichen Wegeverbindung durch das Plangebiet von den Siedlungsgebieten in Richtung freie Landschaft,
- Neuplanung von Sportstätten (Sportplätze) an einem Ersatzstandort,
- Ggf. Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen,
- Ggf. Maßnahmen zur Verminderung von Geruchsbelastungen,
- Bestandsschutz/ Erhalt der Kulturdenkmäler im Plangebiet durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (in Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde).

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	„Am Bruchweg/ Heulenberg“
------------------------------	----------------------------------

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
<p>Eine Bebauung des Gebietes kann nur bei einer Zielabweichung mit Zulassung der höheren Raumordnungsbehörde erfolgen. Zusätzlich ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde bzgl. der Änderung der Abgrenzung des LSGs (alternativ Änderung der Plangebietsabgrenzung) erforderlich. Sofern die höhere Raumordnungsbehörde einer Zielabweichung und der Bebauung des Gebietes zustimmt und die untere Naturschutzbehörde der Änderung der Abgrenzung des LSGs zustimmt, wird die Fläche unter Berücksichtigung der weiteren oben genannten Maßnahmen als bedingt geeignet bewertet.</p>		
<p>Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen überwiegend mittlerem Risiko für die Schutzgüter verbunden</p>	<p>bedingt geeignet</p>	<p>III</p>

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	„Am Bruchweg/ Heulenberg“
-----------------------	---------------------------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Das Gelände fällt von Osten nach Westen leicht ab. Die Höhendifferenz beträgt circa 6 m. Die Sportplatzflächen sind begradigt, und eignen sich somit für eine Wohnbebauung. Das veränderte Gelände wird durch Böschungen abgefangen.	<input type="checkbox"/>
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Hohe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der bebauten Wohnbau- und Gewerbeflächen in kommunalem Eigentum.	<input type="checkbox"/>
Lage Zentralität Standortgunst		Risiko / Auswirkung
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Berghausen, circa 1,3 km von der Ortsmitte entfernt. Die Lage am südöstlichen Ortsrand ermöglicht eine Arrondierung des Siedlungsrandes und einen direkten Anschluss der Potenzialfläche an eine bestehende Wohn- und Gewerbebebauung, die sich teilweise in Plangebiet befindet. Die bestehenden Gebäude sollen erhalten und bei Abgängigkeit überplant werden. Für eine Neubebauung stehen insbesondere die noch unbebauten Grundstücke und die Sportplatzflächen in Betracht.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Supermarkt)	Nahversorgungsinfrastrukturen mit Dingen des täglichen Bedarfs befinden sich durch den Vollsortimenter Edeka und den Discounter Aldi in circa 600 m Entfernung zur Potenzialfläche und sind in circa 7 min zu Fuß erreichbar.	<input type="checkbox"/>
Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schule/Kindergarten)	Der Gemeindekindergarten und das Bildungszentrum mit Grundschule und weiterführenden Schulen sind in einer Entfernung von circa 650 m zu erreichen. Die Gehzeit beträgt circa 8 min.	<input type="checkbox"/>
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 befindet sich im nördlich angrenzenden Wohngebiet und ist circa 200 m entfernt. Aufgrund der erschwerten Straßenquerung ist ein Fußweg von 10 min zu überwinden. Die beiden Gemeindehallen, Stadion und Rasenplätze sowie das Jugendzentrum befinden sich circa 400 bis 600 m von der Potenzialfläche entfernt (5 bis 8 min zu Fuß).	<input type="checkbox"/>
Verkehrliche Anbindung Erschließung		Risiko / Auswirkung
Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)	Von der Potenzialfläche sind es 1,3 km bis zur B10, welche Berghausen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (13 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.	<input type="checkbox"/>
ÖPNV (Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, ...)	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Berghausen Am Stadion“ befindet sich in circa 300 m Entfernung und ist zu Fuß in circa 4 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 Minuten bzw. 20 (- 40) Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 20 - 60 Minuten ab.	<input type="checkbox"/>

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		„Am Bruchweg/ Heulenberg“
Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Berghausen sowie zur S-Bahnhaltestelle „Am Stadion“ und zum Schulzentrum. Direkt an die Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege, wie der Pfinztaler Dreihäuserweg und Wege auf den Heulenberg an. Mit dem Fahrrad ist man in circa 20 Minuten (ca. 5,5 km) in Durlach und in circa 35 min in Karlsruhe (ca. 12 km). Eine Erleichterung ist diesbezüglich durch den geplanten Radschnellweg, welcher direkt an der Potenzialfläche vorbeiführt, möglich.	□
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)	Eine mögliche <u>Erschließung</u> bietet sich über die Brunnenstraße, die Röllnerstraße und die Wöschbacher Straße an. Der Straßenquerschnitt der Wöschbacher Straße ist durch die überörtliche Funktion ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig. Die Brunnenstraße weist einen geringen Querschnitt aus, sodass eine zusätzliche Gebietszufahrt von Osten nötig wäre. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaner Die vorhandenen Mischwasserkanäle sind stark überlastet und besitzen keine Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können. Für den Gebietsanschluss ist eine Aufdimensionierung des Kanals nötig, welche mit hohen Aufwendungen verbunden ist. Die <u>Trinkwasserversorgung</u> ist ohne Druckerhöhung und Aufdimensionierung im Ortsnetz möglich. Das Gebiet ist ein Quellgebiet. Es sind eine Brunnenstube und einige Tiefbrunnen sowie alte Leitungen vorhanden. Ebenso ein wasserführender Graben. Bei einer Neuordnung des Systems wäre eine Mitverlegung neuer Leitungen für das Gebiet mit geringem Mehraufwand möglich.	■
Konfliktpotenzial		Risiko / Auswirkung
Nutzungskonflikte	Durch die nördlich angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Möglicherweise entstehen Nutzungskonflikte durch die westlich anschließende Gewerbenutzung. Es ist mit Emissionsbelastungen (z. B. Dünger, Staub, Lärm) durch die landwirtschaftliche Nutzung südlich der Fläche und mit Belastungen durch das angrenzende Gewerbe zu rechnen. Durch den landwirtschaftlichen Betrieb im Südosten kann es zu Geruchsemissionen kommen. Von erhöhten Lärmpegeln durch die westlich verlaufende Bahnlinie ist auszugehen. Mit erhöhten Verkehrsimmissionen ist nicht zu rechnen. Das Plangebiet liegt zum Großteil innerhalb einer Grünstreifen, Bebauung ist in diesem Bereich nicht zulässig. Zur Realisierung der Planung sind somit ein Zielabweichungsverfahren oder eine Rücknahme der Grünstreifen 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 – Berghausen	„Am Bruchweg/ Heulenberg“
-----------------------	---------------------------

Zusammenfassung Abwägung Empfehlung		
<p>Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in kommunalem Eigentum und weist eine gute Flächenverfügbarkeit auf. Die Erschließung ist über die vorhandene Infrastruktur möglich. Für die Herstellung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung sind Aufwendungen durch den breiteren Ausbau des Kanalnetzes nötig. Aufgrund der vorhandenen Feuchtwiesen wird eine Baugrunduntersuchung vor Baubeginn empfohlen.</p>		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
<p>Nutzungsempfehlung Die Fläche eignet sich aufgrund der angrenzenden Nutzung als Wohnbebauung. Aus städtebaulicher Sicht wäre durch die Lage und angrenzende gemischte Nutzung auch eine verdichtete Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau denkbar. Aufgrund der Zentralität und Erreichbarkeit wäre auch über eine autoreduzierte Erschließungskonzeption nachzudenken. Durch die Lage innerhalb einer Grünstreifen ist ein Zielabweichungsverfahren oder eine Rücknahme der Grünstreifen erforderlich.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmschutzmaßnahmen ▪ Lösungen zum Umgang mit Schmutz- und Regenwasser ▪ Zielabweichungsverfahren oder eine Rücknahme der Grünstreifen ▪ Keine Unterkellerung bzw. wasserundurchlässige und auftriebssichere Konstruktion (weiße Wanne). 		
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

Pfintzal – Berghausen	„Am Bruchweg/ Heulenberg“
-----------------------	---------------------------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	bedingt geeignet	III
→sofern die höhere Raumordnungsbehörde der Zielabweichung (Änderung Abgrenzung Grünzäsur) zustimmt →sofern die untere Naturschutzbehörde einer Änderung des LSGs im Plangebiet zustimmt oder Änderung der Plangebietsabgrenzung im nord-östlichen Teil entlang der Außengrenze des LSGs		
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	geeignet	I
Gesamtbewertung	überwiegend geeignet	II

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ggf. bauvorgreifenden Untersuchungen bzgl. des Bau- und des Bodendenkmals, ▪ Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde in Bezug auf vorhandene Kulturdenkmäler, ▪ Bauvorgreifende Untersuchung des Baugrundes und mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers/ 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, ▪ Lärmschutzgutachten, ▪ Geruchsgutachten, ▪ Zielabweichungsverfahren (Grünzäsur), ▪ Teiländerung des LSGs oder Änderung des, ▪ Änderung des Flächennutzungsplans, ▪ 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

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

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
	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
	Streuobst			Sonderstrukturen (Steinriegel, Totholzstapel, Trockenmauern, Schotterflächen)

Mögliche Habitate von	Vorkommenwahrscheinlichkeit	mögliche Funktion als Lebensstätte	CEF-Maßnahme möglich?
Brutvogelarten			
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Rotkehlchen)	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	nicht erforderlich (keine planungsrelevante Art betroffen)
Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermäuse	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Schmetterlinge (Anhang IV)			
Nachtkerzenschwärmer	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand

Bemerkung

Das Plangebiet mit den großflächigen Zierrasenflächen und bebauten Flächen bietet wenige Habitatstrukturen. Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten und Fledermäusen im Bereich der Gebäude und Hausgärten können jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im Bereich der Sukzessionsfläche/ feuchte Hochstaudenflur mit Vorkommen von Weidenröschen-Arten ist ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers möglich.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten kann im Plangebiet nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sofern ein Gebäudeabriss vorgesehen ist, wird eine vertiefende Untersuchung der Gebäudestrukturen bzgl. gebäudebrütender Vogelarten und Fledermäuse empfohlen. Das mögliche Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers ist zu berücksichtigen und vertiefend zu untersuchen. 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 Nachtkerzenschwärmer) 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:

- Nistkästen für Höhlenbrüter/ Gebäudebrüter (planintern oder extern),
- Nistkästen für Fledermäuse (planintern oder extern),
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (Nachtkerzenschwärmer),
- Vorgezogene Neuanlage eines Ersatzhabitats für den Nachtkerzenschwärmer (z.B. feuchte Hochstaudenflur, planextern, erhöhter wirtschaftlicher 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

„Am Bruchweg/ Heulenberg“

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 29.06.2020

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau-West“ liegt ca. 600m entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Ver- schlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes „Pfinzgau-West“ kann ausgeschlossen werden.

Legende

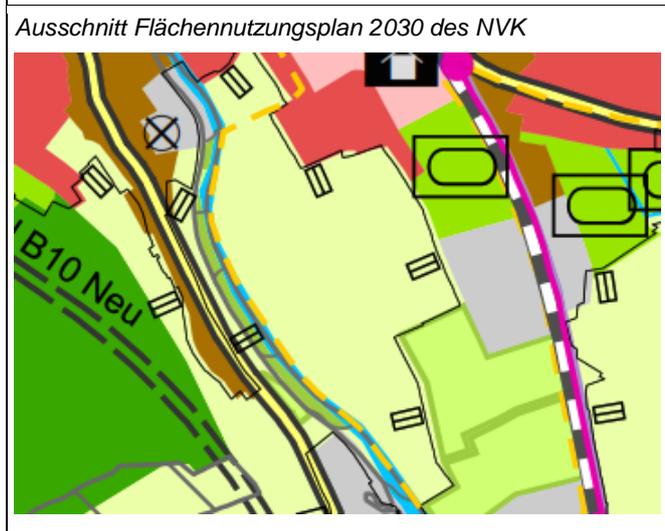
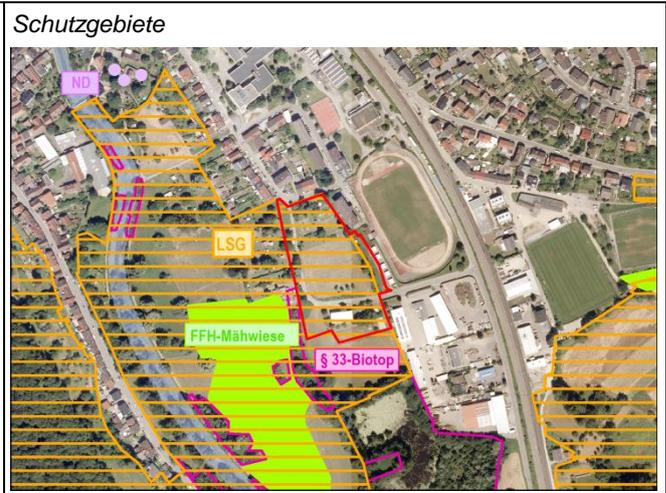
Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen „Rosswaide/ Hohwiesen“



Ausgangssituation

Fläche
 1,7 ha

Bestandsnutzung
 Kleingärten, Grünland, Jugendzentrum mit Freianlagen (Skaten)

Beabsichtigte Nutzungsart
 Verdichtete Wohnbebauung

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	„Rossweide/ Hohwiesen“
-----------------------	------------------------

Landschaftsplanerische Aspekte	
Grundinformationen	
Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Plangebiet „Rossweide/ Hohwiesen“ liegt im südlichen Ortsteil von Berghausen westlich der Bahnlinie und südlich der Talstraße im Tal der Pfinz ▪ Im Plangebiet befinden sich Kleingärten sowie eine Wiesenfläche und das Kinder- und Jugendhaus der Arbeiterwohlfahrt. 	
Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands	
Nördlich befindet sich die Geschwister-Scholl-Realschule sowie Wohnbebauung. Im angrenzenden Wohngebiet befindet sich Geschosswohnungsbau und Einzelhausbebauung. Im Osten schließen sich Sportanlagen (Sportplätze etc.) an. Südöstlich befindet sich ein Gewerbegebiet. Südlich liegen offene Wiesenflächen und das Feuchtgebiet „Edergrube“. Im Westen befinden sich ebenfalls Wiesenflächen und Kleingärten.	
Übergeordnete Planungen (LEP, Regionalplan...)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002: keine Angaben ▪ Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein: südwestliches Plangebiet liegt innerhalb der Grünzäsur (Z, Plansatz 3.2.3) sowie innerhalb des schutzbedürftigen Bereichs für Erholung, Erholungsgebiet (Z, Plansatz 3.3.4.2) und im schutzbedürftigen Bereich für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG, Z, Plansatz 3.3.5.2) ▪ Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein: Das südwestliche Plangebiet liegt in einem Bereich mit einer hohen Dichte an Streuobstwiesen und -weiden (Erhalt und Entwicklung), lokalklimatisch wertvollen Bereich (zum Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktion) und in einem Gebiet mit teilträumlich hoher Grundwasserneubildung (Grundwasserschonende Bewirtschaftung von Acker- und Grünland) ▪ Ergänzung Fortschreibung Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2022: Das Plangebiet liegt nicht mehr innerhalb der Grünzäsur (Z, Plansatz 3.2.3). 	
Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung	
Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.	
Übergeordnete Ziele/ Restriktionen	
Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der Grünzäsur (Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003). Entsprechend der Fortschreibung des Regionalplans 2022 liegt das Plangebiet nicht mehr innerhalb der Grünzäsur.
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)	Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056).
gesetzlich geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecke im Pfinztal südlich Berghausen“ (Nr. 169172159185) ▪ In ca. 30 m Entfernung südwestlich des Plangebietes befindet sich das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz in Pfinztal südlich Berghausen“ ▪ Das gesetzlich geschützte Waldbiotop „Feuchtgebiet Edergrube N Söllingen“ (Nr. 270172156281) befindet sich ca. 80 m südlich des Plangebietes
Naturdenkmal	In ca. 230 m Entfernung befinden sich die Naturdenkmale „Ahorn, Roßkastanie, Akazie im Garten des ehemaligen Baron-von-Selmnitz-Wasserschlosses“ (Nr. 82151010003). Eine Beeinträchtigung wird nicht angenommen.
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 „Rosswaide/ Hohwiesen“

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen	 <p>Das Plangebiet ist mäßig strukturreich. Folgende Biotoptypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Biotopnummer in Klammern):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (40%) ▪ 45.40 einzelne Streuobstbäume (10%) ▪ 60.10 mit Gebäude bestandene Flächen (5%) ▪ 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz (10%) ▪ 60.60 Gartengebiet mit Gehölzen und Hecken (35%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen sind Hecken- und Gehölzstrukturen in den Gärten sowie die offene Wiesenfläche im südöstlichen Plangebiet. Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu.</p> <p>Potenzielle gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.</p> <p>Es wird größtenteils von einem Verlust der Biotopstrukturen/ Habitatstrukturen ausgegangen.</p>	□
FFH-Lebensraumtypen	 <p>FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Südwestlich des Plangebiets befindet sich die magere Flachland-Mähwiese „Mähwiese im Pfinztal südlich Berghausen“ (FFH-Lebensraumtyp 6510). Eine randliche Betroffenheit der Mähwiesen bei Entwicklung des Plangebietes kann nicht ausgeschlossen werden. <p>Potenzielle FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung (2003-2005) wurden weitere Wiesenflächen, die an das Plangebiet angrenzen mit Entwicklungspotenzial zur Mageren Flachland-Mähwiese kartiert. Im Plangebiet selbst befinden sich aktuell keine potenziellen FFH-Lebensraumtypen. 	□
Natura2000	 <p>Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.</p>	□
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten	 <p>Aufgrund der Biotop-/Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG möglich. Von einer Möglichkeit zur Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber ausgegangen werden.</p>	□
Biotopverbund/ Biotopvernetzung	 <p>Eine Baumreihe im Bereich der Wiesenfläche im Plangebiet ist als Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte ausgewiesen. Bei Umsetzung der Planung kann ein zu einem Verlust der Funktion der Kernfläche kommen.</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.</p>	■
Fläche	 <p>Auf 1,7 ha ist die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen. 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. 0,76 bis 1,0 ha zu rechnen. Bei Umsetzung von Geschosswohnungsbau oder verdichteter Bauweise ist insgesamt von geringerem Flächenverbrauch auszugehen.</p>	□
Boden	 <p>Das Plangebiet liegt laut BK 50 großflächig im Bereich „Siedlung“ bzw. in Ortslage (ohne Bewertung). Am westlichen Rand steht laut BK 50 „Kalk-</p>	□

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 „Rosswaide/ Hohwiesen“

		<p>haltiger Brauner Auenboden aus Auenlehm“ an.</p> <p>Bewertung der Bodenfunktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: sehr hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: hoch. <p>Am südlichen Rand liegt kleinflächig der Bodentyp „Auengley und Brauner Auenboden-Auengley aus Auenlehm“ (Gesamtbewertung hoch) vor. Es ist mit einem Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I und II.</p> <p>Alllastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.</p>	
Wasser		<p>Das Plangebiet befindet sich am Wöschbach (Gewässer II. Ordnung mit wasserwirtschaftlicher Bedeutung). Er durchfließt das Plangebiet kanalisiert am nördlichen Rand und muss bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>Der Großteil des Plangebietes befindet sich innerhalb des HQ_{extrem}. Überschwemmungsgebiete oder Flächen innerhalb des HQ₁₀₀ sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt in einem schutzwürdigen Bereich für den vorbeugenden Hochwasserschutz.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich von jungquartären Flusskiesen- und sanden, die als Porengrundwasserleiter fungieren. Im Gebiet herrschen hohe Grundwasserstände vor. Darauf deutet unter anderem der im Gebiet vorliegende Bodentyp „Kalkhaltiger brauner Auenboden aus Auenlehm“ hin. Bei hoch anstehendem Grundwasser besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser und indirekt über das Grundwasser in den nahegelegenen Fluss. Zum anderen bestehen dadurch erschwerte Bedingungen in Bezug auf die Bebauung des Gebietes. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p>	■
Klima / Luft		<p>Im Plangebiet besteht ein Freiland-Klimatop bzw. ein Gartenstadtklimatop. Es findet Frisch- und Kaltluftproduktion (hohe Kaltluftlieferung) statt. Aufgrund der Tallage ist auch ein Kaltluftsammelgebiet möglich. Es besteht hoher Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsgebiete. Aufgrund der Lage im Pfinztal und innerhalb der Luftleitbahn des „Pfinztälers“, der für die Kalt- und Frischluftzufuhr in den Siedlungsbereichen des Pfinztals sorgt, besteht im Gebiet eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. einer Verdichtung mit Barrierewirkung.</p>	■
Landschaft / Landschaftsbild		<p>Das Plangebiet befindet sich im Tal der Pfinz am südwestlichen Ortsrand von Berghausen. Im Plangebiet befinden sich Schrebergärten, sowie eine Wiesenfläche. Westlich des Plangebietes befinden sich ebenfalls Schrebergärten. Die Schrebergärten bilden einen grünen Ortsrand und einen optimalen Übergang zur freien Landschaft. Eine Bebauung der freien Wiesenfläche im Plangebiet stellt eine Art Lückenschluss dar. Es sind dadurch geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.</p>	□
Mensch / Erholung		<p>Die Schrebergärten haben für ihre Nutzer eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion. Über die Schlossgartenstraße, die in einen Grasweg übergeht, erreichen Erholungssuchende von der Siedlung die freie Landschaft des Pfinztals. Das Kinder- und Jugendhaus der Arbeiterwohlfahrt hat für die Kinder und Jugendlichen im Ort eine hohe Bedeutung in Bezug auf Freizeitnutzung.</p>	■

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 „Rosswaide/ Hohwiesen“

Mensch/ Gesundheit		Lärmbelastungen sind im Plangebiet aufgrund der westlich verlaufenden B 10 und der östlich liegenden Bahnlinie möglich. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden jedoch durch auftretenden Verkehrslärm nicht überschritten. Lärmbelastungen durch Freizeitlärm können im Bereich der Sportflächen im Osten sowie im Bereich der Sportanlage im Süden auftreten. Lärm- und Geruchsbelastungen können aufgrund des Recyclinghofes südöstlich des Plangebietes auftreten. Schadstoffimmissionen werden nicht erwartet.	■
Kultur/ Sachgüter		Im Plangebiet befinden sich ein Jugendhaus sowie Schrebergärten. Kulturgüter sind im Plangebiet nicht 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 „Rosswaide/ Hohwiesen“ befindet sich im Süden von Berghausen und umfasst 1,7 ha. Das Plangebiet liegt zum Großteil innerhalb der Grünstreife (regionalplanerisches Ziel). Innerhalb von Grünstreifen ist entsprechend des Regionalplans eine Bebauung nicht zulässig. Zur Realisierung der Planung sind somit ein Zielabweichungsverfahren oder eine Rücknahme der Grünstreife erforderlich. Es handelt sich hierbei um ein umfangreiches Verfahren. Zur Realisierung der Planung ist somit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Es handelt sich hierbei um ein umfangreiches Verfahren. Die höhere Raumordnungsbehörde kann in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Somit kann nur bei Zustimmung der höheren Raumordnungsbehörde eine Bebauung des Gebietes erfolgen. Nur bei Genehmigung der Zielabweichung durch die höhere Raumordnungsbehörde kann eine Bebauung des Gebietes erfolgen (*Anm.: Entsprechend der Fortschreibung des Regionalplans 2022 liegt das Plangebiet nicht mehr innerhalb der Grünstreife, Abstimmungen mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein sind erforderlich*).

Das Plangebiet liegt außerdem nahezu vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Pfinztal“. Eine Bebauung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist nicht zulässig. Entsprechend muss für eine Bebauung des Gebietes eine Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes bei der unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Der Antrag muss u.a. mögliche Bereiche zur Kompensation (Neuausweisung/ Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes an anderer Stelle) beinhalten. Die Genehmigung der Änderung der Abgrenzung kann nur durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen. Auch hierbei handelt es sich um ein verhältnismäßig umfangreiches Verfahren.

Hohes Konfliktpotenzial besteht außerdem hinsichtlich Klima / Luft, da das Gebiet im Pfinztal im Bereich der Luftleitbahn „Pfinztal“ liegt. Dieser hat eine hohe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr der Siedlungsgebiete im Pfinztal und darüber hinaus. Schwierigkeiten bei der Umsetzung der Planung sind außerdem hinsichtlich des hoch anstehenden Grundwassers zu erwarten. Es wird empfohlen, die Untergrundsituation im Rahmen eines Baugrundgutachtens vor Aufstellung des Bebauungsplans zu untersuchen. Darüber hinaus befindet sich der Kanal des Wöschbaches im nördlichen Plangebiet und ist ebenfalls zu berücksichtigen. Im Plangebiet liegt außerdem eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbands mittlerer Standorte mit Verbindung in westliche Richtung. Im Weiteren ist die Planung größtenteils mit Konfliktpotenzial von geringem und mittlerem Ausmaß verbunden. Aufgrund des voraussichtlich erforderlichen Zielabweichungsverfahrens oder der Rücknahme der Grünstreife und der Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes wird das Plangebiet insgesamt als ungeeignet bewertet.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	ungeeignet	V
--	-------------------	----------

Voraussichtlich erforderliche raumordnerische Verfahren zur Umsetzung der Planung

- Zielabweichungsverfahren (*Anm.: hier ist ein Antrag auf Zielabweichung bei der höheren Raumordnungsbehörde einzureichen. Die höhere Raumordnungsbehörde kann in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grund-*

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfintzal – Berghausen	„Rosswaide/ Hohwiesen“
-----------------------	------------------------

<p><i>züge der Planung nicht berührt werden),</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (<i>Anm.: hier ist ein Antrag auf Änderung des LGS einschließlich möglicher Kompensation (Neuweisung/ Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes an anderer Stelle) bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen. Für eine mögliche Bebauung des Gebietes muss die untere Naturschutzbehörde die Änderung des LGSs genehmigen</i>) 		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, ▪ Berücksichtigung der Durchlüftungssituation durch angepasste Bebauung (z.B. Beachtung der Baukörperstellung, Dachbegrünung, hoher Anteil an Grünflächen), ▪ Erhalt der Baumreihe als Kernfläche des landesweiten Biotopverbundes durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung, ▪ Berücksichtigung der Lage im schutzwürdigen Bereich für den Hochwasserschutz, ▪ Vermeidung einer Beeinträchtigung der FFH-Mähwiesen südlich des Plangebietes während der Bauzeit, ▪ Erhalt der öffentlichen Wegeverbindung durch das Plangebiet von den Siedlungsgebieten in Richtung freie Landschaft, ▪ Untersuchung von Lärm- und Geruchsbelastungen, ▪ Integration des Kinder- und Jugendhauses in das Bebauungsplankonzept. 		
Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
<p>Eine Bebauung des Gebietes kann nur bei einer Zielabweichung mit Zulassung der höheren Raumordnungsbehörde erfolgen. Zusätzlich ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde bzgl. der Änderung der Abgrenzung des LGSs) erforderlich. Sofern die höhere Raumordnungsbehörde einer Zielabweichung und der Bebauung des Gebietes zustimmt und die untere Naturschutzbehörde der Änderung der Abgrenzung des LGSs zustimmt, wird die Fläche unter Berücksichtigung der weiteren oben genannten Maßnahmen als bedingt geeignet bewertet.</p>		
<p>Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen überwiegend mittlerem Risiko für die Schutzgüter verbunden</p>	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	„Rossweide/ Hohwiesen“
-----------------------	------------------------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Das Gelände ist überwiegend eben und eignet sich diesbezüglich auch für eine verdichtete Wohnbebauung.	<input type="checkbox"/>
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Geringe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Die Erschließungsstraßen und wenige einzelne Grundstücke sind kommunal.	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage Zentralität Standortgunst		Risiko / Auswirkung
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Berghausen, circa 850 m von der Ortsmitte entfernt. Die Lage am südlichen Ortsrand ermöglicht eine Arrondierung des Siedlungsrandes und einen direkten Anschluss der Potenzialfläche an eine bestehende verdichtete Wohnbebauung. In der Nachbarschaft sind ebenso Sportflächen vorhanden. Das im Plangebiet befindliche Jugendzentrum soll erhalten bleiben.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Supermarkt)	Nahversorgungsinfrastrukturen mit Dingen des täglichen Bedarfs befinden sich durch den Vollsortimenter Edeka und den Discounter Aldi in circa 600 m Entfernung zur Potenzialfläche und sind in circa 7 min zu Fuß erreichbar.	<input type="checkbox"/>
Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schule/Kindergarten)	Der Gemeindekindergarten und das Bildungszentrum mit Grundschule und weiterführenden Schulen schließen direkt nördlich an die Potenzialfläche an (Entfernung von circa 350 - 650 m). Die Gehzeit beträgt circa 4 - 6 min.	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten (Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)	Direkt an die Potenzialfläche schließen Wege für Spaziergänge durch die Landschaft und entlang der Pfinz an. Die nächstgelegenen Kinderspielflächen befinden sich in den nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Wohngebieten und sind circa 800 m entfernt. Die beiden Gemeindehallen sind in circa 7 min zu Fuß erreichbar (500 m Entfernung). Das Stadion und die Rasenplätze schließen direkt westlich an die Potenzialfläche an. Das Jugendzentrum liegt im Süden des Plangebiets.	<input type="checkbox"/>
Verkehrliche Anbindung Erschließung		Risiko / Auswirkung
Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)	Von der Potenzialfläche sind es 850 m bis zur B10, welche Berghausen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (13 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 (7 min Fahrzeit) entfernt.	<input type="checkbox"/>
ÖPNV (Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, ...)	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Berghausen Am Stadion“ befindet sich in circa 350 m Entfernung und ist zu Fuß in circa 4 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 Minuten bzw. 20 (- 40) Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 20 - 60 Minuten ab.	<input type="checkbox"/>

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		„Roßweide/ Hohwiesen“
Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Berghausen sowie zur S-Bahnhaltestelle „Am Stadion“ und zum Schulzentrum. Direkt an die Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege, wie entlang der Pfinz der „Stromberg-Murratal-Weg“, der Pfinztaler Dreihäuserweg sowie der kleine Rundweg um den Hopfenberg und Talberg und der große Rundwanderweg von Söllingen über Berghausen zu den Wöschbacher Kreuzen an. Mit dem Fahrrad ist man in circa 20 Minuten (ca. 5,5 km) in Durlach und in circa 35 min in Karlsruhe (ca. 12 km). Eine Erleichterung ist diesbezüglich durch den geplanten Radschnellweg, welcher direkt an der Potenzialfläche vorbeiführt, möglich.	□
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)	Die <u>Erschließung</u> der Potenzialfläche ist durch die Lehmgrubenstraße, die Talstraße und die verlängerte Schloßgartenstraße bereits vorhanden. Der Straßenquerschnitt der Zufahrtstraßen ist ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig, im Bereich der Verlängerten Schloßgartenstraße ist über einen Ausbau nachzudenken. Es ist zu bedenken, dass es durch eine Entwicklung des Gebiets zu erhöhtem Verkehrsaufkommen im Bereich des Schulzentrums kommen kann und die Anschlussknotenpunkte der Schloßgartenstraße und der Straße „Am Stadion“ im Norden überlastet werden könnten. Diesbezüglich ist über eine Anbindung des Gebiets über die Reetzstraße nach Süden (Söllingen) nachzudenken. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaner Die vorhandenen Mischwasserkanäle sind stark überlastet und besitzen keine Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können. Für den Gebietsanschluss ist eine Aufdimensionierung des Kanals nötig, welche mit hohen Aufwendungen verbunden ist. Die <u>Trinkwasserversorgung</u> ist ohne Druckerhöhung und Aufdimensionierung im Ortsnetz möglich. Das Plangebiet liegt innerhalb einer <u>Überflutungsfläche</u> (HQ-extrem). Es ist mit erhöhten Grundwasserständen und Hochwasser zu rechnen.	■
Konfliktpotenzial		Risiko / Auswirkung
Nutzungskonflikte	Durch die nördlich angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Es ist mit Emissionsbelastungen (z. B. Gerüche und Lärm) durch den Recyclinghof südwestlich der Fläche und mit Lärmbelastungen durch die Bahnlinie und die Sportflächen im Osten sowie die Skateanlage im Süden zu rechnen. Mit erhöhten Verkehrsimmissionen ist nicht zu rechnen. Das Plangebiet liegt zum Teil innerhalb einer Grünstreife, Bebauung ist in diesem Bereich nicht zulässig. Zur Realisierung der Planung sind somit ein Zielabweichungsverfahren oder eine Rücknahme der Grünstreife 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 – Berghausen | „Roßweide/ Hohwiesen“

Zusammenfassung Abwägung Empfehlung		
<p>Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in Privateigentum und weist eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf. Die Erschließung ist über die vorhandene Infrastruktur weitestgehend möglich, ggf. über einen Anschluss in Söllingen. Für die Herstellung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung sind Aufwendungen durch den breiteren Ausbau des Kanalnetzes nötig.</p>		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
<p>Nutzungsempfehlung Die Fläche eignet sich aufgrund der angrenzenden Nutzung als Wohnbebauung. Aus städtebaulicher Sicht wäre durch die Lage und angrenzende Nutzung auch eine verdichtete Wohnbebauung mit Geschosswohnungsbau denkbar. Dabei ist insbesondere durch die Sportfläche und die Bahnlinie im Osten auf Lärmschutzmaßnahmen und durch die Lage in einem Überschwemmungsgebiet auf die Hochwasserthematik zu achten. Durch die Lage innerhalb einer Grünzäsur ist ein Zielabweichungsverfahren oder eine Rücknahme der Grünzäsur erforderlich.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lärmschutzmaßnahmen ▪ Zielabweichungsverfahren oder eine Rücknahme der Grünzäsur ▪ Hochwasserangepasste Bauweise (z.B. keine Unterkellerung bzw. wasserundurchlässige und auftriebssichere Konstruktion (weiße Wanne)) 		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht → unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen		
Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen überwiegend geringen, teils mit mittlerem 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 – Berghausen	„Rossweide/ Hohwiesen“
------------------------------	-------------------------------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	bedingt geeignet	III
→sofern die höhere Raumordnungsbehörde der Zielabweichung (Änderung Abgrenzung Grünzäsur) zustimmt →sofern die untere Naturschutzbehörde eine Änderung des LSGs im Plangebiet zustimmt		
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	überwiegend geeignet	II
Gesamtbewertung	bedingt geeignet	III

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche

- Ggf. bauvorgreifenden Untersuchungen bzgl. des Bau- und des Bodendenkmals,
- Bauvorgreifende Untersuchung des Baugrundes und mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers/ Baugrundgutachten,
- Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde bzgl. der Lage im schutzwürdigen Bereich für den vorbeugenden Hochwasserschutz,
- 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,
- Lärmschutzgutachten,
- Geruchsgutachten,
- Zielabweichungsverfahren (Grünzäsur),
- Teiländerung des LSGs,
- 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

Pfintzal – Berghausen

„Rossweide/ Hohwiesen“

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung von 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)	
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe (u.a. Streuobst)) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	x
		x		Sonderstrukturen (Totholzstapel, Gartenhütten)	x

Mögliche Habitate von	Vorkommenwahrscheinlichkeit	mögliche Funktion als Lebensstätte	CEF-Maßnahme möglich?
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (z.B. Meisenarten, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Star)	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Grünfink, Gartengrasmücke, Goldammer)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz)	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	möglich	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	nicht erforderlich
Fledermäuse	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs- und Ruhestätte	ja
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs- und Ruhestätte	ja, ggf. mit erhöhtem Aufwand

Bemerkung

Das Plangebiet ist mäßig strukturreich. Das Plangebiet ist strukturarm. Die Wiesenfläche sowie die Gehölzstrukturen stellen potenzielle Habitatstrukturen für Vögel dar. Am Gebäude (Jugendhaus) können Niststandorte gebäudebrütender Vogelarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es werden jedoch eher weitverbreitete und störungstolerante Vogelarten erwartet. Wiesenbrüter werden aufgrund der Störung und Kulissenwirkung nicht angenommen. Fledermausquartiere in den Schrebergärten (Gartenhütten) sowie Zauneidechsen sind nicht gänzlich auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet wenig wahrscheinlich jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Vertiefende Untersuchungen werden 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.

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

„Rossweide/ Hohwiesen“

Ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung

der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden:

- Nistkästen für Höhlenbrüter/ Gebäudebrüter (planintern oder extern),
- Nistkästen für Fledermäuse (planintern oder extern),
- Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand)
- Vergrämung von Zauneidechsen (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
- Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse (z.B. Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz).

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 29.06.2020

Voreinschätzung Natura 2000

Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau-West“ liegt ca. 600m entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Ver- schlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes „Pfinzgau-West“ 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 „Schnellermühle I“



Ausgangssituation

Fläche
1,1 ha

Bestandsnutzung
Mühle (außer Betrieb, ungenutzt), Nutzung der Parkplatzflächen für PKWs und Wohnmobile, Grünland mit Gehölzen, Gräben mit Turbine

Vorschlag Nutzungsart
Freizeitnutzung mit diversen Freizeit- und Sportangeboten in parkartiger Gestaltung (Grünfläche) und einzelne Gebäude (Umnutzung Bestand) für Sondernutzungen wie zum Beispiel Gastronomie oder Kultur

Zusätzliche Anmerkung: Das Plangebiet Schnellermühle wird aufgrund einer konkreten Nutzungsanfrage einer Zweifachbewertung (Schnellermühle I + II) unterzogen und sowohl auf eine Grünflächenentwicklung (Schnellermühle I) als auch auf eine Wohnnutzung (Schnellermühle II, siehe folgender Steckbrief) untersucht.

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	„Schnellermühle I“
-----------------------	--------------------

Landschaftsplanerische Aspekte	
Grundinformationen	
Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Plangebiet „Schnellermühle“ liegt zwischen den Ortschaften Berghausen und Söllingen im Pfinztal direkt angrenzend an die Pfinz. ▪ Im Plangebiet steht die Schnellermühle mit mehreren Gebäuden und Schuppen sowie überdachten und offenen Parkplatzflächen, randlich befinden sich Gehölzstrukturen. ▪ Die Schnellermühle ist nicht mehr in Betrieb, die Gebäude sind leerstehend. Die überdachten Parkplätze/ Unterstellplätze werden derzeit als Stellplätze für PKWs und Wohnwagen genutzt. 	
Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands	
Das Plangebiet Schnellermühle liegt an der B 10 zwischen den Siedlungen Berghausen und Söllingen. Es sind keine angrenzenden Siedlungsstrukturen vorhanden. In ca. 120 m Entfernung südlich des Gebietes befindet sich das Gelände eines Getränkemarktes und ein ehemaliges Gärtneriegelände (Plangebiet Salzwiesen).	
Übergeordnete Planungen (LEP, Regionalplan...)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:</i> Keine Angabe ▪ <i>Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:</i> Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand; Grünzäsur (Z, Plansatz 3.2.3) nördlich angrenzend ▪ <i>Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:</i> Keine Angabe 	
Konzeption/ Vorschlag Planung	
Entlang der Pfinz soll ein „Grünes Band“ aus Grünflächen/ Parkflächen, Spiel- und Sportplätzen sowie ggf. Gastronomie entwickelt werden. Möglich dabei wäre, die Schnellermühle im Rahmen der Freiflächenkonzeption entlang der Pfinz als Restaurant/ Café und/ oder Museum zu integrieren. Die Planung soll zum einen der räumlichen Verbindung der Ortschaften Berghausen und Söllingen beitragen und Anwohnern und Touristen als Freizeitanlage dienen. Gleichzeitig können wertvolle Biotopstrukturen und Retentionsräume der Pfinz im Rahmen des Konzepts erhalten bleiben. Die Entwicklung des Plangebietes „Schnellermühle“ soll dabei in Verbindung mit der Entwicklung des Plangebietes „Salzwiesen“ umgesetzt werden.	
Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung	
Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.	
Übergeordnete Ziele/ Restriktionen	
Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an eine Grünzäsur an.
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)	Das Plangebiet Schnellermühle ist von Norden, Osten, Süden und Westen vom Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) umgeben. Westlich des Plangebietes (ca. 80 m entfernt) befindet sich das FFH-Gebiet „Pfinzgau-West“ (Nr. 7017342) auf gegenüberliegender Straßenseite der B 10.
gesetzlich geschützte Biotope	Im Umfeld des Plangebietes Schnellermühle liegen mehrere nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope: „Hecken an der Pfinz nördlich Söllingen“ (Nr.170172150140), „Feldgehölz bei der Schnellermühle“ (Nr. 170172150139) „Hohlweg südöstlich des Hopfenberges“ (Nr. 170172150150), „Hecke I nordöstlich des Talbergs“ (Nr. 170172150152).
Naturdenkmal	-

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Kultur- oder Bodendenkmale		Im Bereich der Schnellermühle ist ein archäologisches Denkmal „Mühle“ (Mittelalter, MA 20, Nr. 100855155) ausgewiesen. Der Gebäudebestand ist nicht denkmalgeschützt.	
Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung	
Biototypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen		<p>Das Plangebiet ist mäßig strukturreich. Folgende Biototypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biototypen in Klammern):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 12.60 Graben naturfern (5%) ▪ 33.41 Fettwiese (15%) ▪ 35.64 grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (10%) ▪ 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (10%) ▪ 41.10 Feldgehölz (10%) ▪ 60.10 mit Bauwerken bestandene Fläche (30%) ▪ 60.21 versiegelte Straße oder Platz (10%) ▪ 60.23 Schotterfläche (10%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen stellen die alten Gebäude sowie die Gehölzstrukturen dar. Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Es wird davon ausgegangen, dass Teile der Lebensraumstrukturen (z.B. im alten Gebäudebestand) verloren gehen, wertgebende Gehölzstrukturen können wiederum in das Freiflächenkonzept integriert werden.</p> <p>Das Feldgehölz nördlich der Schnellermühle ist als geschütztes Biotop einzustufen (nicht amtlich kartiert).</p>	■
FFH-Lebensraumtypen		<p>FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es befinden sich aktuell keine kartierten FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet bzw. in dessen näheren Umfeld. <p>Potenzielle FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es befinden sich keine potenziellen FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet. 	□
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.	■
Natura2000		<p>Auf gegenüberliegender Straßenseite der B 10 befindet sich das FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ (Nr. 7017342). Bei einer zukünftigen gewerblichen Nutzung des Plangebiets Schnellermühle können visuelle und akustische Reizwirkungen entstehen (Menschliche Anwesenheit, Licht, Lärm), die sich negativ die Tiere und ihre Lebensräume im FFH-Gebiet auswirken können.</p> <p>Da zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet jedoch die B 10 verläuft, die durch den Kfz-Verkehr eine weitaus größere und auch bereits bestehende Störwirkung auf das FFH-Gebiet hat, sind die Wirkfaktoren, die durch eine Wiedernutzung der Schnellermühle entstehen vernachlässigbar. Eine FFH-Vorprüfung wird als nicht erforderlich angesehen.</p>	□

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 „Schnellermühle I“

<p>Biotopverbund/ Biotopvernetzung</p>		<p>Der landesweite Biotopverbund Baden-Württemberg ist nicht betroffen. Für das lokale Biotopverbundsystem der Pfinz (Vernetzung von Auenbereichen) hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung. Bei Umsetzung der Planung (Freiflächenkonzept mit Grünflächen ohne eine Neubebauung) besteht geringes Konfliktpotenzial.</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen</p>	<p>□</p>
<p>Fläche</p>		<p>Über die bestehende versiegelte Fläche hinaus sollen Neuversiegelungen im Rahmen von Erweiterungen der Bestandsgebäude in geringem Umfang zulässig werden.</p>	<p>□</p>
<p>Boden</p>		<p>Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt und liegt laut BK 50 im Bereich „Siedlung“ (keine Bewertung). Angrenzend steht laut BK 50 „Kalkhaltiger Brauner Auenboden aus Auenlehm“ an, sodass auch im Plangebiet natürlicher Weise dieser Bodentyp anzutreffen wäre. Die Gesamtbewertung des Bodentyps ist hoch.</p> <p>Es wird von Eingriffen in den natürlichen Boden im geringen Umfang ausgegangen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I und II.</p> <p>Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.</p> <p>Nach Angaben der Gemeinde Pfinztal handelt es sich im Norden des Plangebietes um Auffüllungen mit Altlasten verdächtigem Material. Diese ist im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Es besteht mittleres Konfliktpotenzial.</p>	<p>■</p>
<p>Wasser</p>		<p>Das Plangebiet Schnellermühle befindet sich angrenzend an die Pfinz bzw. den Mühlkanal. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Osten kleinflächig innerhalb des HQ₁₀₀ und in einem Überschwemmungsgebiet. Der südöstliche und südliche Teil des Plangebietes liegen innerhalb des HQ_{extrem}.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich von jungquartären Flusskiesen und -sandsteinen, die als Porengrundwasserleiter fungieren. Zusätzlich ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Somit besteht im Plangebiet die Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser und indirekt über das Grundwasser in den nahegelegenen Fluss. Beeinträchtigungen während der Bauzeit (wenn auch geringer Baumaßnahmen) sowie eine erschwerte Bebauung können nicht ausgeschlossen werden. Es besteht mittleres Konfliktpotential. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p>	<p>■</p>
<p>Klima / Luft</p>		<p>Das Plangebiet ist zu einem großen Teil bebaut und versiegelt. Dadurch ist mit Frisch- oder Kaltluftproduktion im eher geringen Umfang zu rechnen. Da das Gebiet im Tal der Pfinz innerhalb der Luftleitbahn „Pfinztäler“ liegt, der für die Kalt- und Frischluftzufuhr der Ortschaften im Pfinztal (und auch darüber hinaus) sorgt, besteht hier eine besondere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. stärkeren Bebauung mit Barrierewirkungen. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Planung wird jedoch nicht mit einer Neubebauung gerechnet. Somit ist von einem geringen Konfliktpotenzial auszugehen.</p>	<p>□</p>
<p>Landschaft / Landschaftsbild</p>		<p>Das Plangebiet befindet sich im Pfinztal im Bereich der Pfinztalau, östlich grenzt die Pfinz bzw. der Mühlkanal an, westlich verläuft die B 10. Als historisches Gebäude hätte die Schnellermühle generell eine besondere Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die Gebäude sind jedoch stark verfallen, die vorgelagerten Flächen werden als Unterstellplätze für Kfz und Wohnmobile genutzt. Es besteht somit aktuell kein besonderer Wert für das Landschaftsbild. Eine Wiedernutzung des Geländes (z.B. als Restaurant/ Café/ Museum) würde eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild mit sich bringen. Es besteht dadurch geringes Konfliktpotenzial.</p>	<p>□</p>

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfnztal – Berghausen „Schnellermühle I“

		al.	
Mensch / Erholung		Das Gebiet ist nicht öffentlich zugänglich. Von Berghausen kann man das Gebiet über einen Grasweg entlang der Pfnz oder über einen Rad- und Fußweg entlang der B 10 erreichen. Am Plangebiet besteht auch die Möglichkeit, die B 10 zu queren. Eine Möglichkeit zur Querung der Pfnz zum am anderen Ufer verlaufenden Fuß- und Radweg besteht nicht. Eine Durchgängigkeit der Wegeverbindung von Berghausen nach Söllingen ist am südlichen Ufer der Pfnz ebenfalls nicht gegeben. Die Erholungseignung und das Konfliktpotenzial werden als gering eingestuft. Mit einer Wiedernutzung des Geländes (z.B. als Restaurant/ Café/ Museum) besteht eine besondere Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, die Schnellermühle als regionales touristisches Reiseziel zu entwickeln.	<input type="checkbox"/>
Mensch/ Gesundheit		Aufgrund der westlich direkt angrenzenden B 10 ist das Gebiet stark lärm-belastet. Im westlichen Plangebiet sind entsprechend der Lärmkartierung von Modus Consult 2019 Lärmpegel von $L_{DEN}: >70 - 75dB(A)$ zu erwarten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (für jegliche Nutzungsarten) werden überschritten. Schadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr der direkt angrenzenden B 10 sind im Straßenrandbereich und angrenzend zu erwarten.	<input checked="" type="checkbox"/>
Kultur/ Sachgüter		Das Areal der Schnellermühle ist als archäologisches Denkmal geschützt (s.o.). Der Gebäudebestand steht nicht unter Denkmalschutz. Bei Umsetzung der Planung würden die Gebäude erhalten und in Stand gesetzt werden. Bei entsprechenden Bestandserweiterungen der Gebäude können Beeinträchtigungen des archäologischen Denkmals nicht gänzlich ausgeschlossen werden.	<input checked="" type="checkbox"/>
Emissionen / Abfall		Bei Restauration bzw. Abriss von Gebäudeteilen kann entsorgungsrelevanter Abfall entstehen. Hier wird jedoch von einem mittleren bis geringen Ausmaß ausgegangen. Sobald es zu einer Wiedernutzung der Gebäude kommt, entstehen generell Emissionen durch Hausbrand sowie Abfall.	<input checked="" type="checkbox"/>
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	<input type="checkbox"/>
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	<input type="checkbox"/>
Sonstige		-	<input type="checkbox"/>

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Schnellermühle“ befindet sich zwischen den Ortslagen von Berghausen und Söllingen direkt angrenzend an die B 10 und umfasst 1,1 ha. Es wird vorgeschlagen, das Plangebiet im Rahmen einer gewerblichen Nutzung als Restaurant/Café und/oder Museum wieder zu nutzen. Die Neuerrichtung von Gebäuden ist dabei nicht vorgesehen, eine Erweiterung der Bestandsgebäude soll jedoch möglich sein. Die Umsetzung der Planung bringt in Bezug auf den Großteil der Umweltbelange keine bis wenig kritische Auswirkungen mit sich und hat teilweise auch eine positive Wirkung. Bei einer Erweiterung der Bestandsgebäude wird empfohlen, die Untergrundsituation hinsichtlich des hoch anstehenden Grundwassers im Rahmen eines Baugrundgutachtens zu untersuchen. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass ein kleiner Teil des Plangebiets innerhalb des Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀) liegt. Diese Bereiche sind als Retentionsräume zu erhalten. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet hohe Lärmbelastungen durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden B 10. Es wird empfohlen, die Lärmsituation im Rahmen eines Lärmgutachtens für das Plangebiet zu untersuchen und Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Bei der Restauration bzw. Wiedernutzung und ggf. Erweiterung des Bestandsgebäude ist zu berücksichtigen, dass sich im Bereich der Schnellermühle ein archäologisches Denkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz befindet. Es wird eine Umsetzung der Planung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde empfohlen. Aufgrund der altlastenverdächtigen Auffüllung im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Untersuchung des Bodenmaterials empfohlen. Im Falle einer Altlast mit Entsorgungsrelevanz fallen erhöhte Entsorgungskosten an. Des Weiteren sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Im Falle einer Betroffenenheit von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen ist durch Umsetzung von artenschutzfachlichen Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern. Durch die Bestandsnutzung ohne eine Neubebauung kann die Funktion der Luftleitbahn des „Pfnztälers“ ohne weitere

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	„Schnellermühle I“
-----------------------	--------------------

Störwirkung aufrechterhalten werden. Die Luftleitbahn hat eine hohe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr der Siedlungsgebiete im Pfinztal und darüber hinaus. Darüber hinaus bringt eine Wiedernutzung des Gebietes positive Wirkungen auf das Landschaftsbild und das Freizeitangebot (Erholungsnutzung) mit sich.		
Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung		
Eine Bebauung ist überwiegend mit geringen, teils auch mit mittleren Risiken verbunden	überwiegend geeignet	II
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitgehender Erhalt der randlichen Gehölzbestände 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 Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀) und HQ_{extrem} und Erhalt von Retentionsräumen, ▪ Ggf. Durchführung eines Baugrundgutachtens zur Beurteilung der Untergrundsituation bei Erweiterung der Bestandsgebäude /Berücksichtigung des hoch anstehenden Grundwassers, ▪ Lärmgutachten/ Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, ▪ Erhalt/ Anlage von öffentlichen Wegeverbindung durch das Plangebiet, ▪ Berücksichtigung des direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Pfinzgau“, der Grünzäsur im Norden und des FFH-Gebiets „Pfinzgau West“ im Westen/ Eingrünung des Gebietes ▪ Berücksichtigung des archäologischen Denkmals „Mühle“ (in Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde), ▪ Untersuchung der altlastenverdächtigen Fläche 		
Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
Eine Bebauung ist ohne oder mit geringen Risiken 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	„Schnellermühle I“
-----------------------	--------------------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Das Gelände ist überwiegend eben.	<input type="checkbox"/>
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Keine Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage Zentralität Standortgunst		Risiko / Auswirkung
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Berghausen an der Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Söllingen und ist zu den Ortsmitten circa 1 bzw. 1,5 km entfernt. Die Fläche ist teilweise bebaut jedoch im Außenbereich und ohne Siedlungsentwicklung am Bestand. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und aufgrund der Lage zwischen den Ortsteilen bietet sich die Entwicklung eines grünen Bands mit Sport- und Freizeitnutzungen an.	
Nähe zu Wohngebieten	Die nächstgelegenen Wohngebiete im Norden von Söllingen und im Süden von Berghausen sind circa 1 km entfernt und zu Fuß in circa 13 min zu erreichen. Dadurch würde die Grünflächenentwicklung einen Beitrag zur Freizeit- und Naherholungsfunktion der Wohngebiete leisten.	<input type="checkbox"/>
Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schule/Kindergarten)	Die nächstgelegenen Kindergärten (Berghausen und Söllingen) befinden sich in circa 1 km Entfernung. Die Gehzeit beträgt circa 13 min. Ein weiterer Kindergarten sowie die Grundschule und die weiterführenden Schulen befinden sich im Bildungszentrum Berghausen. (1 S-Bahnstation oder 15-20 Gehminuten entfernt). Die geplante Grünfläche wäre folglich auch von den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen gut erreichbar.	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten (Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)	Direkt an die Potenzialfläche schließen Wege für Spaziergänge durch Landschaft und entlang der Pfinz an. Die geplanten Sport- und Freizeitnutzungen ließen sich gut integrieren und ein verbindendes Element zwischen Söllingen und Berghausen ausbilden. Der Flussuferweg wird im Bereich der Turbine unterbrochen. Eine Brücke auf die andere Ufer-seite gibt es in der näheren Umgebung nicht. Eine Verbesserung dies-bezüglich wäre im Rahmen der Grünflächenentwicklung gut vorstellbar.	<input type="checkbox"/>
Verkehrliche Anbindung Erschließung		Risiko / Auswirkung
Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)	Die Potenzialfläche liegt direkt an der B10, welche Berghausen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (13 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.	<input type="checkbox"/>
ÖPNV (Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, ...)	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Söllingen Reetzstraße“ befindet sich in circa 1 km Entfernung und ist zu Fuß in circa 13 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 Minuten- bzw. 20 (- 40) Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 20 - 60 Minuten ab. Die Haltestelle ist nicht barrierefrei. Die nächste barrierefreie Haltestelle „Berghausen, Am Stadien“ befindet sich in circa 1,5 km Entfernung und ist zu Fuß durch Barrieren wie die Pfinz und die Bahntrasse umwegig in circa 20 min erreichbar.	<input type="checkbox"/>

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch □ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfnztal – Berghausen „Schnellermühle I“

<p>Fuß- und Radwegenetz</p>	<p>Zu Fuß kommt man in einigen wenigen Minuten in die Ortskerne von Berghausen und Söllingen sowie zur S-Bahnhaltestelle „Reetzstraße“ in Söllingen und zum Schulzentrum Berghausen mit der Bahnhaltestelle „Am Stadion“. Teilweise sind Barrieren wie die Bundesstraße, die Bahntrasse und die Pfinz zu überwinden.</p> <p>Das Areal Schnellermühle ist fußläufig nur über den schmalen Fußweg entlang der B 10 erreichbar. Es existiert aktuell keine Radwegeverbindung zur Schnellermühle. Eine Querung der Pfinz ist nicht möglich. Durch den fehlenden „Brückenschlag“ besteht für die Prüffläche Schnellermühle keine Anbindung an das überörtliche und örtliche Radwegenetz.</p> <p>Im weiteren Verlauf sind Rad- und Wanderwege, wie der „Stromberg-Murrta-Weg“ entlang der Pfinz, der kleine Rundweg um den Hopfenberg und Talberg und der große Rundwanderweg von Söllingen über Berghausen zu den Wöschbacher Kreuzen zu erreichen.</p> <p>Mit dem Fahrrad ist man in circa 20 Minuten (ca. 5,5 km) in Durlach und in circa 35 min in Karlsruhe (ca. 12 km). Eine Erleichterung ist diesbezüglich durch den geplanten Radschnellweg, welcher direkt an der Potenzialfläche vorbeiführt, möglich.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)</p>	<p>Die Potenzialfläche ist durch seine Vornutzung bereits über die B10 erschlossen. Die direkte Zufahrt auf die B10 ist möglich, jedoch nur für ein geringes zusätzliches Verkehrsaufkommen.</p> <p>Ergänzen nach Untersuchungsergebnis</p> <p>Die Potenzialfläche hat keinen Abwasseranschluss. Die Entwässerung erfolgt bisher über eine Klärgrube. Die Mischwasserkanäle im weiteren Verlauf besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können. Einen Anschluss gilt es je nach Bedarf zu prüfen.</p> <p>Die <u>Trinkwasserversorgung</u> ist durch den Anschluss an das bestehende Netz möglich. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine ehemalige Brunnenstube.</p> <p>Die Fläche befindet sich im Süden und im Bereich des Zuflusses für die Turbine innerhalb einer Überflutungsfläche (HQextrem). Die <u>Hochwassersituation</u> ist je nach Nutzung im Detail zu untersuchen.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>Konfliktpotenzial Risiko / Auswirkung</p>		
<p>Nutzungskonflikte</p>	<p>Je nach Intensität der Nutzung ist mit Beeinträchtigungen der Naherholungsfunktion der Pfinz zu rechnen.</p> <p>Es ist mit Emissionsbelastungen durch die stark frequentierte B10 und gegebenenfalls das südöstlich anschließende Gewerbe zu rechnen.</p> <p>Durch die vorgesehene gastronomische und freiraumplanerische (Sport + Erholung) Nutzung sind diese Belastungen zu vernachlässigen.</p> <p>Entlang der B10 besteht ein 20m-Anbauverbot, welches sich jedoch nicht nachteilig auf die Grünflächenentwicklung auswirken sollte.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>

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	„Schnellermühle I“
-----------------------	--------------------

Zusammenfassung Abwägung Empfehlung		
<p>Die Potenzialfläche befindet sich in Privateigentum und weist eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf. Die Erschließung und Entwässerung des Gebiets sind durch die Vornutzung über die vorhandene Infrastruktur weitestgehend möglich. Diesbezüglich stellt die Fläche eine kurzfristig aktivierbare Alternative dar. Die Hochwassersituation ist je nach Nutzung im Detail zu untersuchen.</p>		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
<p>Nutzungsempfehlung Aus städtebaulicher Sicht wäre eine freiräumliche Aufwertung der Fläche sinnvoll. Die landschaftliche Prägung und Lage entlang der Pfinz eignet sich für eine Freizeitnutzung mit diversen Freizeit- und Sportangeboten in parkartiger Gestaltung und einzelne Gebäude (Umnutzung Bestand) für Sondernutzungen wie zum Beispiel Gastronomie oder Kultur. Diese Idee ist in Kombination mit der Fläche „Salzwiesen“ zu betrachten. Die Freizeitanlage würde dann als verbindendes Element zwischen Berghausen und Söllingen fungieren und einen Beitrag zu Naherholungsfunktion der beiden Ortsteile leisten. Aufgrund der Lage außerhalb der Siedlungsbereiche von Söllingen und Berghausen sowie der dann erforderlichen Erschließungsmaßnahme kommt eine Wohnbebauung eher nicht in Betracht (siehe Steckbrief Schnellermühle II).</p> <p>Kompensationsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung größerer hochbaulicher Maßnahmen, Umnutzung Bestandsgebäude für Gastronomie und Kultureinrichtungen ▪ Freiraumgestaltung ▪ Brückenschlag ▪ Entwicklung in Kombination mit der Fläche „Salzwiesen“ 		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht → unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen		
<p>Eine Bebauung der Fläche ist teils mit geringen, teils mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.</p>	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 – Berghausen | „Schnellermühle I“

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	geeignet	I
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	überwiegend geeignet	II
Gesamtbewertung	überwiegend geeignet	II

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, ▪ Bauvorgreifende Untersuchung des Baugrundes und mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers, ▪ Je nach geplanter Nutzung evtl. Lärmschutzgutachten, ▪ Bauvorgreifendes Gutachten bzgl. des Denkmalschutzes, ▪ Bodenuntersuchungen im Bereich der altlastenverdächtigen Fläche, ▪ 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**

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung auf Grundlage der Begehung vom 16.09.2020
22.02.2021

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept					
	Graben, Bach, naturnah			Acker	
	Graben, Bach, naturfern	x		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)	x
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	
	Streuobst			Sonderstrukturen (Schotterflächen)	x

Mögliche Habitate von	Vorkommenwahrscheinlichkeit	mögliche Funktion als Lebensstätte	CEF-Maßnahme möglich?
Brutvogelarten			
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Sumpfrohrsänger)	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, ggf. mit erhöhtem Aufwand
Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand

Bemerkung

Das Plangebiet ist mäßig strukturreich. Insbesondere die leerstehende Schnellermühle stellt jedoch ein geeignetes Quartier für Fledermäuse und einen geeigneten Niststandort für gebäudebrütende Vogelarten dar. Gehölzbrüter in den randlichen Gehölzen/ Gebüsch sowie Zauneidechsen im Bereich der Schotterflächen sind nicht gänzlich auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (planungsrelevante Vogelarten, Fledermäuse) ist im Plangebiet möglich. Vertiefende Untersuchungen von Brutvögeln und Fledermäusen werden 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 Gehölzbrüter, Zauneidechse) 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
- Anbringen von Nistkästen für Gebäudebrüter (planintern oder extern)
- Anbringen von Fledermauskästen (in angrenzenden Gebieten, planextern,)
- Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand)
- Vergrämung von Zauneidechsen (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
- Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse (z.B. Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz).

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

„Schnellermühle I“

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom 16.09.2020
 22.02.2021

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt weniger als 100 m auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 10.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Ver- schlechterung des Erhaltungszustands	Das Risiko einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes von im FFH-Gebiet vorkommenden Arten wird gering eingeschätzt. Visuelle, akustische und sonstige Störwirkungen, die durch Umsetzung der Planung entstehen können, sind vor dem Hintergrund der bestehenden Belastungen durch Lärm, Licht und Erschütterung ausgehend vom Kfz-Verkehr auf der B 10 vernachlässigbar.

Legende

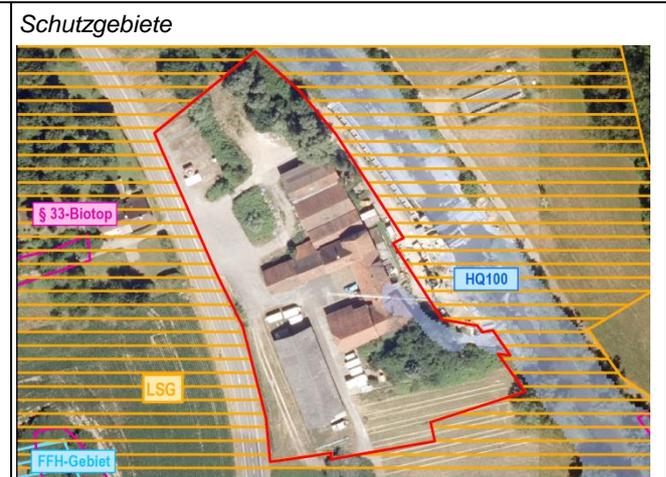
Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen „Schnellermühle II“



Ausgangssituation

Fläche
1,1 ha

Bestandsnutzung
Mühle (außer Betrieb, ungenutzt), Nutzung der Parkplatzflächen für PKWs und Wohnmobile, Grünland mit Gehölzen, Graben mit Turbine

Vorschlag Nutzungsart
Geplante Wohnbaufläche, verdichtete Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau)

Zusätzliche Anmerkung: Das Plangebiet Schnellermühle wird aufgrund einer konkreten Nutzungsanfrage einer Zweifachbewertung (Schnellermühle I + II) unterzogen und sowohl auf eine Grünflächenentwicklung (Schnellermühle I, siehe vorausgegangener Steckbrief) als auch auf eine Wohnnutzung (Schnellermühle II) untersucht.

Legende
Bewertung Risiko / Auswirkung
■ hoch ■ mittel □ gering

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

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)

- Das Plangebiet „Schnellermühle“ liegt zwischen den Ortschaften Berghausen und Söllingen im Pfinztal direkt angrenzend an die Pfinz.
- Im Plangebiet steht die Schnellermühle mit mehreren Gebäuden und Schuppen sowie überdachten und offenen Parkplatzflächen, randlich befinden sich Gehölzstrukturen.
- Die Schnellermühle ist nicht mehr in Betrieb, die Gebäude sind leerstehend. Die überdachten Parkplätze/ Unterstellplätze werden derzeit als Stellplätze für PKWs und Wohnwagen genutzt.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands

Das Plangebiet Schnellermühle liegt an der B 10 zwischen den Siedlungen Berghausen und Söllingen. Es sind keine angrenzenden Siedlungsstrukturen vorhanden. In ca. 120 m Entfernung südlich des Gebietes befindet sich das Gelände eines Getränkemarktes und ein ehemaliges Gärtneriegelände (Plangebiet Salzwiesen).

Übergeordnete Planungen (LEP, Regionalplan...)

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:
Keine Angabe
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand;
Grünzäsur (Z, Plansatz 3.2.3) nördlich angrenzend
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
Keine Angabe

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)

Das Plangebiet grenzt nördlich unmittelbar an eine Grünzäsur an.

Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)

Das Plangebiet Schnellermühle ist von Norden, Osten, Süden und Westen vom Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) umgeben. Westlich des Plangebietes (ca. 80 m entfernt) befindet sich das FFH-Gebiet „Pfinzgau-West“ (Nr. 7017342) auf gegenüberliegender Straßenseite der B 10.

gesetzlich geschützte Biotope

Im Umfeld des Plangebietes Schnellermühle liegen mehrere nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope: „Hecken an der Pfinz nördlich Söllingen“ (Nr. 170172150140), „Feldgehölz bei der Schnellermühle“ (Nr. 170172150139) „Hohlweg südöstlich des Hopfenberges“ (Nr. 170172150150), „Hecke I nordöstlich des Talbergs“ (Nr. 170172150152).

Naturdenkmal

-

Kultur- oder Bodendenkmale

Im Bereich der Schnellermühle ist ein archäologisches Denkmal „Mühle“ (Mittelalter, MA 20, Nr. 100855155) ausgewiesen. Der Gebäudebestand ist nicht denkmalgeschützt.

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen	 <p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 12.60 Graben naturfern (5%) ▪ 33.41 Fettwiese (15%) ▪ 35.64 grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (10%) ▪ 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (10%) ▪ 41.10 Feldgehölz (10%) ▪ 60.10 mit Bauwerken bestandene Fläche (30%) ▪ 60.21 versiegelte Straße oder Platz (10%) ▪ 60.23 Schotterfläche (10%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen stellen die alten Gebäude sowie die Gehölzstrukturen dar. Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Es wird davon ausgegangen, dass ein Großteil der Lebensraumstrukturen (z.B. im alten Gebäudebestand) verloren geht bzw. in ihrer Funktion beeinträchtigt wird.</p> <p>Das Feldgehölz nördlich der Schnellermühle ist als geschütztes Biotop einzustufen (nicht amtlich kartiert).</p>	<div style="text-align: right;">■</div>
FFH-Lebensraumtypen	 <p>FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es befinden sich aktuell keine kartierten FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet bzw. in dessen näheren Umfeld. <p>Potenzielle FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es befinden sich keine potenziellen FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet. 	<div style="text-align: right;">□</div>
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten	 <p>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.</p>	<div style="text-align: right;">■</div>
Natura2000	 <p>Auf gegenüberliegender Straßenseite der B 10 befindet sich das FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ (Nr. 7017342). Bei einer zukünftigen gewerblichen Nutzung des Plangebiets Schnellermühle können visuelle und akustische Reizwirkungen entstehen (Menschliche Anwesenheit, Licht, Lärm), die sich negativ die Tiere und ihre Lebensräume im FFH-Gebiet auswirken können.</p> <p>Da zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet jedoch die B 10 verläuft, die durch den Kfz-Verkehr eine weitaus größere und auch bereits bestehende Störwirkung auf das FFH-Gebiet hat, sind die Wirkfaktoren, die durch eine Wiedernutzung der Schnellermühle entstehen vernachlässigbar. Eine FFH-Vorprüfung wird als nicht erforderlich angesehen.</p>	<div style="text-align: right;">□</div>
Biotopverbund/ Biotopvernetzung	 <p>Der landesweite Biotopverbund Baden-Württemberg ist nicht betroffen. Für das lokale Biotopverbundsystem der Pfinz (Vernetzung von Auenbereichen) hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung. Bei Umsetzung der Planung (Neubebauung mit Geschosswohnungsbau) ist mit einer Beeinträchtigung und mit hohem Konfliktpotenzial zu rechnen.</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen</p>	<div style="text-align: right;">■</div>

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 „Schnellermühle II“

Fläche		Auf 1,1 ha ist die Ausweisung von Wohnbauflächen (Geschosswohnungsbau) vorgesehen, 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. 0,49 bis 0,66 ha zu rechnen. Der Flächenverbrauch wird aufgrund des verhältnismäßig geringen Versiegelungsgrads und des Geschosswohnungsbaus als gering eingestuft.	□
Boden		<p>Das Plangebiet ist größtenteils versiegelt und liegt laut BK 50 im Bereich „Siedlung“ (keine Bewertung). Angrenzend steht laut BK 50 „Kalkhaltiger Brauner Auenboden aus Auenlehm“ an, sodass auch im Plangebiet natürlicher Weise dieser Bodentyp anzutreffen ist. Die Gesamtbewertung des Bodentyps ist hoch.</p> <p>Bei Umsetzung der Planung wird von weiteren Versiegelungen ausgegangen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I und II.</p> <p>Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.</p> <p>Nach Angaben der Gemeinde Pfinztal handelt es sich im Norden des Plangebietes um Auffüllungen mit Altlasten verdächtigem Material. Diese ist im Rahmen der Planung zu berücksichtigen. Es besteht mittleres Konfliktpotenzial.</p>	■
Wasser		<p>Das Plangebiet Schnellermühle befindet sich angrenzend an die Pfinz bzw. den Mühlkanal. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Osten kleinfächig innerhalb des HQ₁₀₀ und in einem Überschwemmungsgebiet. Der südöstliche und südliche Teil des Plangebietes liegen innerhalb des HQ_{extrem}. Bei der Neubebauung von Retentionsflächen besteht ein Planungshindernis.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Bereich von jungquartären Flusskiesen und -sandsteinen, die als Porengrundwasserleiter fungieren. Zusätzlich ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Somit besteht im Plangebiet die Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser und indirekt über das Grundwasser in den nahegelegenen Fluss. Es muss durch das hoch anstehende Grundwasser auch mit einer erschwerten Bebauung des Gebietes gerechnet werden. Dadurch ist insgesamt von hohem Konfliktpotential auszugehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p>	■
Klima / Luft		Das Plangebiet ist zu einem großen Teil bebaut und versiegelt. Dadurch ist mit Frisch- oder Kaltluftproduktion im eher geringen Umfang zu rechnen. Da das Gebiet im Tal der Pfinz innerhalb der Luftleitbahn „Pfinztäler“ liegt, der für die Kalt- und Frischluftzufuhr der Ortschaften im Pfinztal (und auch darüber hinaus) sorgt, besteht hier eine besondere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. stärkeren Bebauung mit Barrierewirkungen (Geschosswohnungsbau).	■
Landschaft / Landschaftsbild		Das Plangebiet befindet sich im Pfinztal im Bereich der Pfinztalau, östlich grenzt die Pfinz bzw. der Mühlkanal an, westlich verläuft die B 10. Als historisches Gebäude hätte die Schnellermühle generell eine besondere Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild. Die Gebäude sind jedoch stark verfallen, die vorgelagerten Flächen werden als Unterstellplätze für Kfz und Wohnmobile genutzt. Es besteht somit aktuell kein besonderer Wert für das Orts- oder Landschaftsbild. Dennoch geht von den Gebäuden keine besondere Störwirkung aus (Mühlen sind Teil des historisch geprägten Landschaftsbildes). Sichtbeziehungen von den westlich gelegenen Hängen bestehen zur Schnellermühle und der Pfinz. Im Falle einer Geschosswohnbebauung ist eine erhebliche Störwirkung des Landschaftsbildes zu erwarten.	■

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Mensch / Erholung		Das Gebiet ist nicht öffentlich zugänglich. Von Berghausen kann man das Gebiet über einen Grasweg entlang der Pfinz oder über einen Rad- und Fußweg entlang der B 10 erreichen. Am Plangebiet besteht auch die Möglichkeit, die B 10 zu queren. Eine Möglichkeit zur Querung der Pfinz zum am anderen Ufer verlaufenden Fuß- und Radweg besteht nicht. Eine Durchgängigkeit der Wegeverbindung von Berghausen nach Söllingen ist am südlichen Ufer der Pfinz ebenfalls nicht gegeben. Die Erholungseignung und das Konfliktpotenzial werden als gering eingestuft.	<input type="checkbox"/>
Mensch/ Gesundheit		Aufgrund der westlich direkt angrenzenden B 10 ist das Gebiet stark lärm-belastet. Im westlichen Plangebiet sind entsprechend der Lärmkartierung von Modus Consult 2019 Lärmpegel von $L_{DEN}: >70 - 75dB(A)$ zu erwarten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (für jegliche Nutzungsarten) werden überschritten. Schadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr der direkt angrenzenden B 10 sind im Straßenrandbereich und angrenzend zu erwarten.	<input checked="" type="checkbox"/>
Kultur/ Sachgüter		Das Areal der Schnellermühle ist als archäologisches Denkmal geschützt (s.o.). Der Gebäudebestand steht nicht unter Denkmalschutz. Bei Abriss und Neubebauung der Fläche können Beeinträchtigungen des archäologischen Denkmals nicht ausgeschlossen werden.	<input checked="" type="checkbox"/>
Emissionen / Abfall		Beim Abriss der Bestandsgebäude kann entsorgungsrelevanter Abfall im großen Umfang entstehen. Durch die Wohnnutzung entstehen generell Emissionen durch Hausbrand sowie Abfall.	<input checked="" type="checkbox"/>
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	<input type="checkbox"/>
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	<input type="checkbox"/>
Sonstige		-	<input type="checkbox"/>

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Schnellermühle“ befindet sich zwischen den Ortslagen von Berghausen und Söllingen direkt angrenzend an die B 10 und umfasst 1,1 ha. Die Umsetzung von Geschosswohnungsbau wird geprüft. Die Umsetzung der Planung bringt in Bezug auf mehrere Umweltbelange kritische Auswirkungen mit sich. Mehrere Detailprüfungen bzw. Untersuchungen sind vor bzw. bei Umsetzung der Planung erforderlich. U.a. ist im Plangebiet mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Dadurch besteht eine erhöhte Gefahr von Schadstoffeinträgen sowie ggf. eine erschwerte bzw. eingeschränkte Möglichkeit der Bebauung. Ein Baugrundgutachten mit Untersuchung der Grundwassersituation wird empfohlen. Eine Bebauung ist des Weiteren aufgrund des archäologischen Denkmals im Bereich der Schnellermühle mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Ggf. sind ebenfalls bauvorgreifende Untersuchungen erforderlich. Hohes Konfliktpotenzial entsteht auch durch die mehrstöckige Bebauung im Bereich der Luftleitbahn des „Pfinztälers“. Die Luftleitbahn hat eine hohe Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr der Siedlungsgebiete im Pfinztal und darüber hinaus. Bei einer Beeinträchtigung der Luftleitbahn ist mit Einschränkungen der Kalt- und Frischluftzufuhr der angrenzenden Siedlungsgebiete zu rechnen. Ein Gutachten zur Untersuchung der Strömungssituation wird empfohlen. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet hohe Lärmbelastungen durch den Kfz-Verkehr auf der angrenzenden B 10. Es wird empfohlen, die Lärmsituation im Rahmen eines Lärmgutachtens für das Plangebiet zu untersuchen und Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass ein kleiner Teil des Plangebiets innerhalb des Überschwemmungsgebiets (HQ₁₀₀) liegt. Diese Bereiche sind als Retentionsräume zu erhalten. Aufgrund der altlastenverdächtigen Auffüllung im nördlichen Bereich des Plangebietes wird eine Untersuchung des Bodenmaterials empfohlen. Im Falle einer Altlast mit Entsorgungsrelevanz fallen erhöhte Entsorgungskosten an. Erhöhte Entsorgungskosten können auch im Rahmen des Gebäudeabrisses nicht ausgeschlossen werden. Da im Plangebiet ein Vorkommen von streng geschützten Arten (Gruppen) nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine detaillierte Bestandserfassung der betroffenen Artengruppen empfohlen. Im Falle einer Betroffenheit sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

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	„Schnellermühle II“
-----------------------	---------------------

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung		
Eine Bebauung ist mit hohen Risiken für mehrere Schutzgüter verbunden	ungeeignet	V
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Weitgehender Erhalt der randlichen Gehölzbestände 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 Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀) und HQ_{extrem} und Erhalt von Retentionsräumen, ▪ Durchführung eines Baugrundgutachtens zur Beurteilung der Untergrundsituation /Berücksichtigung des hoch anstehenden Grundwassers, ▪ Lärmschutzgutachten, Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, ▪ Berücksichtigung der Durchlüftungssituation bei Neuplanung von Gebäuden durch angepasste Bebauung (z.B. Baukörperstellung und geringe Bauhöhen, Dachbegrünung, hoher Anteil an Grünflächen), ▪ Erhalt/ Anlage von öffentlichen Wegeverbindungen durch das Plangebiet, ▪ Berücksichtigung des direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Pfinzgau“, der Grünzäsur im Norden und des FFH-Gebiets „Pfinzgau West“ im Westen/ Eingrünung des Gebietes ▪ Berücksichtigung des archäologischen Denkmals „Mühle“ (in Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde), ▪ Untersuchung der altlastenverdächtigen Fläche. 		
Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
Eine Bebauung ist teils mit mittleren, teils mit hohen Risiken 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	„Schnellermühle II“
-----------------------	---------------------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Das Gelände ist überwiegend eben.	□
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Keine Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.	■
Lage Zentralität Standortgunst		Risiko / Auswirkung
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Berghausen an der Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Söllingen und ist zu den Ortsmitten circa 1 bzw. 1,5 km entfernt. Die Fläche ist teilweise bebaut jedoch im Außenbereich und ohne Siedlungsentwicklung am Bestand. Die Entwicklung der Fläche würde zwar eine Wiedernutzbarmachung von mindergenutzten Bereichen ermöglichen, im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und aufgrund der Lage und Erreichbarkeit (abgesetzte Siedlungslage) ist eine bauliche Erweiterung jedoch zu hinterfragen.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Supermarkt)	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befindet sich durch den Vollsortimenter Edeka und der Discounter Aldi sowie einen Drogeriemarkt circa 1,5 km von der Potenzialfläche entfernt im Versorgungszentrum in der Wöschbacher Straße in Berghausen und ist in circa 20 min zu Fuß erreichbar. Hierfür sind die Pfinz und die Bahntrasse als Barrieren zu überwinden.	▣
Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schule/Kindergarten)	Die nächstgelegenen Kindergärten (Berghausen) befinden sich in circa 1 km Entfernung. Die Gehzeit beträgt circa 13 min. Ein weiterer Kindergarten sowie die Grundschule und die weiterführenden Schulen befinden sich im Bildungszentrum Berghausen. (1 S-Bahnstation oder 15-20 Gehminuten entfernt).	▣
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten (Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)	Direkt an die Potenzialfläche schließen Wege für Spaziergänge durch Landschaft und entlang der Pfinz an. Der Flussuferweg wird im Bereich der Turbine unterbrochen. Eine Brücke auf die andere Uferseite gibt es in der näheren Umgebung nicht. Die nächstgelegenen Spielplätze befinden sich in Berghausen am „alten Friedhof“ und in Söllingen im Neubaugebiet „Heilbrunn-Engelfeld“ in circa 800-1000 m Entfernung und sind fußläufig in 10-13 min zu erreichen. Die beiden Gemeindehallen und das Stadion mit Rasenplätzen sowie das Jugendzentrum befinden sich circa 1,5 km von der Potenzialfläche entfernt und sind in 20 min zu Fuß erreichbar.	□
Verkehrliche Anbindung Erschließung		Risiko / Auswirkung
Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)	Die Potenzialfläche liegt direkt an der B10, welche Berghausen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (13 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 „Söllingen Reetzstraße“ befindet sich in circa 1 km Entfernung und ist zu Fuß in circa 13 min erreichbar. Dort fahren die S5 und die S51 zwischen Pforzheim und Karlsruhe (bzw. Würth oder Gernersheim) von 5:00 bis 20:00 Uhr im 10 Minuten- bzw. 20 (- 40) Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 20 - 60 Minuten ab. Die Haltestelle ist nicht barrierefrei.	□

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 „Schnellermühle II“

	Die nächste barrierefreie Haltstelle „Berghausen, Am Stadion“ befindet sich in circa 1,5 km Entfernung und ist zu Fuß durch Barrieren wie die Pfinz und die Bahntrasse umwegig in circa 20 min erreichbar.	
Fuß- und Radwegenetz	<p>Zu Fuß kommt man in einigen wenigen Minuten in die Ortskerne von Berghausen und Söllingen sowie zur S-Bahnhaltestelle „Reetzstraße“ in Söllingen und zum Schulzentrum Berghausen mit der Bahnhaltestelle „Am Stadion“. Teilweise sind Barrieren wie die Bundesstraße, die Bahntrasse und die Pfinz zu überwinden.</p> <p>Das Areal Schnellermühle ist fußläufig nur über den schmalen Fußweg entlang der B 10 erreichbar. Es existiert aktuell keine Radwegeverbindung zur Schnellermühle. Eine Querung der Pfinz ist nicht möglich. Durch den fehlenden „Brückenschlag“ besteht für die Prüffläche Schnellermühle keine Anbindung an das überörtliche und örtliche Radwegenetz.</p> <p>Im weiteren Verlauf sind Rad- und Wanderwege, wie der „Stromberg-Murrta-Weg“ entlang der Pfinz, der kleine Rundweg um den Hopfenberg und Talberg und der große Rundwanderweg von Söllingen über Berghausen zu den Wöschbacher Kreuzen zu erreichen.</p> <p>Mit dem Fahrrad ist man in circa 20 Minuten (ca. 5,5 km) in Durlach und in circa 35 min in Karlsruhe (ca. 12 km). Eine Erleichterung ist diesbezüglich durch den geplanten Radschnellweg, welcher direkt an der Potenzialfläche vorbeiführt, möglich.</p>	□
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)	<p>Die Potenzialfläche ist durch seine Vornutzung bereits über die B10 erschlossen. Die direkte Zufahrt auf die B10 ist für die Anzahl der zu erwartenden zusätzlichen Fahrzeuge nicht möglich. Ein Anschluss an die B10 erfordert eine aufwändige Straßenplanung mit Linksabbiegerspur (voraussichtlich im Planfeststellungsverfahren).</p> <p>Ergänzen nach Untersuchungsergebnis</p> <p>Die Potenzialfläche hat keinen Abwasseranschluss. Die Entwässerung erfolgt bisher über eine Klärgrube. Die Mischwasserkanäle im weiteren Verlauf besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können. Einen Anschluss gilt es zu prüfen. Die <u>Trinkwasserversorgung</u> ist durch den Anschluss an das bestehende Netz möglich. Auf dem Grundstück befindet sich zudem eine ehemalige Brunnenstube.</p> <p>Die Fläche befindet sich im Süden und im Bereich des Zuflusses für die Turbine innerhalb einer Überflutungsfläche (HQextrem). Die <u>Hochwassersituation</u> ist je nach Nutzung im Detail zu untersuchen.</p>	■
Konfliktpotenzial		Risiko / Auswirkung
Nutzungskonflikte	<p>Es ist mit Beeinträchtigungen der Naherholungsfunktion der Pfinz zu rechnen.</p> <p>Es ist mit Emissionsbelastungen durch die stark frequentierte B10 und gegebenenfalls das südöstlich anschließende Gewerbe zu rechnen.</p> <p>Durch die abgesetzte Siedlungslage würden zahlreiche Verkehre induziert werden.</p> <p>Entlang der B10 besteht ein 20 m-Anbauverbot.</p>	□

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	„Schnellermühle II“
-----------------------	---------------------

Zusammenfassung Abwägung Empfehlung		
<p>Die Potenzialfläche befindet sich in Privateigentum und weist eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf. Durch Lage der Fläche im Außenbereich und die abgesetzte Siedlungslage sind große Entfernungen zu Infrastruktureinrichtungen zu überwinden. Weiter ist das Anbauverbot (20 m) entlang der B10 zu berücksichtigen. Die Entwässerung des Gebiets erfordert einen Anschluss an die Mischwasserkanalisation. Für die Erschließung über die B10 ist eine aufwändige Straßenplanung mit Linksabbiegerspur (voraussichtlich im Planfeststellungsverfahren) erforderlich. Die Hochwassersituation ist je nach Nutzung im Detail zu untersuchen.</p>		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht		
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		
<p>Nutzungsempfehlung Aus städtebaulicher Sicht sollten größere hochbauliche Maßnahmen vermieden werden. Eine Sanierung und Umnutzung der Bestandsgebäude ist vorstellbar. Raumordnerisch wird das Plangebiet als abgesetzte Siedlungslage eingestuft. Aufgrund dieser Lage außerhalb der Siedlungsbereiche von Söllingen und Berghausen und den damit verbundenen Entfernungen zu Infrastruktureinrichtungen sowie der dann erforderlichen Erschließungsmaßnahme (Linksabbiegerspur) und dem zu berücksichtigten Anbauverbot kommt eine Wohnbebauung eher nicht in Betracht.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen bei Entwicklung der Fläche</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vermeidung größerer hochbaulicher Maßnahmen ▪ Umnutzung Bestandsgebäude ▪ Keine Wohnnutzung 		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht → unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen		
Eine Bebauung der Fläche 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	„Schnellermühle II“
-----------------------	---------------------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	<i>wenig geeignet</i>	IV
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	<i>bedingt geeignet</i>	III
Gesamtbewertung	<i>wenig geeignet</i>	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,
- Bauvorgreifende Untersuchung des Baugrundes und mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers,
- Klimatisches Gutachten zur Untersuchung der Strömungssituation im Plangebiet (Luft),
- Lärmschutzgutachten,
- Ggf. Prüfung der Erforderlichkeit von Hochwasserschutzmaßnahmen,
- Bauvorgreifende Untersuchungen zum archäologischen Denkmal „Mühle“,
- Bodenuntersuchungen im Bereich der altlastenverdächtigen Fläche,
- 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

„Schnellermühle II“

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom 16.09.2020
22.02.2021

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept			
Graben, Bach, naturnah			Acker
Graben, Bach, naturfern	x		Ruderalflur
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
Streuobst			Sonderstrukturen (Schotterflächen)

Mögliche Habitate von	Vorkommenwahrscheinlichkeit	mögliche Funktion als Lebensstätte	CEF-Maßnahme möglich?
Brutvogelarten			
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Sumpfrohrsänger)	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, ggf. mit erhöhtem Aufwand
Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Hausrotschwanz)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand

Bemerkung

Das Plangebiet ist mäßig strukturreich. Insbesondere die leerstehende Schnellermühle stellt jedoch ein geeignetes Quartier für Fledermäuse und einen geeigneten Niststandort für gebäudebrütende Vogelarten dar. Gehölzbrüter in den randlichen Gehölzstrukturen/ Gebüsch sowie Zauneidechsen im Bereich der Schotterflächen sind nicht gänzlich auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten (planungsrelevante Vogelarten, Fledermäuse) ist im Plangebiet möglich. Vertiefende Untersuchungen von Brutvögeln und Fledermäusen werden 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 Gehölzbrüter, Zauneidechse) 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
- Anbringen von Nistkästen für Gebäudebrüter (planintern oder extern)
- Anbringen von Fledermauskästen (in angrenzenden Gebieten, planextern,)
- Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand)
- Vergrämung von Zauneidechsen (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
- Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse (z.B. Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz).

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

„Schnellermühle II“

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 16.09.2020
 22.02.2021

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt weniger als 100 m auf der gegenüberliegenden Straßenseite der B 10.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Ver- schlechterung des Erhaltungszustands	Das Risiko einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes von im FFH-Gebiet vorkommenden Arten wird gering eingeschätzt. Visuelle, akustische und sonstige Störwirkungen, die durch Umsetzung der Planung entstehen können, sind vor dem Hintergrund der bestehenden Belastungen durch Lärm, Licht und Erschütterung ausgehend vom Kfz-Verkehr auf der B 10 vernachlässigbar.

Legende

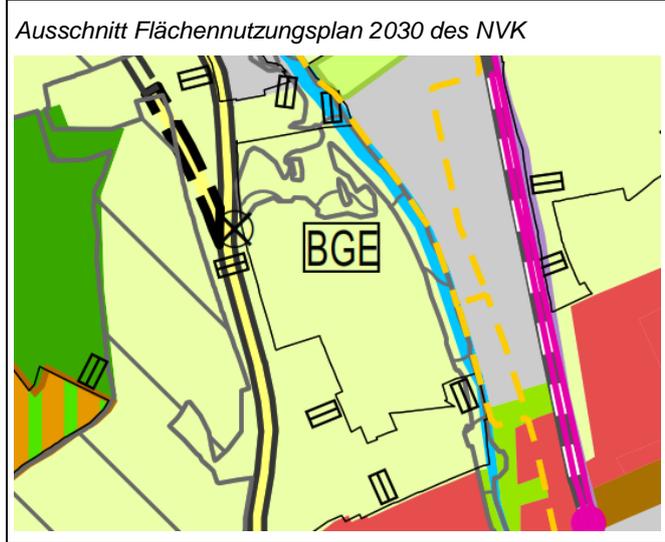
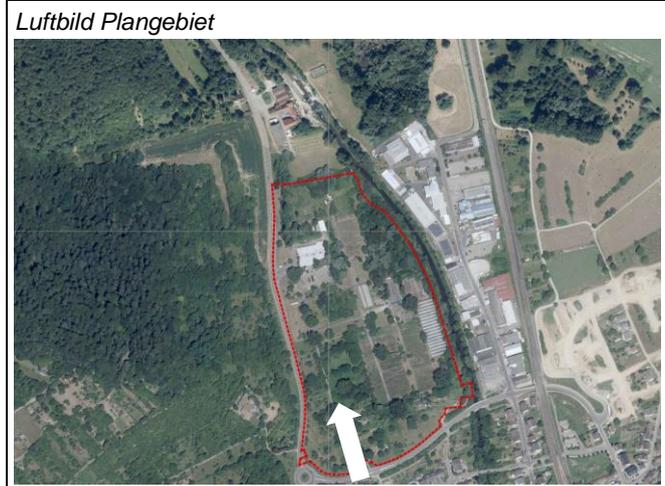
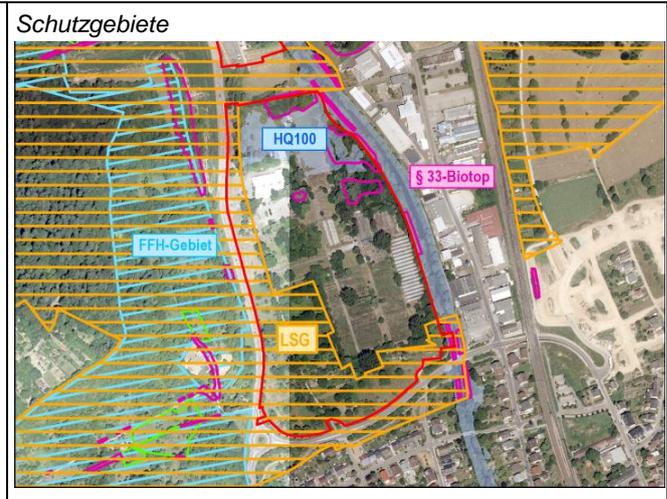
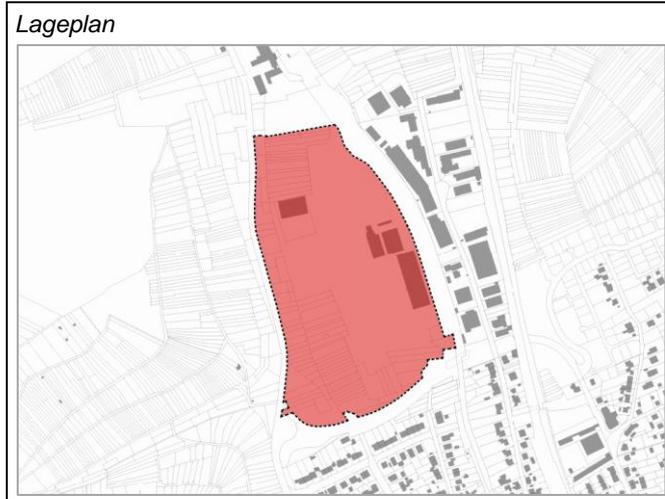
Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Söllingen „Salzwiesen“



Ausgangssituation

Fläche in ha
12,2 ha

Bestandsnutzung
Gärtnereigelände (außer Betrieb, ungenutzt), Einzelhandel (Getränkemarkt) mit Parkplatzflächen, Gehölzstrukturen, Schrebergärten, Streuobst, Wiesenflächen

Beabsichtigte Nutzungsart
Park mit Grünflächen und Freizeitanlagen (Spielplätze, Sportplätze)
Einzelhandel und Gewerbe in untergeordnetem Teilbereich der Fläche

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Landschaftsplanerische Aspekte

Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)

- Das Plangebiet „Salzwiesen“ liegt zwischen den Ortschaften Berghausen und Söllingen im Pfinztal direkt angrenzend an die Pfinz.
- Im Plangebiet befinden sich ein ehemaliges Gärtnerareal mit Gebäuden, Gewächshäusern und Beeten sowie ein EDAKA-Getränkemarkt mit Parkplatzflächen. In den Randbereichen befinden sich parkähnliche Strukturen (Wiesen mit Bäumen und Sträuchern). Entlang der Pfinz stehen gewässerbegleitende Auwaldstreifen aus hochwüchsigen Bäumen und Sträuchern.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestand

Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich keine Siedlungsstrukturen. Das Gelände der Schnellermühle befindet sich ca. 150 m nördlich. Auf gegenüberliegender Seite der Pfinz befindet sich ein Gewerbegebiet.

Übergeordnete Planungen (LEP, Regionalplan...)

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002: keine Angabe
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
- Plangebiet liegt innerhalb des regionalen Grünzuges (Z, Plansatz 3.2.3) sowie innerhalb des schutzbedürftigen Bereich für Erholung, Erholungsgebiet (Z, Plansatz 3.3.4.2),
- im Gebiet ist eine Trasse für den Neubau einer Straße freizuhalten (Z, Plansatz 4.1.2)
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein: keine Angabe

Konzeption/ Vorschlag Planung

Entlang der Pfinz soll ein „Grünes Band“ aus Grünflächen/ Parkflächen, Spiel- und Sportplätzen sowie ggf. einem Café umgesetzt werden. Die Umgestaltung soll zum einen der Verbindung der Ortschaften Berghausen und Söllingen und Anwohnern und Touristen als Freizeitanlage dienen. Gleichzeitig können wertvolle Biotopstrukturen im Rahmen des Konzepts erhalten bleiben. Der bestehende Getränkemarkt sowie die vorgelagerten Parkplatzflächen bleiben bestehen. Das Plangebiet Salzwiesen soll nur in Verbindung mit dem Plangebiet Schnellermühle entwickelt werden. Die Schnellermühle soll dabei in die Konzeption als Restaurant/ Gaststätte und Museum integriert werden.

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2010 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft, Betrieb für gartenbauliche Erzeugnisse dargestellt.

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Regionalen Grünzugs (Regionalplanerisches Ziel, Plansatz 3.2.3)
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)	Der westliche und südliche Teil des Plangebiets liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pfinzgau (Nr. 2.15.056). Westlich des Plangebietes auf gegenüberliegender Straßenseite der B 10 (ca. 80 m entfernt) befindet sich das FFH-Gebiet „Pfinzgau-West“ (Nr. 7017342).
gesetzlich geschützte Biotope	Im bzw. unmittelbar am Rand des Plangebietes Salzwiesen befinden sich mehrere nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotope: „Feldgehölz I nördlich Söllingen (Nr. 170172150142), „Feldgehölz II nördlich von Söllingen“ (Nr. 170172150143), „Hecken an der Pfinz nördlich Söllingen“ (Nr. 170172150140), „Auengehölzstreifen an der Pfinz nördlich Söllingen“ (170172150141).
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

Pfintal – Söllingen „Salzwiesen“

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen	 <p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (5%) ▪ 41.10§ Feldgehölze (15%) ▪ 41.20§ Feldhecke (5%) ▪ 45.30 Streuobstbestand (20%) ▪ 52.33§ gewässerbegleitender Gehölzstreifen (5%) ▪ 60.10 mit Gebäuden bestandene Flächen (10%) ▪ 60.21 versiegelte Fläche (10%) ▪ 60.60 Beete und sonstige Gartenflächen (30%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen stellen Streuobstbestände, Feldgehölze, Feldhecken und sonstige Gehölzstrukturen, sowie die Vegetationsstrukturen im Bereich der ehemaligen Beete der Gärtnerei dar. Wertgebende Habitatstrukturen sind ebenfalls die ungenutzten Gebäuden und Gewächshäusern. Dem Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu.</p> <p>Potenziell gesetzlich geschützte Biotope</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ein Großteil der Gehölzstrukturen im Plangebiet ist bereits gesetzlich geschützt, darüber wurden keine potenziell schützenswerten Biotope im Plangebiet festgestellt. 	<p>■</p>
FFH-Lebensraumtypen	 <p>FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es befinden sich aktuell keine kartierten FFH-Lebensraumtypen im Plangebiet bzw. in dessen näheren Umfeld. <p>Potenzielle FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung (2003-2005) wurden im Plangebiet mehrere Wiesenflächen mit Entwicklungspotenzial zur Mageren Flachland-Mähwiese festgestellt. 	<p>■</p>
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten	 <p>Aufgrund der Biotop-/Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG zu erwarten. Von der Eignung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber ausgegangen werden.</p>	<p>■</p>
Natura2000	 <p>Auf gegenüberliegender Straßenseite der B 10 befindet sich das FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ (Nr. 7017342). Bei einer zukünftigen gewerblichen Nutzung des Plangebiets Schnellermühle können visuelle und akustische Reizwirkungen entstehen (Menschliche Anwesenheit, Licht, Lärm), die sich negativ die Tiere und ihre Lebensräume im FFH-Gebiet auswirken können.</p> <p>Da zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet jedoch die B 10 verläuft, die durch den Kfz-Verkehr eine weitaus größere und auch bereits bestehende Störwirkung auf das FFH-Gebiet hat, sind die Wirkfaktoren, die durch die Umsetzung der Planung entstehen vernachlässigbar. Eine FFH-Vorprüfung wird als nicht erforderlich angesehen.</p>	<p>□</p>
Biotopverbund/ Biotopvernetzung	 <p>Im Plangebiet befinden sich mehrere kleine Kernflächen des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte, zum Großteil im südwestlichen Plangebiet. Für das lokale Biotopverbundsystem der Pfinz und die Durchlässigkeit des Pfinztals hat das Plangebiet eine hohe Bedeutung.</p>	<p>■</p>

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 „Salzwiesen“

		Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.	
Fläche		Im Rahmen der Konzeption sollen Neuversiegelungen über die bestehende versiegelte Fläche hinaus nur im Rahmen von Spiel- und Sportanlagen in geringem Umfang zulässig werden.	<input type="checkbox"/>
Boden		Das Plangebiet „Salzwiesen“ liegt laut BK50 großflächig im Bereich „Siedlung“ (ohne Bewertung). Am nördlichen und südwestlichen Rand steht laut BK 50 „Kalkhaltiger Brauner Auenboden aus Auenlehm“ an. Bewertung der Bodenfunktionen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: sehr hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: hoch 	<input type="checkbox"/>
		Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Planung ist von einer Neubebauung/ Neuversiegelung im lediglich geringen Umfang auszugehen.	
		Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I und II.	
		Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.	
Wasser		Das Plangebiet Salzwiesen befindet sich direkt angrenzend an die Pfinz. Das nördliche Plangebiet liegt innerhalb des HQ ₁₀₀ und in einem Überschwemmungsgebiet. Nahezu das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des HQ _{extrem} . Das Gebäude des Getränkehandels sowie das Gärtneriegelände befinden sich innerhalb der Überflutungsflächen bei einem Extremhochwasser.	§■
		Das Plangebiet liegt im Bereich von jungquartären Flusskiesen und -sandsteinen, die als Porengrundwasserleiter fungieren. Zusätzlich ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Somit besteht im Plangebiet die Gefahr von Schadstoffeinträgen ins Grundwasser und indirekt über das Grundwasser in den nahegelegenen Fluss. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.	
Klima / Luft		Im Plangebiet besteht ein Gartenstadtklimatop, mit hoher und sehr hoher Frischluftproduktion. Das Gelände liegt innerhalb der Luftleitbahn „Pfinztal“ mit hoher Bedeutung für die Kalt- und Frischluftzufuhr der Ortschaften im Pfinztal und darüber hinaus. Somit besteht eine besondere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. stärkeren Bebauung mit Barrierewirkungen. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Planung ist eine Bebauung des Gebietes nur im geringen Umfang vorgesehen, sodass von geringem Konfliktpotenzial ausgegangen wird.	<input type="checkbox"/>
Landschaft / Landschaftsbild		Das Plangebiet liegt im Pfinztal westlich an die Pfinz angrenzend und östlich der B 10. Die Gebäude und Gewächshäuser im Bereich des ehemaligen Gärtneriegeländes sind verfallen, die ehemaligen Beete sind überwuchert. Der Getränkehandel und die Parkplatzflächen im Auenbereich der Pfinz haben ebenfalls eine negative Wirkung auf das Landschaftsbild. Positiv wirken sich die gewässerbegleitenden Gehölzstreifen sowie sonstigen Bäume und Sträucher im Gebiet aus. Sie schirmen das Gärtneriegelände teilweise nach außen ab. Durch die Umsetzung der Planung (Grün- und Freizeitanlagen) besteht die Möglichkeit, das Gebiet in Bezug auf das Landschaftsbild aufzuwerten. Es besteht geringes Konfliktpotenzial.	<input type="checkbox"/>
Mensch / Erholung		Das Gebiet ist größtenteils nicht zugänglich und hat keine besondere Funktion für die Erholung. Entlang der Pfinz östlich des Plangebietes	<input type="checkbox"/>

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 „Salzwiesen“

		verläuft ein Grasweg, der zur siedlungsnahen Erholung genutzt werden kann. Durch den Straßenverkehr der angrenzenden B 10 wird die Erholungsfunktion beeinträchtigt. Die Plankonzeption sieht vor, das Gebiet als Grün- und Parkanlage zu gestalten. Dadurch kann eine besondere Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung für Anwohner und Touristen entstehen.	
Mensch/ Gesundheit		Aufgrund der Lage an der B 10 ist mit Lärmbelastung im Plangebiet zu rechnen. Im westlichen Plangebiet sind entsprechend der Lärmkartierung von Modus Consult 2019 Lärmpegel von $L_{DEN}: >65 - 70 \text{ dB(A)}$ zu erwarten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (für jegliche Nutzungsarten) werden überschritten. Schadstoffbelastungen durch den Straßenverkehr der direkt angrenzenden B 10 sind im Straßenrandbereich und angrenzend zu erwarten. Lärmbelastungen und verkehrsbedingte Schadstoffbelastungen bestehen darüber hinaus durch den Zulieferverkehr des Getränkemarktes.	■
Kultur/ Sachgüter		Im Plangebiet befindet sich ein Getränkemarkt, vorgelagerte Parkplatzebenen, sowie ein ehemaliges Gärtnergelände mit verfallenen Gewächshäusern und einem Gebäude. Kulturgüter sind nicht vorhanden.	□
Emissionen / Abfall		Im Plangebiet bestehen durch den Getränkehandel Emissionen durch Kühlung und Zulieferverkehr sowie Abfall. Es wird jedoch nicht von einem erheblichen Umfang an Emissionen und Abfall ausgegangen.	□
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 „Salzwiesen“ befindet sich zwischen den Ortslagen von Berghausen und Söllingen direkt angrenzend an die B 10 und umfasst 12,2 ha. Das Plangebiet Salzwiesen soll zusammen mit dem Plangebiet Schnelleremühle als Teil von Grün- und Parkanlagen entlang der Pfinz zwischen Berghausen und Söllingen entwickelt werden. Für das Plangebiet ist dabei die Anlage von Grünflächen sowie ggf. auch Spiel- und Sportplätze vorgesehen. Die Errichtung von Neubauten ist dabei im geringen Umfang (z.B. Nebengebäude im Rahmen des Sportplatzes) vorgesehen. Die gesetzlich geschützten Gehölzstrukturen können dadurch erhalten bleiben.

Die Umsetzung der vorgesehenen Planung bringt in Bezug auf den Großteil der Umweltbelange somit keine bis wenig kritische Auswirkungen mit sich und hat teilweise auch eine positive Wirkung. Hohes Konfliktpotenzial ergibt sich im Plangebiet durch die Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) sowie durch das vermutlich hoch anstehende Grundwasser mit der Gefahr von Schadstoffeinträgen. Generell ist eine (Neu)Bebauung in diesem Bereich entsprechend § 78 WHG untersagt und nur in Ausnahmen möglich. Die Anlage von Grünflächen ist generell möglich. Dies ist im Rahmen der Konzeption zu berücksichtigen. Die Erforderlichkeit von Hochwasserschutzmaßnahmen ist zu prüfen. Es wird empfohlen, die vorhandenen Retentionsflächen (Überschwemmungsgebiet) bei einem 100jährigen Hochwasser zu erhalten.

Bei der Sanierung des Gärtnergeländes sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Im Falle einer Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ist durch Umsetzung von artenschutzfachlichen Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern. Bei einem Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse im Bereich des ehemaligen Gärtnergeländes sind u.U. umfangreiche CEF-Maßnahmen, teilweise mit hohem wirtschaftlichem Aufwand, umzusetzen. Hinsichtlich bestehender Lärmbelastungen wird des Weiteren ein Lärmgutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens empfohlen.

Durch die Nutzung als Grünflächen kann die Funktion der Luftleitbahn des „Pfinztälers“ im Plangebiet ohne weitere Störwirkung aufrecht erhalten werden und durch die Sanierung des Gärtnergeländes auch verbessert werden. Darüber hinaus bringt eine Wiedernutzung des Gebietes positive Wirkungen auf das Landschaftsbild und das Freizeitangebot (Erholungsnutzung) mit sich.

Das Plangebiet befindet sich im regionalen Grünzug und im Landschaftsschutzgebiet. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass die Umsetzung der Planung nicht den regionalplanerischen Zielen entgegensteht. Eine Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes im Plangebiet wird ebenfalls nicht als erforderlich angesehen, da die Planung und Ziele dem Schutzzweck des Gebietes nicht entgegenstehen.

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	„Salzwiesen“
----------------------	--------------

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung		
Eine Bebauung ist mit überwiegend geringem, teils mit mittlerem Risiko für die Schutzgüter verbunden	überwiegend geeignet	II
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt der randlichen Gehölzbestände einschließlich der nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotope 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 Überschwemmungsgebietes (HQ₁₀₀) und HQ_{extrem}/ ggf. Prüfung der Erforderlichkeit von Hochwasserschutzmaßnahmen, ▪ Ggf. Durchführung eines Baugrundgutachtens zur Beurteilung der Untergrundsituation bei Erweiterung der Bestandsgebäude /Berücksichtigung des hoch anstehenden Grundwassers, ▪ Ggf. Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen, ▪ Berücksichtigung der Durchlüftungssituation bei Neuplanung von Erweiterungen der Bestandsgebäude durch angepasste Bebauung (z.B. Baukörperstellung und geringe Bauhöhen, Dachbegrünung, hoher Anteil an Grünflächen), ▪ Erhalt der öffentlichen Wegeverbindung durch das Plangebiet, ▪ Berücksichtigung des direkt angrenzenden Landschaftsschutzgebietes „Pfinzgau“ und des FFH-Gebiets „Pfinzgau West“. 		
Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen ohne oder mit geringen Risiken 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

Pfintal – Söllingen	„Salzwiesen“
---------------------	--------------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Das Gelände ist überwiegend eben und eignet sich somit zu Teilen auch für Nutzungen mit größeren Grundflächen.	<input type="checkbox"/>
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Geringe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Wenige Einzelgrundstücke sind kommunal.	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage Zentralität Standortgunst		Risiko / Auswirkung
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Söllingen an der Gemarkungsgrenze zu Berghausen und ist zu den Ortsmitten circa 1,2 km entfernt. Die Lage am nördlichen Ortsrand von Söllingen ermöglicht eine Arrondierung der Siedlungsfläche durch die bauliche Erweiterung des Siedlungsrandes nach Norden und Westen. In untergeordnetem Maße ist bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden, welche umgenutzt und partiell ergänzt werden könnte. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild und aufgrund der Lage zwischen den Ortsteilen bietet sich auch die Entwicklung eines grünen Bands mit Sport- und Freizeitnutzungen an. Die Zentralität ist durch eine gewerbliche oder freiraumplanerische Nutzung nicht so bedeutend wie bei einer Wohnnutzung.	
Nähe zu Wohngebieten	Die nächstgelegenen Wohngebiete im Norden von Söllingen sind circa 600m entfernt und zu Fuß in circa 7 min zu erreichen. Dadurch würde die Grünflächenentwicklung einen Beitrag zur Freizeit- und Naherholungsfunktion der Wohngebiete leisten. Die Entwicklung von partiellem Gewerbe und Einzelhandel würde zur Nahversorgung beitragen.	<input type="checkbox"/>
Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schule/Kindergarten)	Der evangelische Kindergarten Guter Hirte in Söllingen ist in einer Entfernung von circa 800 m zu erreichen. Die Gehzeit beträgt circa 10 min. Die Grundschule Söllingen befindet sich 1,2 km (15 min Gehzeit) entfernt. Die weiterführenden Schulen befinden sich im Ortsteil Berghausen. (1 S-Bahnstation oder 20 Gehminuten entfernt). Die geplante Grünfläche wäre folglich auch von den Bildungs- und Betreuungseinrichtungen gut erreichbar.	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten (Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)	Direkt an die Potenzialfläche schließen Wege für Spaziergänge durch Landschaft und entlang der Pfinz an. Die geplanten Sport- und Freizeitnutzungen ließen sich gut integrieren und ein verbindendes Element zwischen Söllingen und Berghausen ausbilden. Eine Querung der Pfinz ist jedoch lediglich im Südosten der Fläche möglich. Eine Verbesserung diesbezüglich wäre im Rahmen der Grünflächenentwicklung gut vorstellbar.	<input type="checkbox"/>
Verkehrliche Anbindung Erschließung		Risiko / Auswirkung
Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)	Die Potenzialfläche liegt direkt an der B10, welche Berghausen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (13 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.	<input type="checkbox"/>
ÖPNV (Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, ...)	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Söllingen Reetzstraße“ befindet sich in circa 700 m Entfernung und ist zu Fuß in circa 9 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 Minuten- bzw. 20 (- 40) Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von	<input type="checkbox"/>

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 „Salzwiesen“

	20 - 60 Minuten ab. Die Haltestelle ist nicht barrierefrei. Die nächste barrierefreie Haltestelle „Berghausen, Am Stadion“ befindet sich in circa 1,7 km Entfernung und ist zu Fuß durch Barrieren wie die Pfinz und die Bahntrasse umwegig in circa 22 min erreichbar.	
Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in einigen wenigen Minuten in die Ortskerne von Berghausen und Söllingen sowie zur S-Bahnhaltestelle „Reetzstraße“ und zum Schulzentrum. Direkt an die Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege, wie der „Stromberg-Murratal-Weg“ entlang der Pfinz, der kleine Rundweg um den Hopfenberg und Talberg und der große Rundwanderweg von Söllingen über Berghausen zu den Wöschbacher Kreuzen an. Mit dem Fahrrad ist man in circa 20 Minuten (ca. 5,5 km) in Durlach und in circa 35 min in Karlsruhe (ca. 12 km). Eine Erleichterung ist diesbezüglich durch den geplanten Radschnellweg, welcher direkt an der Potenzialfläche vorbeiführt, möglich.	<input type="checkbox"/>
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)	Die Potenzialfläche ist durch seine Vornutzung bereits über die B10 erschlossen. Eine weitere <u>Erschließung</u> über die Nordumfahrung Söllingen gilt es zu prüfen. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können. Die <u>Trinkwasserversorgung</u> ist durch den Anschluss an das bestehende Netz möglich. Die Fläche befindet sich innerhalb einer Überflutungsfläche (HQextrem) sowie im Norden innerhalb einer HQ100-Fläche. Die <u>Hochwassersituation</u> ist je nach Nutzung im Detail zu untersuchen.	<input type="checkbox"/>
Konfliktpotenzial		Risiko / Auswirkung
Nutzungskonflikte	Je nach Intensität der Nutzung ist mit Beeinträchtigungen der Naherholungsfunktion der Pfinz zu rechnen. Es ist mit Emissionsbelastungen durch die stark frequentierte B10 und gegebenenfalls das westlich anschließende Gewerbe zu rechnen. Durch die vorgesehene gewerbliche oder sportliche Nutzung sind diese Belastungen zu vernachlässigen. Entlang der B10 besteht ein 20m-Anbauverbot, welche je nach Nutzung im Detail zu untersuchen ist (Gewerbe außerhalb des Anbauverbots, Grünflächenentwicklung ohne nachteilige Auswirkungen). Das Plangebiet liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs, Bebauung ist in diesem Bereich nicht zulässig, eine Grünflächenentwicklung wäre möglich.	<input type="checkbox"/>

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	„Salzwiesen“
----------------------	--------------

Zusammenfassung Abwägung Empfehlung		
<p>Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in Privateigentum und weist eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf. Die Erschließung und Entwässerung des Gebiets sind durch die Vornutzung über die vorhandene Infrastruktur weitestgehend möglich. Diesbezüglich stellt die Fläche eine kurzfristig aktivierbare Alternative dar. Die Hochwassersituation und das Anbauverbot entlang der B10 sind je nach Nutzung im Detail zu untersuchen.</p>		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
<p>Nutzungsempfehlung Aus städtebaulicher Sicht wäre eine bauliche oder freiräumliche Aufwertung der Fläche sinnvoll. Diese wäre auch mit der Lage innerhalb eines regionalen Grünzugs vereinbar. Die landschaftliche Prägung und Lage entlang der Pfinz eignet sich besonders für eine Freizeitnutzung mit diversen Freizeit- und Sportangeboten in parkartiger Gestaltung und Solitärgebäude für Sondernutzungen wie zum Beispiel Gastronomie, Kultur oder Feuerwehr. Die Entwicklung der Fläche ist in Kombination mit der Fläche „Schnellermühle“ zu betrachten. Die Freizeitanlage würde dann als verbindendes Element zwischen Berghausen und Söllingen fungieren und einen Beitrag zu Naherholungsfunktion der beiden Ortsteile leisten. Aufgrund der Lage außerhalb der Siedlungsbereiche von Söllingen und Berghausen kommt eine Wohnbebauung nicht in Betracht. Die Fläche eignet sich aufgrund der östlich angrenzenden Nutzung und der Lage an der B10 in Maßen für eine gewerbliche Nutzung oder als Einzelhandelsstandort. Keinesfalls sollte die gesamte Fläche als Gewerbestandort herangezogen werden. Die Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs ist diesbezüglich zu beachten. Gegebenenfalls ist ein Zielabweichungsverfahren oder die Rücknahme des Grünzugs notwendig.</p>		
<p>Kompensationsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Freiraumgestaltung ▪ Brückenschlag ▪ Keine Wohnnutzung ▪ Gewerbe und Einzelhandel lediglich auf untergeordnetem Teilbereich der Fläche ▪ Hochwasserangepasste Bauweise ▪ Entwicklung in Kombination mit der Fläche „Schnellermühle“ 		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht → unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen		
<p>Eine Bebauung der Fläche ist teils mit geringen, teils mit mittleren Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.</p>	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 – Söllingen	„Salzwiesen“
----------------------	--------------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	geeignet	I
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	überwiegend geeignet	II
Gesamtbewertung	überwiegend geeignet	II

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, ▪ Altlastenprüfung- und Entsorgung, ▪ Bauvorgreifende Untersuchung des Baugrundes und mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers, ▪ Lärmschutzgutachten, ▪ Ggf. Prüfung der Erforderlichkeit von Hochwasserschutzmaßnahmen, ▪ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene, ▪ Bebauungsplanaufstellung, ▪ Änderung Flächennutzungsplan. 	

Legende

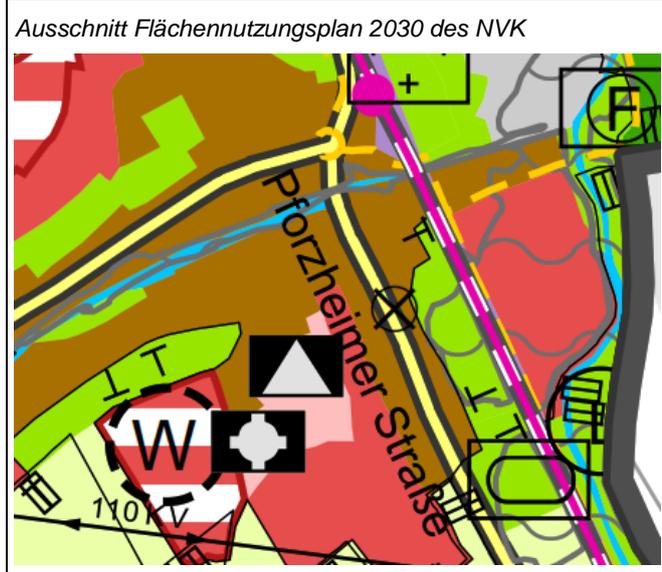
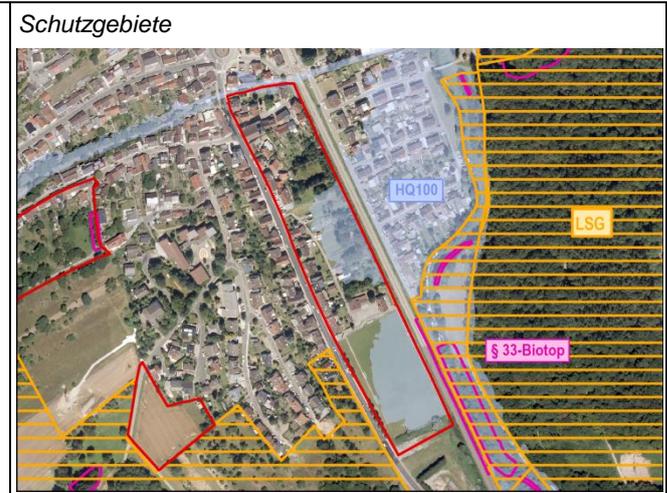
Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet **II** überwiegend geeignet **III** bedingt geeignet **IV** wenig geeignet **V** ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach „Brunnenwiesen“



Ausgangssituation

Fläche
4,4 ha

Bestandsnutzung
Sportplätze mit Sportheim, Wohnbebauung, gewerbliche Nutzung, Kleingärten, Spielplatz

Beabsichtigte Nutzungsart/ Dichte
Geplante Wohnbaufläche, verdichtete Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau), Sonderwohnform (betreutes Wohnen, Altenpflegeheim)

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	„Brunnenwiesen“
---------------------------	-----------------

Landschaftsplanerische Aspekte	
Grundinformationen	
Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Alternativfläche „Brunnenwiesen“ befindet sich im Süden von Kleinsteinbach, zwischen der B 10 (Pforzheimer Straße) im Westen und des Bahndammes im Osten, im Norden grenzt der Bocksbach an. ▪ Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Ortskern von Kleinsteinbach in einem Mischbaugbiet. In diesem Bereich befindet sich unter anderem die Thomaskirche Kleinsteinbach und eine Schule, sowie auch Wohnhäuser mit angrenzenden Gärten. Im zentralen Bereich liegen entlang der Pforzheimer Straße Wohnhäuser mit Hausgärten, daran grenzt ein Fuß- und Radweg an. Westlich des Fuß- und Radweges befinden sich Schrebergärten und Gartengrundstücke. Im Süden befindet sich der Arbeiter-, Turn- und Sportverein Kleinsteinbach e.V. mit angrenzendem Sportplatz. ▪ Südlich des Plangebiets grenzt eine Wiesenfläche an. ▪ Die Fläche befindet sich in Tallage. Die bebauten Bereiche entlang der B 10 sowie entlang der Weinbrennerstraße im Norden des Plangebietes sind aufgeschüttet, Der Sportplatz sowie die Schrebergärten liegen auf 150 m ü. NN. 	
Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands	
Im nördlich angrenzenden Mischgebiet (Ortskern) befinden sich Einzelhaus- und Reihenhausbauung sowie Gewerbebetriebe und eine Kirche.	
Übergeordnete Planungen (LEP, Regionalplan...)	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002: keine Angaben ▪ Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein: Der südliche Rand des Plangebietes liegt innerhalb der Grünzäsur (Z, Plansatz 3.2.2). Das nördliche Viertel ist im Regionalplan als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn- /Mischnutzung, Bestand) dargestellt. ▪ Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein: Lokalklimatisch wertvoller Bereich, Gebiet mit teilräumig hoher Grundwasserneubildung 	
Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung	
Die bebauten Bereiche im Plangebiet sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2010 als gemischte Baufläche dargestellt, die Gartengebiete sind als Grünflächen dargestellt. im Süden ist ein Sportplatz dargestellt.	
Übergeordnete Ziele/ Restriktionen	
Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	Das Gebiet liegt am südlichen Rand innerhalb der Grünzäsur.
Schutzgebiete im Wirkungsbereich der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)	Südöstlich des Plangebiets grenzt auf gegenüberliegender Seite der Pforzheimer Straße sowie auf gegenüberliegender Seite der Bahngleise im Osten das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) mit zwei Teilflächen an. Von einer Betroffenheit wird nicht ausgegangen.
gesetzlich geschützte Biotope	Auf gegenüberliegender Seite des Bahndammes, östlich des südlichen Drittels des Plangebiets, befindet sich das nach §33 NatSchG geschützte Biotop „Hecke an der Bahnlinie südlich Kleinsteinbach“ (Nr. 170172150216) entlang der Gleisanlagen. Von einer erheblichen Beeinträchtigung wird jedoch nicht ausgegangen.
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	Im Norden des Plangebietes befindet sich die Thomaskirche, die als Bau- und Kulturdenkmal (Klassizismus, Nr. 100262995) geschützt ist. Sie wurde am Standort der ehemaligen mittelalterlichen Kirche errichtet, sodass sich im Bereich auch das archäologische Bodendenkmal (Mittelalter, MA7, Nr. 100868484-0) befindet. Im nördlichen Gebiet liegt außerdem das archäologische Denkmal „Etter“ (Mittelalter, MA1 Nr. 100867650) sowie das archäologische Denkmal „Gasthaus“ (Neuzeit, MA 3 Nr. 100867998).

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 „Brunnenwiesen“

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen	 <p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 12.41 mäßig ausgebauter Flussabschnitt (5%) ▪ 33.80 Zierrasen im Bereich der Sportplätze (35%) ▪ 35.64 Fettwiesen im Bereich der Gartengrundstücke (10%) ▪ 42.20 Gebüsch/ Gestrüpp/ Baumstrauchhecke (5%) ▪ 45.10 Baumreihe im Bereich des Sportplatzes (5%) ▪ 45.20 Baumgruppe (Birken) im Bereich Spielplatz (5%) ▪ 45.20 Baumgruppe aus Nadelhölzern (5%) ▪ 45.40 Streuobstbestände auf Gartengrundstücken/Schrebergärten (5%) ▪ 60.10 mit Gebäude bestandene Flächen (15%) ▪ 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz (5%) ▪ 60.60 Hausgärten/ Nutzgärten (5%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen sind die Gehölzstrukturen (u.a. Streuobst) im Bereich der Haus- und Schrebergärten und des Spielplatzes sowie die Wiesenfläche. Wertgebende Habitatstrukturen stellen auch die Schuppen im Bereich der Schrebergärten und die älteren Gebäude sowie der Kirchturm im Geltungsbereich dar. Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Bei Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die Schrebergärten sowie der Sportplatz im Plangebiet bei Umsetzung der Planung verloren gehen.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.</p>	■
FFH-Lebensraumtypen	 <p>FFH-Lebensraumtypen Es befinden sich keine Lebensraumtypen im Plangebiet oder im näheren Umfeld.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung (2003-2005) wurde südlich des Plangebiets eine artenarme Fettwiese mit Entwicklungspotenzial kartiert, diese ist jedoch nicht betroffen. 	□
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten	 <p>Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten und damit ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen zu erwarten. Von der Möglichkeit der Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber ausgegangen werden.</p>	■
Natura2000	 <p>Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt 2 km vom Plangebiet entfernt. Es wird nicht von einer Betroffenheit ausgegangen.</p>	□
Biotopverbund/ Biotopvernetzung	 <p>Flächen des landesweitern Biotopverbundes sind nicht betroffen. Dem Plangebiet kommt auch keine besondere Bedeutung für die Biotopvernetzung auf kommunaler Ebene zu</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.</p>	□
Fläche	 <p>Das Plangebiet umfasst ca. 4,4 ha. Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und als Mischgebiet ausgewiesen, die Bestandsnutzung soll größtenteils erhalten bleiben. Eine Neubebauung ist somit im Bereich des Sportplatzes und der Gärten und des Spielplatzes möglich. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird geprüft. Im Falle einer Bebauung könnte Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Dieser ist insgesamt mit einem geringeren Flächenverbrauch verbunden.</p>	■

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 „Brunnenwiesen“

<p>Boden</p>		<p>Das Plangebiet liegt laut BK 50 im Bereich „Siedlung“ bzw. ist als Ortslage gekennzeichnet (keine Bewertung). Östlich der Bahnlinie steht als natürlicher Boden „Brauner Auenboden, z.T. kalkhaltig aus Auenlehm über Flussschottern“ an (Gesamtbewertung hoch bis sehr hoch). Es wird davon ausgegangen, dass natürlicherweise auch im Plangebiet ein entsprechender Bodentyp ansteht. Im Süden des Plangebietes befindet sich eine Auffüllung (siehe Altlasten). Bei Umsetzung der Planung gehen die noch unbebauten Bereiche mit natürlichem Boden verloren.</p> <p>Der südliche Randbereich des Gebietes ist als Vorrangflur Stufe II in der Wirtschaftsfunktionenkarte dargestellt. Hierbei wird jedoch eine gewisse Unschärfe der Abgrenzungen angenommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Tankstelle Schwender (A-Fall), Wirkungspfad Boden-Grundwasser, Beweinsniveau 1, Handlungsbedarf A, uneingeschränkte Nutzung derzeit und auch in Zukunft ▪ SB BFT TS Pforzheimer Straße 19, Industrie/ Gewerbestandort, Wirkungspfad Boden-Grundwasser, Beweinsniveau 5, Handlungsbedarf B nach Sanierung, Gefahrenlage hinnehmbar ▪ Altstandort Schreinerei Werner Sengle, Vorklassifizierung, Beweinsniveau 0, Handlungsbedarf A <p>Es wird nicht von einer Betroffenheit der genannten Bereiche ausgegangen, da diese bereits im bebauten Bereich liegen und eine Änderung der Bestandsituation in diesen Bereichen nicht vorgesehen ist.</p> <p>Nach Angaben der Gemeinde Pfinztal befindet sich im Süden des Plangebietes eine Geländeauffüllungen (Ursprung des Materials Hammerwerk). Es wird von einer Altlast ausgegangen, Untersuchungen haben dazu bislang nicht stattgefunden.</p>	<p>■</p>
<p>Wasser</p>		<p>Das Plangebiet befindet sich im Tal der Pfinz. Diese verläuft östlich des Plangebietes entlang der Bahnlinie. Es ist davon auszugehen, dass das Flussbett der Pfinz ursprünglich westlicher als heute durch das südliche Plangebiet verlief, der Flusslauf aber im Rahmen des Schienenbaus korrigiert bzw. begradigt wurde. Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft der Bocksbach. Die Sohle des Bocksbachs wurde im Rahmen von Renaturierungsmaßnahmen mit Steinen aufgeraut, das Profil des Gewässers ist verbaut. Der Bocksbach wird als Gewässer II.Ordnung eingestuft. Ein kleiner künstlich angelegter Tümpel konnte im Bereich eines privaten Gartens festgestellt werden. Weitere künstliche Kleingewässer in im Rahmen der Geländebegehung nicht einsehbaren Bereichen sind möglich.</p> <p>Südliche und östliche Teile des Plangebietes liegen in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀). Ca. 80 % des Plangebiets liegt innerhalb des HQ_{extrem}. Der Flusslauf der Pfinz ist vom Plangebiet durch den Bahndamm getrennt. An der Pfinz wurden bereits Maßnahmen zum Hochwasserschutz (Hochwasserwand) umgesetzt.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Tal der Pfinz im Bereich von Altwasserablagerungen, im nördlichen Teilbereich ist zusätzlich auch mit Hangschutt zu rechnen. Die Altwasserablagerungen deuten auf den ehemaligen Flusslauf der Pfinz im Plangebiet hin. Es wird von hohen Grundwasserständen im Gebiet ausgegangen. Zum einen besteht dadurch eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen, zum anderen bestehen dadurch erschwerte Bedingungen in Bezug auf die Bebauung des Gebietes.</p>	<p>■</p>
<p>Klima / Luft</p>		<p>Die unbebauten Bereiche des Plangebietes (insbesondere der Sportplatz) fungieren als Kaltluftproduktionsflächen. Das Plangebiet liegt außerdem im</p>	<p>□</p>

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 „Brunnenwiesen“

		Bereich der Luftleitbahn des „Pfinztälers“ mit ausgleichender Wirkung auf die angrenzenden Siedlungsbereiche. Aufgrund der Tallage und der Nähe zur Pfinz ist im Plangebiet im zentralen östlichen Bereich und im Bereich des Sportplatzes außerdem mit einem Kaltluftsammlgebiet zu rechnen. Lokal wird der Kaltluftabfluss im Plangebiet durch die Gebäude im Norden, dem höherliegenden Bahndamm im Osten sowie die höherliegende Bebauung entlang der B 10 im Westen und auch die Geländeauffüllung im Süden vermindert. Eine Barrierewirkung kann ebenfalls von der verhältnismäßig dichten Nadelbaumgruppe im nördlichen Plangebiet ausgehen. Insgesamt kommt damit dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung mit mäßigem Einfluss auf die Siedlungsbereiche zu. Es wird von einem mittleren Konfliktpotenzial ausgegangen.	
Landschaft / Landschaftsbild		Die Gebäude im Plangebiet prägen das Ortsbild von Kleinsteinbach. Es handelt sich teilweise um alte, z.T. renovierte oder umgebaute Bauernhäuser mit kleinparzellierten Gärten, ehemalige Gewerbebetriebe (Schreinerei), sowie aktuell geführten Gewerbebetrieben (u.a. Autowerkstatt). Die Thomaskirche ist direkt an der B 10 gelegen und im neoklassizistischen Stil erbaut, aus Platzgründen jedoch ohne Vorhof oder Kirchgarten. Auch den kleinteiligen Gärten mit teilweise alten und hohen Baumbeständen kommt nur im geringen Maße eine positive Wirkung für das Landschafts- und Ortsbild zu. Die unbebauten Freiflächen (Schrebergartenbereiche) sind von der Straße aufgrund der Bebauung nicht einsehbar. Einer Bebauung des Sportplatzes käme, da am Ortseingang gelegen, eine wichtige Funktion für das Ortsbild von Kleinsteinbach zu. Es wird von einem mittleren Konfliktpotenzial ausgegangen.	■
Mensch / Erholung		Die Schrebergärten kommen überwiegend dem Erholungsbedürfnis weniger Privatanutzer zugute und sind nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Sie sind jedoch teils gut von einem angrenzenden Weg einsehbar und haben somit durch die Relikte ehemaliger Kulturlandschaft (Streuobst) eine gewisse Bedeutung für passierende Erholungssuchende. Besonders aufgrund des Spielplatzes und des Sportplatzes im Plangebiet ist die Bedeutung für die Erholungsfunktion insgesamt als hoch zu bewerten. Es besteht hohes Konfliktpotenzial.	■
Mensch/ Gesundheit		Aufgrund der direkt angrenzenden Bahnlinie und B 10 sind Lärmbelastungen im Gebiet vorhanden. Im Rahmen der Lärmkartierungen Schienenverkehrslärm L _{DEN} 2017 wurden im Osten des Plangebietes bis zu L _{DEN} : >70 – 75dB(A) ermittelt, d.h. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete werden überschritten. Entlang der B 10 wurden im Rahmen des Lärmaktionsplans 2019 von Modus Consult Lärmbelastungen von bis zu L _{DEN} :>65-70db(A) und in den östlichen gärtnerisch genutzten Bereichen bei 55-60 dB(A) ermittelt, d.h. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowie auch für Mischgebiete werden im unmittelbaren Straßenrandbereich sowie in Bezug auf allgemeine Wohngebiete auch in den weiter von der Straße entfernten Bereichen im östlichen Plangebiet überschritten. Bei der Realisierung der Planung ist die Lärmbelastung im Gebiet zu berücksichtigen. Schadstoffimmissionen sind durch den Straßenverkehr entlang der Pforzheimer Straße zu erwarten.	■
Kultur/ Sachgüter		Im Plangebiet befinden sich das Baudenkmal „Thomaskirche“ sowie mehrere Bodendenkmäler (s.o.). Die Thomaskirche (Baudenkmal und archäologisches Denkmal) und das archäologische Denkmal „Gasthaus“ liegen im bebauten Bereich. Das archäologische Denkmal „Etter“ befindet sich im derzeit unbebauten Bereich, sodass eine Betroffenheit nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Als Sachgüter befinden sich im Geltungsbereich zahlreiche Wohnhäuser, Gewerbebetriebe, Gartenhütten, ein Sportplatz sowie ein Spielplatz.	■

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfintal – Kleinsteinbach „Brunnenwiesen“

Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung entstehen Emissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand. Durch die Wohnnutzung kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern im nicht erheblichen Ausmaß.	<input type="checkbox"/>
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	<input type="checkbox"/>
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	<input type="checkbox"/>
Sonstige		-	<input type="checkbox"/>

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Brunnenwiesen“ befindet sich im Süden von Kleinsteinbach und umfasst 4,4 ha. Die Umsetzung der vorgesehenen Planung bringt in Bezug auf mehrere Umweltbelange (Boden, Wasser, Mensch, Kultur- und Sachgüter) hohes Konfliktpotenzial mit sich. Mehrere Detailprüfungen bzw. Untersuchungen sind vor Umsetzung der Planung erforderlich. Teile des Plangebietes liegen im Überschwemmungsbereich im Falle eines 100jährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Generell ist eine Neubebauung im HQ₁₀₀ entsprechend § 78 WHG untersagt und nur in Ausnahmen, bzw. mit einem Ausgleich durch Ausweisung von Retentionsflächen an anderer Stelle möglich. Ein Gutachten zur Analyse und Bewertung der Hochwassersituation bzw. der Möglichkeit von Hochwasserschutzmaßnahmen wird empfohlen. Darüber hinaus werden im Gebiet hohe Grundwasserstände vermutet. Dadurch besteht eine erhöhte Gefahr von Schadstoffeinträgen sowie erschwerte bzw. eingeschränkte Möglichkeiten der Bebauung. Ein Baugrundgutachten mit Untersuchung der Grundwassersituation wird empfohlen. Hinsichtlich bestehender Lärmbelastungen wird empfohlen, die Lärmsituation im Rahmen eines Lärmgutachtens für das Plangebiet zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen umzusetzen.

Da sich im Plangebiet auch mehrere archäologische Bodendenkmäler sowie das Baudenkmal „Thomaskirche“ befinden, wird empfohlen vorab die höhere Denkmalschutzbehörde zu informieren bzw. die Erforderlichkeit von bauvorgreifenden Untersuchungen abzustimmen. Eines der archäologischen Denkmäler befindet sich in unbebautem Gebiet, das ggf. zur Bebauung vorgesehen wird. Hohes Konfliktpotenzial ergibt sich ebenfalls aufgrund des Sportplatzes sowie des Spielplatzes im Plangebiet, die durch eine Bebauung des Gebietes verloren gehen. Hier sind Ersatzstandorte zu prüfen.

Des Weiteren sind die amtlich kartierten Altlasten bei der Planung zu berücksichtigen. In Bezug auf Geländeauffüllungen südlich des Sportplatzes werden Untersuchungen des Bodenmaterials empfohlen. Im Falle einer Altlast mit Entsorgungsrelevanz fallen erhöhte Entsorgungskosten an. Da sich außerdem im Plangebiet Habitatstrukturen für mehrere streng geschützte Arten (Gruppen) befinden, wird eine detaillierte Bestandserfassung der betroffenen Artengruppen empfohlen. Im Falle einer Betroffenheit sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Der südliche Rand des Plangebietes liegt innerhalb der Grünzäsur (regionalplanerisches Ziel). Innerhalb von Grünzäsuren ist entsprechend des Regionalplans eine Bebauung nicht zulässig. Da es sich um einen wenige Meter breiten Bereich handelt, kann hier durch eine geringfügige Änderung der Plangebietsabgrenzung der Konflikt verhindert werden. Es wird nicht von einer Erforderlichkeit eines Zielabweichungsverfahrens ausgegangen.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	wenig geeignet	IV
--	-----------------------	-----------

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Prüfung einer Neuabgrenzung im Süden des Plangebietes im Bereich der Grünzäsur,
- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- Berücksichtigung der Durchlüftungssituation durch angepasste Bebauung (z.B. Baukörperstellung, Dachbegrünung, hoher Anteil an Grünflächen),
- Berücksichtigung des HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}, falls erforderlich Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen,
- Durchführung eines Baugrundgutachtens zur Beurteilung der Untergrundsituation bei Erweiterung der Bestandsgebäude /Berücksichtigung des hoch anstehenden Grundwassers,
- Berücksichtigung der vorhandenen Altlasten und der Geländeauffüllung (ggf. Altlast) im südlichen Plangebiet, Neuplanung von Sportstätten (Sportplätze) und Spielplatz an einem Ersatzstandort,
- Falls erforderlich Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen,
- Begrünung im Plangebiet, Ortsrandgestaltung nach Süden,
- Bestandsschutz/ Erhalt der Kulturdenkmäler im Plangebiet durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (in Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde).

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	„Brunnenwiesen“
---------------------------	-----------------

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen überwiegend mittlerem Risiko für die Schutzgüter 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	„Brunnenwiesen“
---------------------------	-----------------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Das Gelände ist überwiegend eben und eignet sich diesbezüglich auch für eine verdichtete Wohnbebauung.	<input type="checkbox"/>
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Mittlere Flächenverfügbarkeit. Die Sportplatzflächen im südlichen Bereich des Plangebiets sind kommunal. Die restlichen bebauten und unbebauten Flächen (nördlich des Sportplatzes) befinden sich fast ausschließlich in privatem Eigentum.	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage Zentralität Standortgunst		Risiko / Auswirkung
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Kleinsteinbach, südlich angrenzend an die Ortsmitte und somit nur wenige 100 m von dieser entfernt. Die zentrale Lage ermöglicht eine Nachverdichtung und gleichzeitig eine Erweiterung des Siedlungsrandes nach Süden. Es ist ein direkter Anschluss der Potenzialfläche an eine bestehende Wohnbebauung, welche teilweise innerhalb des Plangebiets liegt, möglich. Im Plangebiet und der näheren Umgebung ist eine leicht verdichtete Wohnbebauung vorhanden.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Supermarkt)	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befindet sich durch den Vollsortimenter Edeka in circa 1,2 km Entfernung zur Potenzialfläche (ca. 15 min zu Fuß).	<input type="checkbox"/>
Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schule/Kindergarten)	Der Kindergarten in der Grundschule sowie die Grundschule Kleinsteinbach selbst und der evangelische Kindergarten Regenbogen sind in einer Entfernung von ca. 400 m zu erreichen. Die Gehzeit beträgt circa 6 min. Die Aloys-Henhöfer-Schule, eine Privatschule mit allen Stufen, befindet sich am östlichen Siedlungsrand in einer Entfernung von 500 m zur Potenzialfläche. Die staatlichen weiterführenden Schulen sind im Ortsteil Berghausen und per S-Bahn erreichbar (4 S-Bahnstationen).	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten (Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)	Auf der anderen Seite der Bahnlinie schließen im Süden Wege für Spaziergänge durch Landschaft und Wald an. Eine Querung des Bahndamms ist jedoch nur im Norden des Plangebiets möglich, wodurch der Anschluss an das Spazierwegenetz teilweise umwegig erscheint. Ein Kinderspielplatz befindet sich innerhalb des Gebiets. Ein weiterer Kinderspielplatz sowie die Hagwaldhalle (MZH) und die Festhalle befinden sich circa 600 m von der Potenzialfläche entfernt und sind in 8 min zu Fuß erreichbar. Der Rasenplatz befindet sich bisher innerhalb des Plangebiets und ist fußläufig direkt erreichbar. Durch eine mögliche Überplanung würde dieser wegfallen oder verlegt werden müssen.	<input type="checkbox"/>
Verkehrliche Anbindung Erschließung		Risiko / Auswirkung
Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)	Die Potenzialfläche grenzt direkt östlich an die B10 an, welche Pfinztal durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe und Pforzheim (15 km Entfernung) sind mit dem Pkw in 20-25 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.	<input type="checkbox"/>
ÖPNV (Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, ...)	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Kleinsteinbach Bahnhof“ grenzt nördlich an das Plangebiet an (circa 300 m Entfernung) und ist in circa 4 min zu Fuß erreichbar. Dort fahren die S5 und die S51 zwischen Pforzheim und Karlsruhe (bzw. Wörth oder Gernersheim) tagsüber im 20-30 Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 30 - 60 Minuten ab.	<input type="checkbox"/>

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		„Brunnenwiesen“
Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Kleinsteinbach sowie zur S-Bahnhaltestelle und den öffentlichen Einrichtungen. Nahe der Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege an, wie der Pfinztaler Dreihäuserweg, die große Rundwanderung von Kleinsteinbach nach Langensteinbach und die Runde über das „Singener Feld“. 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 nördlich der Potenzialfläche Anschluss an den Pfinztal – Radrundweg und die kleine Kraichgaurunde.	□
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)	Die <u>Erschließung</u> der Potenzialfläche ist durch die B10 (Pforzheimer Straße) bereits vorhanden. Im Bereich der Pforzheimer Straße 23 – 39 führt eine schmale Erschließungsstraße durch das Gebiet. Diese könnte für eine innere Erschließung herangezogen und ausgebaut werden. Der Straßenquerschnitt der Zufahrtstraße (B10) ist ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können. Die <u>Trinkwasserversorgung</u> ist durch den Anschluss an das bestehende Netz möglich. Das Plangebiet liegt innerhalb einer <u>Überflutungsfläche</u> (HQ100). Es ist mit erhöhten Grundwasserständen und Hochwasser zu rechnen.	▣
Konfliktpotenzial		Risiko / Auswirkung
Nutzungskonflikte	Durch die nordwestlich bestehende und angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Es ist mit Lärmbelastungen durch die Bahnlinie und die Bundesstraße (B10) zu rechnen. Weiter ist von erhöhtem Verkehrsaufkommen im Bereich der B10 auszugehen. Bei Überplanung der Sportplatzfläche entfällt diese Nutzung als Konfliktpotenzial (Lärm, Verkehr). Die Lage im Überschwemmungsgebiet (HQ100) stellt ein großes Konfliktpotenzial und Planungshindernis dar. Gemäß § 78 WHG ist in Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt.	■

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ▣ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfintal – Kleinsteinbach	„Brunnenwiesen“
--------------------------	-----------------

Zusammenfassung Abwägung Empfehlung		
<p>Die Potenzialfläche befindet sich zu Teilen im Privateigentum und zu Teilen im kommunalen Eigentum. Sie weist eine mittlere Flächenverfügbarkeit auf. Durch die Lage zwischen der Bahnlinie und der Bundesstraße ist mit erhöhten Verkehrslärmbelastungen zu rechnen. Die Erschließung und Entwässerung des Gebiets sind durch die Vornutzung über die vorhandene Infrastruktur weitestgehend möglich. Durch die Lage innerhalb einer Überflutungsfläche besteht ein Planungshindernis. Die betroffenen Flächen können ohne vorausgehende Hochwasserschutzmaßnahmen nicht entwickelt werden. Bei den restlichen Flächen ist bei der Entwicklung auf erhöhte Grundwasserstände und mögliche Überschwemmungen zu reagieren.</p>		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht		
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		
<p>Nutzungsempfehlung: Die Fläche würde sich aufgrund der bestehenden und angrenzenden Nutzung als Wohnbebauung eignen. Aus städtebaulicher Sicht wäre durch die Lage und angrenzende Nutzung (Wohngebiet am Ellenbogen, Zentralität, Verkehrsinfrastruktur) auch eine verdichtete Wohnbebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau denkbar. Auch eine Sonderwohnform (Altenpflegeheim, betreutes Wohnen) ist bei Bedarf vorstellbar. Insbesondere die Zentralität und die topografische Situation wirken sich diesbezüglich positiv aus. Im Hinblick auf die Überschwemmungssituation (HQ100) ist eine bauliche Entwicklung der Fläche derzeit nicht möglich. Lediglich kleinere Ergänzungen außerhalb des HQ100 wären möglich. Vor einer baulichen Entwicklung müssten vorzeitige Hochwasserschutzmaßnahmen durchgeführt werden um die Fläche frei von HQ100 zu machen. Auch der Sportplatz liegt nahezu vollständig innerhalb der Überflutungsfläche. Die kleinen Restflächen außerhalb des HQ100 ergeben keine sinnvolle Bebauung. Derzeit erscheint es nutzbringender, die Sportplatznutzung im HQ100 wie bisher fortzuführen. Insgesamt ist durch die Lage zwischen der Bahnlinie und der B10 auf Lärmschutzmaßnahmen zu achten. Da es sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet handelt, ist auch ein sensibler Umgang mit dem Bestand von hoher Bedeutung. Die bestehende Wohnbebauung soll erhalten und nicht überplant werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Kompensationsmaßnahmen ▪ Lärmschutzmaßnahmen ▪ Keine Entwicklung der Bereiche im HQ100 oder vorzeitige Hochwasserschutzmaßnahmen ▪ Hochwasserangepasste Bauweise ▪ Ggf. Suche nach Alternativflächen für den Sportplatz, z.B. Steinäcker 		
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	„Brunnenwiesen“
----------------------------------	------------------------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation		
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	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gutachten zur Analyse der Hochwassersituation, ▪ bauvorgreifenden Untersuchungen bzgl. der Bodendenkmäler (Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde), ▪ Bauvorgreifende Untersuchung des Baugrundes und mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers/ Baugrundgutachten ▪ Lärmschutzgutachten, ▪ Altlastenuntersuchung der Geländeauffüllung im Süden des Plangebietes, ▪ 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, ▪ FNP-Änderung, ▪ 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	„Brunnenwiesen“
---------------------------	-----------------

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung auf Grundlage der Begehung vom: 22.02.2021

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept			
Graben, Bach, naturnah			Acker
Graben, Bach, naturfern	x		Ruderalflur
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
Streuobst	x		Sonderstrukturen (Totholzstapel, Schotterflächen)

Mögliche Habitate von	Vorkommenwahrscheinlichkeit	mögliche Funktion als Lebensstätte	CEF-Maßnahme möglich?
Brutvogelarten			
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Rotkehlchen)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	nicht erforderlich (keine planungsrelevante Art betroffen)
Gebäudebrüter (z.B. Haussperling, Kohlmeise)	im Gelände festgestellt	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermäuse	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Amphibien			
Bergmolch	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	nicht erforderlich (keine streng geschützte Vogelart), entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung)

Bemerkung

Das Plangebiet bietet insbesondere im Bereich der Schrebergärten und Hausgärten mit Baumbeständen, Streuobst, sowie Gartenhütten zahlreiche Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten. Auch die älteren Bestandsgebäude weisen Nistplatz- und Quartierpotenzial auf. Vorkommen von gebäude- und gehölzbrütender Vogelarten und Fledermäusen sind daher möglich. Baumhöhlen wurden im Rahmen der Geländebegehung festgestellt. Die Zauneidechse ist im Bereich der Gärten und der Böschungen der Bahngleise nicht gänzlich auszuschließen. Zu berücksichtigen ist, dass aufgrund der Lärmbelastung (Schienen und Kfz-Verkehr sowie die Freizeitnutzung) größtenteils häufige und störungstolerante Arten im Gebiet vermutet werden.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet möglich. Eine Bestandserfassung von Vögeln und Fledermäusen sowie zur Zauneidechse wird 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 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 – Kleinsteinbach | „Brunnenwiesen“

Ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung

der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden:

- Nistkästen für Höhlenbrüter/ Gebäudebrüter (planintern oder extern),
- Nistkästen für Fledermäuse (planintern oder extern),
- Vergrämung von Zauneidechsen (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
- Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse (z.B. Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz).

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung Begehung vom 22.02.2021

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau-West“ liegt ca. 2 km entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Ver- schlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes „Pfinzgau-West“ 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

„Im untern kleinen Felde“

Lageplan



Schutzgebiete



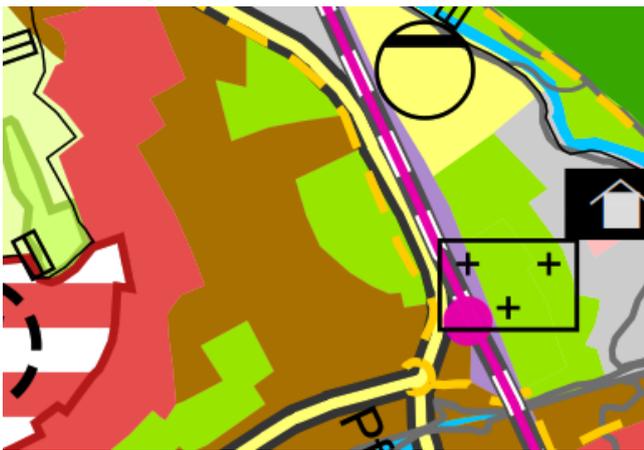
Luftbild Plangebiet



Foto des Plangebiets



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 des NVK



Ausgangssituation

Fläche in ha
 3,9 ha

Bestandsnutzung
 Gemischte Bebauung (Wohnhäuser, Gewerbebetriebe)
 Hausgärten, Schrebergärten, Wiesen mit Streuobstbestand

Beabsichtigte Nutzungsart
 Aufgelockerte bis leicht verdichtete Wohnbebauung

Pfintal – Kleinsteinbach	„Im unteren kleinen Felde“
--------------------------	----------------------------

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)

- Die Alternativfläche „Im unteren kleinen Felde“ liegt im Norden von Kleinsteinbach entlang der B 10 /Pforzheimer Straße im Osten und der Söllinger Straße im Westen.
- Das Gelände ist überwiegend nördlich bis östlich exponiert, der Süden südexponiert. Am östlichen und südwestlichen Rand des Gebiets befindet sich eine Hangkante.
- Das Plangebiet ist hauptsächlich gekennzeichnet durch Einzel-, Reihen- und Doppelhausbebauung mit teils größeren Haus- und Schrebergärten. Im zentralen Plangebiet befindet sich zwischen Wohnhäusern auch eine Kirche. Im Nordosten befindet sich Grünland, teilweise mit Streuobstbäumen bestanden. Im Nordosten befindet sich eine Gehölzstruktur. Im Süden befinden sich eine SB-Filiale der Sparkasse Karlsruhe sowie ein Carservice.
- Das Plangebiet ist von allen Seiten von Siedlungsinfrastruktur umgeben. Entlang der B10 befinden sich begleitende Gehölzstrukturen.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands
 Im östlich angrenzenden Wohngebiet befindet sich größtenteils Einzelhausbebauung, südlich befindet sich das Zentrum von Kleinsteinbach mit gemischter Bebauung.

Übergeordnete Planungen(LEP, Regionalplan...)

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:
Keine Angabe
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb einer Siedlungsfläche (überwiegend Wohn- /Mischnutzung, Bestand)
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
Der unbebaute Teil im nordöstlichen Plangebiet ist zum Erhalt/ Entwicklung von Bereichen mit hoher Dichte an Streuobstwiesen und -weiden gekennzeichnet.

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung
 Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen FNP 2010 zum Teil als gemischte Baufläche, in den unbebauten Bereichen als Grünfläche dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	-
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)	Es befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb oder im Wirkungsraum des Plangebiets aufgrund von Entfernung und /oder bestehenden Beeinträchtigungen im Umfeld.
gesetzlich geschützte Biotope	-
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	Im Süden des Plangebiets befinden sich die zwei Bodendenkmäler „Etter“ (Mittelalter, Archivkennzeichen MA1, Nr. 100867650_0) und „Schule“ (Neuzeit, MA 6, Nr. 100868469_0). Da sich beide Denkmale innerhalb des bereits bebauten Bereichs befinden, wird nicht von einer Beeinträchtigung durch eine Neubebauung 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 – Kleinsteinbach

„Im unteren kleinen Felde“

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Biototypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen	 <p>Das Plangebiet ist sehr strukturreich. Folgende Biototypen kommen im Plangebiet vor (entsprechend des Biotopschlüssels der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW), Abschätzung des Flächenanteils der Biototypen in Klammern):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (15%) ▪ 45.20 Baumbestand aus Laub- und Nadelbäumen (10%) ▪ 45.40 Streuobstbestand (10%) ▪ 60.10 mit Bauwerken bestandene Fläche (35%) ▪ 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz (10%) ▪ 60.60 Hausgärten mit Wiesen und Gehölzstrukturen (20%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen sind der Streuobstbestand und die Fettwiesenflächen sowie die Baumbestände und die Hausgärten. Bei Umsetzung der Planung ist ein Verlust der Streuobstbestände und Wiesenflächen zu erwarten.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.</p>	■
FFH-Lebensraumtypen	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Mähwiesen. Im Rahmen der Grünlandkartierung Karlsruhe (2003-2005) wurde die Fettwiesen und Streuobstwiesen als artenarmes Grünland, z.T. mit Streuobst bzw. gemäht/ gemulcht (Vielschnitt) kartiert. 	□
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten	 <p>Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt 1,6 km westlich vom Plangebiet entfernt.</p>	□
Natura2000	 <p>Aufgrund der Biotop-/Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG nicht gänzlich auszuschließen. Von der Möglichkeit zur Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber ausgegangen werden.</p>	□
Biotopverbund/ Biotopvernetzung	 <p>Flächen des landesweiten Biotopverbunds sind nicht betroffen. Dem Plangebiet kommt auch keine Bedeutung für die Biotopvernetzung auf kommunaler Ebene zu.</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.</p>	□
Fläche	 <p>Das Plangebiet umfasst ca. 3,9 ha. Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits bebaut und als Mischgebiet ausgewiesen, die Bestandsnutzung soll größtenteils erhalten bleiben. Eine Neubebauung ist somit im Bereich der Wiesenfläche im nordöstlichen Plangebiet, sowie ggf. in Form von Nachverdichtung in Hausgärten möglich. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird geprüft. Im Falle einer Bebauung erscheint aufgelockerte bis leicht verdichtete Bebauung geeignet. Es ist somit von Flächeninanspruchnahme im mittleren Umfang auszugehen.</p>	■
Boden	 <p>Das Plangebiet liegt laut BK 50 im Bereich „Siedlung“ bzw. ist als Ortslage gekennzeichnet (keine Bewertung).</p> <p>Da nördlich angrenzend „Braunerde, z. T. podsolig, aus lösshaltiger Fließerde (Decklage) über Hangschutt oder Sandstein des Oberen Buntsandsteins“ (Gesamtbewertung mittel) ansteht, wird davon ausgegangen, dass natürlicherweise auch im Plangebiet ein entsprechender Bodentyp anstehen könnte.</p> <p>Bei Umsetzung der Planung gehen die noch unbebauten Bereiche mit natürlichem Boden verloren.</p> <p>Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht</p>	■

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 „Im unteren kleinen Felde“

		<p>innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I oder II.</p> <p>Im südlichen Plangebiet befindet sich der Altstandort „AS Soellinger Str. 10 (Mehrfachnutzung), Nr. PFI 036“ (B-Fall, Wirkungspfad Boden-Grundwasser).</p> <p>Es wird nicht von einer Betroffenheit ausgegangen, da diese bereits im bebauten Bereich liegen und eine Änderung der Bestandsituation in diesen Bereichen nicht vorgesehen ist.</p>	
Wasser		<p>Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen den Hängen des Buntsandsteins und dem Tal der Pfinz. Diese verläuft mehrere hundert Meter östlich des Plangebietes. Sonstige Oberflächengewässer sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀).</p> <p>Im Plangebiet liegt Lösssediment als geologische Deckschicht mit einer sehr geringen bis fehlenden Durchlässigkeit (Grundwassergeringleiter) auf. Somit besteht keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Mit hoch anstehendem Grundwasser ist jedoch nicht zu rechnen.</p>	□
Klima / Luft		<p>Die unbebauten Bereiche des Plangebietes (insbesondere die Wiesenfläche im nordöstlichen Plangebiet) fungieren als Kaltluftproduktionsflächen (geringe Kaltluftproduktion). Von den Freiflächen geht eine ausgleichende Wirkung auf angrenzende Siedlungsbereiche aus. Die Wiesenfläche stellt daneben auch ein Kaltluftsammelgebiet dar, in dem sich die hangabfließende Kaltluft von Westen und Süden sammelt und topographisch bedingt nicht weiter abfließen kann. Die bebauten Bereiche im westlichen Plangebiet stellen gering belastete Siedlungsbereiche dar. Im östlichen Plangebiet entlang der B 10 bestehen Luftbelastungen (NO₂-Immissionen >80 µg/m³).</p> <p>Insgesamt kommt damit dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung mitmäßigem Einfluss auf (andere) Siedlungsbereiche zu. Es wird von einem mittleren Konfliktpotenzial ausgegangen.</p>	▣
Landschaft / Landschaftsbild		<p>Insbesondere im östlichen und nördlichen Bereich ist das Plangebiet nur locker bebaut und große (Haus)Gärten grenzen an die Wohnhäuser an. Die Gärten und Wiesen mit Streuobstbäumen stellen wertgebende Bereiche für das Landschaftsbild dar. Von außen sind die Gärten bedingt einsehbar, die Wiesenfläche ist gut einsehbar und über einen Grasweg erreichbar. Die Gärten und Wiesenflächen sind dagegen aber auch günstig in die bestehenden Siedlungsstrukturen einzubinden und teilweise von drei Seiten von Siedlung umschlossen.</p> <p>Das südliche Plangebiet befindet sich im Zentrum von Kleinsteinbach mit dichter Bebauung. Es handelt sich dabei um Wohnhäuser und Gewerbebetriebe ohne Bedeutung für das Landschafts- bzw. Ortsbild. Es wird von einem geringen Konfliktpotenzial ausgegangen.</p>	□
Mensch / Erholung		<p>Die Hausgärten sowie die Wiesenflächen mit Streuobst kommen überwiegend dem Erholungsbedürfnis weniger Privatnutzer zugute. Sie sind nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Wiesenflächen sind über einen Grasweg erreichbar (s.o.) jedoch ist dieser nicht durchgehend und dadurch nicht als Weg für Spaziergänger geeignet. Durch eine Bebauung entstehen Auswirkungen auf die Erholungsfunktion im geringen Ausmaß.</p>	□
Mensch/ Gesundheit		<p>Aufgrund der direkt angrenzenden B 10 im Nordosten des Plangebietes sind Lärmbelastungen im Gebiet vorhanden. Im nordöstlichen Plangebiet entlang der B 10 wurden im Rahmen des Lärmaktionsplans 2019 von Modus Consult Lärmbelastungen von bis zu L_{DEN} :>65-70db(A) ermittelt. Nach Nordwesten nimmt die Lärmbelastung ab, angrenzend an die Söllinger Straße sind Lärmbelastungen von L_{DEN} :>55-60db(A) vorhanden. D.h. die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden im unmittelbaren Straßenrandbereich auch in den</p>	■

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 „Im unteren kleinen Felde“

		weiter von der Straße entfernten Bereichen im nördlichen Plangebiet überschritten. Im südlichen Plangebiet sind Lärmbelastungen im angrenzenden Straßenbereich an die B 10 vorhanden. Bei der Realisierung der Planung ist die Lärmbelastung im Gebiet zu berücksichtigen. Schadstoffemissionen sind durch den Straßenverkehr entlang der B 10 ebenfalls zu erwarten.	
Kultur/ Sachgüter		Im Süden des Plangebiets befinden sich die zwei Bodendenkmäler „Etter“ (Mittelalter, Archivkennzeichen MA1, Nr. 100867650_0) und „Schule“ (Neuzeit, MA 6, Nr. 100868469_0) (s.o.). Von einer Betroffenheit wird nicht ausgegangen, da sie sich im bereits bebauten Bereich befinden. Im Plangebiet befindet sich darüber hinaus eine Kirche, die jedoch nicht als Bau- denkmalschutz ausgewiesen ist. Die Denkmäler sind jedoch im Falle eines Abrisses der bestehenden Gebäude und einer Neubebauung zu berücksichtigen.	■
Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung entstehen Emissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand. Durch die Wohnnutzung kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern im nicht erheblichen Ausmaß.	□
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 „Im unteren kleinen Felde“ befindet sich im Norden von Kleinsteinbach und umfasst 3,9 ha. Die Umsetzung der vorgesehenen Planung ist zum größten Teil unkritisch zu bewerten. Hohes Konfliktpotential ergibt sich durch die bestehende Lärmbelastung ausgehend von der B 10 im nordöstlichen Plangebiet. Es wird empfohlen, die Lärmsituation im Rahmen eines Lärmgutachtens für das Plangebiet zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen umzusetzen. Die Bodendenkmale im südlichen Untersuchungsgebiet sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, vorsorglich ist die höhere Denkmalschutzbehörde über das Planvorhaben zu informieren. Von einer Betroffenheit des Altstandorts im Plangebiet wird nach aktuellem Stand nicht ausgegangen, es wird aber empfohlen, diesen in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Da sich außerdem im Plangebiet Habitatstrukturen für mehrere streng geschützte Arten (Gruppen) befinden, wird eine detaillierte Bestandserfassung der betroffenen Artengruppen empfohlen. Im Falle einer Betroffenheit sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen umzusetzen. Der Verlust von Biotopstrukturen (insb. Streuobstbäume) ist zu kompensieren.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist mit überwiegend geringem, teils mit mittlerem Risiko für die Schutzgüter verbunden	überwiegend geeignet	II
--	-----------------------------	-----------

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- Berücksichtigung des vorhandenen Altstandortes im südlichen Plangebiet,
- Lärmgutachten/ Umsetzung von Lärmschutzmaßnahmen,
- Bestandsschutz/ Erhalt der Bodendenkmäler im Plangebiet durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde).

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen

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 – Kleinsteinbach	„Im unteren kleinen Felde“
---------------------------	----------------------------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Innerhalb des Gebiets befindet sich eine Geländekuppe. Das Gelände fällt von dort nach Norden und nach Süden stark ab. Die Höhendifferenz beträgt circa 12 m. Im nördlichen Bereich liegt die Fläche tiefer als die Söllinger Straße und die Pforzheimer Straße. Das Gelände wird durch eine Böschung mit stellenweise integrierter Steinmauer abgefangen. Der Falkenweg liegt bis zu 7 m über der Pforzheimer Straße und wird durch eine steile Böschung von dieser abgegrenzt.	■
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Keine Flächenverfügbarkeit. Die bebauten und unbebauten Flächen befinden sich in privatem Eigentum.	■
Lage Zentralität Standortgunst		Risiko / Auswirkung
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Kleinsteinbach, nördlich angrenzend an die Ortsmitte und somit nur wenige 100 m von dieser entfernt. Es bietet sich eine Nachverdichtungsmöglichkeit in zentraler Lage mit direktem Anschluss der Potenzialfläche an eine bestehende Wohnbebauung, welche teilweise innerhalb des Plangebiets liegt. Im Plangebiet und der näheren Umgebung ist eine aufgelockerte bis leicht verdichtete Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet, Anteil Doppel- und Reihenhausbebauung) vorhanden.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Supermarkt)	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befindet sich durch den Vollsortimenter Edeka in circa 700 m Entfernung zur Potenzialfläche (ca. 9 min zu Fuß).	□
Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schule/ Kindergarten)	Der Kindergarten in der Grundschule sowie die Grundschule Kleinsteinbach selbst und der evangelische Kindergarten Regenbogen sind in einer Entfernung von ca. 700 m zu erreichen. Die Gehzeit beträgt circa 9 min. Die Aloys-Henhöfer-Schule, eine Privatschule mit allen Stufen, befindet sich am östlichen Siedlungsrand in einer Entfernung von 500 m zur Potenzialfläche. Die staatlichen weiterführenden Schulen sind im Ortsteil Berghausen und per S-Bahn erreichbar (4 S-Bahnstationen).	□
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten (Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)	Nach Norden schließen Wege für Spaziergänge durch Landschaft und Wald an. Der nächstgelegene Kinderspielplatz sowie die Hagwald-halle (MZH) und die Festhalle befinden sich circa 800 m von der Potenzialfläche entfernt und sind in 10 min zu Fuß erreichbar. Der Rasenplatz im Süden der Gemarkung ist fußläufig in 10 min erreichbar.	□
Verkehrliche Anbindung Erschließung		Risiko / Auswirkung
Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)	Die Potenzialfläche grenzt direkt westlich an die B10 an, welche Pfinztal durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe und Pforzheim (15 km Entfernung) sind mit dem Pkw in 20-25 min erreichbar. Bis zum Autobahnanschluss „Karlsbad“ mit Zufahrt zur A8 sind es 6 km, also circa 8 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 südöstlich des Plangebiets in circa 400 m Entfernung und ist zu Fuß in circa 6 min erreichbar. Dort fahren die S5 und die S51 zwischen Pforzheim und Karlsruhe (bzw. Wörth oder Germersheim) tagsüber im 20-30	□

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfintzal – Kleinsteinbach „Im unteren kleinen Felde“

	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 Kleinsteinbach sowie zur S-Bahnhaltestelle und den öffentlichen Einrichtungen. Nahe der Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege an, wie der Pfintzaler Dreihäuserweg, die große Rundwanderung von Kleinsteinbach nach Langensteinbach und die Runde über das „Singener Feld“. 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 Pfintzal – Radrundweg und die kleine Kraichgaurunde.	□
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)	Die <u>Erschließung</u> der Potenzialfläche ist von Osten durch die B10 (Pforzheimer Straße) und den parallel dazu verlaufenden Falkenweg und von Westen durch die Söllinger Straße bereits vorhanden. Der Straßenquerschnitt dieser Straßen ist ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen wenige Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können. <u>Die Trinkwasserversorgung</u> ist durch den Anschluss an das bestehende Netz möglich.	□
Konfliktpotenzial		Risiko / Auswirkung
Nutzungskonflikte	Durch die südwestlich bestehende und angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Es ist mit Lärmbelastungen durch die Bahnlinie und die Bundesstraße (B10) zu rechnen. Weiter ist von erhöhtem Verkehrsaufkommen im Bereich der B10 auszugehen. Es kann zu Geruchsemissionen durch die Kläranlage im Osten des Plangebiets kommen. Bei Nutzung der Fläche als Feuerwehrstandort ist mit erhöhten Lärmbelastungen durch das Martinshorn 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	„Im unteren kleinen Felde“
----------------------------------	----------------------------

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung

Die Potenzialfläche befindet sich im Privateigentum und weist folglich eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf. Durch die Geländekuppe im Gebiet ergeben sich schwierige topografische Verhältnisse, welche bei der Planung und Bebauung des Gebiets berücksichtigt werden müssen. Die Erschließung und Entwässerung des Gebiets sind durch die Vornutzung über die vorhandene Infrastruktur weitestgehend möglich. Diesbezüglich stellt die Fläche eine kurzfristig aktivierbare Alternative dar. Es ist mit erhöhten Verkehrslärmbelastungen durch die Lage an der Bundesstraße und nahe der Bahnlinie zu rechnen, welche durch die Höhenlage jedoch bereits reduziert werden.

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Nutzungsempfehlung:
 Die Fläche eignet sich aufgrund der bestehenden und angrenzenden Nutzung als Wohnbebauung. Aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild empfiehlt sich eine aufgelockerte bis leicht verdichtete Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet, Anteil Doppel- und Reihenhausbebauung). Da es sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet handelt, ist ein sensibler Umgang mit dem Bestand von hoher Bedeutung. Die bestehende Wohnbebauung soll erhalten und nicht überplant werden. Weiter ist auf Lärmschutzmaßnahmen durch die Lage an der B10 und nahe der Bahnlinie zu achten. Durch die zentrale Lage und gute Anbindung an das Straßennetz kommt der nördliche Bereich der Fläche auch als Standort für einen Feuerwehrneubau in Betracht.

Kompensationsmaßnahmen

- Lärmschutzmaßnahmen

**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 – Kleinsteinbach	„Im untern kleinen Felde“
----------------------------------	---------------------------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	<i>geeignet</i>	<i>I</i>
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	<i>überwiegend geeignet</i>	<i>II</i>

Gesamtbewertung	<i>überwiegend geeignet</i>	<i>II</i>
------------------------	-----------------------------	-----------

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche

- Lärmgutachten und Lärmschutzmaßnahmen,
- 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,
- FNP-Änderung,
- Aufstellung Bebauungsplan/ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene.

Legende

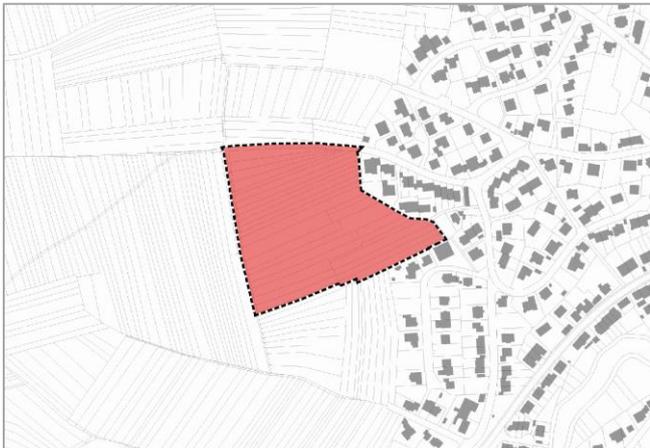
Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet **II überwiegend geeignet** **III bedingt geeignet** **IV wenig geeignet** **V ungeeignet**

Pfinztal – Kleinsteinbach „Tafel“

<p><i>Lageplan</i></p> 	<p><i>Schutzgebiete</i></p> 
<p><i>Luftbild Plangebiet</i></p> 	<p><i>Foto des Plangebiets</i></p> 
<p><i>Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 des NVK</i></p> 	<p>Ausgangssituation</p> <p><i>Fläche in ha</i> 2,7 ha</p> <p><i>Bestandsnutzung</i> Landwirtschaftliche Fläche, Streuobst, Weideflächen</p> <p><i>Beabsichtigte Nutzungsart</i> Aufgelockerte Wohnbebauung</p>

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	„Tafel“
---------------------------	---------

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)

- Die Alternativfläche „Tafel“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Kleinsteinbach. Im Norden grenzt ein Streuobstgebiet an, im Süden und Westen befinden sich Ackerflächen. Im Osten und Südosten befindet sich ein Wohngebiet sowie im Südosten ein Kindergarten.
- Das Gelände fällt schwach nach Osten und Süden ab.
- Auf dem nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Stall für Ponys sowie daran angrenzend mehrere Weideflächen. Darüber hinaus sind mehrere Grundstücke mit Streuobstbäumen vorhanden. Südlich daran anschließend befindet sich eine Ackerfläche mit einem eingeschobenen Schrebergarten. Anschließend an die Ackerfläche befinden sich im Süden aktuell ein Blühstreifen sowie eine Wiesenfläche.
- Am nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Feldweg (Verlängerung der Merkurstraße), am westlichen Rand verläuft ein Grasweg. Im östlichen Plangebiet verläuft der Blauenweg.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands
 Im östlich und südöstlich angrenzenden Wohngebiet befindet sich größtenteils Einzelhausbebauung.

Übergeordnete Planungen (LEP, Regionalplan...)

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:
keine Angaben
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
Das Plangebiet liegt innerhalb des schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft, Stufe I (Z, Plansatz 3.3.2.2).
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
Das Plangebiet liegt in einem lokalklimatisch besonders wertvollem Bereich (Kaltluftabfluss), im Bereich zum Erhalt und zur Entwicklung von Streuobstwiesen, im Gebiet mit teilträumlich hoher Grundwasserneubildung und im Bereich von Böden mit günstigen Voraussetzungen bzgl. der Bodenfruchtbarkeit und der Filter- und Pufferfunktion
- **Ergänzung Fortschreibung Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2022:**
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Regionalen Grünzugs (Plansatz 3.1.1).

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung
 Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen FNP 2010 als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	Mit der Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2022 liegt das Plangebiet vollständig im Regionalen Grünzug.
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)	Das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) grenzt im Süden, Westen und Norden direkt an das Plangebiet an.
gesetzlich geschützte Biotope	-
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 „Tafel“

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen	 <p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (10%) ▪ 33.52 Fettweide mittlerer Standorte (15%) ▪ 37.10 Acker (25%) ▪ 35.60 Ruderalvegetation/ Blühstreifen (5%) ▪ 41.10 Feldhecke (5%) ▪ 45.40 Streuobstbestand (15%) ▪ 45.20 Baumgruppe aus Nadelhölzern (5%) ▪ 60.10 mit Gebäude bestandene Flächen (5%) ▪ 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz (5%) ▪ 60.25 Grasweg (5%) ▪ 60.60 Feldgarten (5%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen sind die Streuobstbestände sowie die Feldhecke und die Weiden- und Wiesenflächen. Dem Plangebiet kommt eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu. Bei Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die Streuobstbestände, sonstigen Gehölze sowie Weiden- und Wiesenflächen verloren gehen.</p> <p>Die Hecke am nördlichen Rand des Geltungsbereichs ist als gesetzlich geschützte Feldhecke nach § 33 NatSchG zu bewerten. Nach § 33a ist der Streuobstbestand im Plangebiet ebenfalls als geschützt einzustufen bzw. zu erhalten.</p>	■
FFH-Lebensraumtypen	 <p>FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen. ▪ Die Weiden und streuobstbestandene Wiesenflächen wurden im Rahmen der Grünlandkartierung Karlsruhe (2003-2005) als artenarmes Grünland kartiert. 	□
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten	 <p>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.</p>	□
Natura2000	 <p>Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt ca.900 km vom Plangebiet entfernt.</p>	□
Biotopverbund/ Biotopvernetzung	 <p>Flächen des landesweiten Biotopverbundes sind nicht betroffen. Die Streuobstwiese südlich des Plangebietes ist als Kernfläche im landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte ausgewiesen. Dem Plangebiet kommt auch keine Bedeutung für die Biotopvernetzung auf kommunaler Ebene zu.</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.</p>	□
Fläche	 <p>Das Plangebiet umfasst ca. 2,7 ha. Die Art der Nutzung ist noch nicht festgelegt, jedoch scheint die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geeignet und wird geprüft. 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. 1,22 ha bis 1,62 ha zu rechnen. Im Falle einer Bebauung erscheint aufgrund umliegender Einzelhausbebauung aufgelockerte Bebauung geeig-</p>	■

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 „Tafel“

		net. Aufgrund der aufgelockerten Bauweise ist von einem verhältnismäßig hohen Flächenverbrauch und hohem Konfliktpotenzial auszugehen.	
Boden		<p>Im Plangebiet steht laut BK 50 „Parabraunerde aus wärmzeitlichem Löss“ an.</p> <p>Bewertung der Bodenfunktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: hoch <p>Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen.</p>	■
		Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Vorrangflur Stufe II der Wirtschaftsfunktionenkarte. Die Vorrangflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollen ausgeschlossen bleiben.	
		Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlastenkataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.	
Wasser		<p>Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀).</p> <p>Im Plangebiet liegt zum Großteil Lösssediment als geologische Deckschicht mit einer geringen bis fehlenden Durchlässigkeit und mäßiger bis sehr geringer Ergiebigkeit über Verlehmungshorizonten dem Plattensandstein auf (Grundwassergeringleiter). Eine Gefahr von Schadstoffeinträgen aufgrund fehlender Deckschichten besteht nicht. Hoch anstehendes Grundwasser wird im Gebiet jedoch nicht angenommen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p>	□
Klima / Luft		Im Plangebiet besteht ein Freiland-Klimatop, das als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche fungiert. Die Kaltluftlieferung ist im Gebiet größtenteils sehr hoch. Die angrenzenden Siedlungsgebiete sind gering belastet, sie 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 westlichen Ortsrand von Kleinsteinbach in einem Gebiet, das von Streuobstwiesen und Ackerflächen geprägt ist. Das Plangebiet selbst umfasst sowohl eine Streuobstwiese, eine Weidefläche sowie eine Ackerfläche. Letztere nimmt den größten Teil des Plangebietes ein, ihr kommt keine Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Die Streuobstbäume dagegen stellen wertgebende strukturierende Elemente in der Landschaft dar. Durch die Umsetzung der Planung gehen die Strukturen verloren und die Bebauung wird bis an die Grenzen des bestehenden Landschaftsschutzgebiets gerückt. Der bisher verlaufende Siedlungsrand wird in westliche Richtung erweitert. Es wird von einer mittleren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.	▣
Mensch / Erholung		Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Wege, die für die siedlungsnahe Erholung genutzt werden können. Die Ponys und Koppel/ Weiden im Plangebiet stellen ggf. eine Freizeitanlage für Kinder da, dazu liegen jedoch keine genauen Informationen vor.	▣

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 „Tafel“

		Die Streuobstwiesen werden lediglich von Privatnutzern genutzt. Die Ackerflächen haben keine Bedeutung für die Erholung. Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Erholungsfunktion zu.	
Mensch/ Gesundheit		Im Plangebiet sind Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete aufgrund von Lärmimmissionen oder sonstigen Emissionen (Schadstoffe, Stäube) nicht zu erwarten. Es besteht geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich der menschlichen Gesundheit.	<input type="checkbox"/>
Kultur/ Sachgüter		Es befinden sich keine nennenswerten Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet.	<input type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	<input type="checkbox"/>
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	<input type="checkbox"/>
Sonstige		-	<input type="checkbox"/>

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Tafel“ befindet sich im Westen von Kleinsteinbach und umfasst 2,7 ha. Die Umsetzung der vorgesehenen Planung ist hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme und des Verlusts von natürlichem Boden sowie hinsichtlich Pflanzen und Tiere als kritisch zu bewerten. Der Streuobstbestand sowie auch die Weiden dienen zahlreichen Tier- und Pflanzenarten als Lebensraum. Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes entsprechend § 33a NatSchG wurden große zusammenhängende Streuobstbestände besonders unter Schutz gestellt (>1.500 m²). Somit bedarf es im Falle einer Bebauung und eines Verlust des Streuobstbestandes im Plangebiet „Tafel“ eine Genehmigung (*Anm.: eine Genehmigung kann versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist, die Entscheidung liegt dabei bei der zuständigen Naturschutzbehörde*). In jedem Fall muss der Verlust ausgeglichen werden, vorrangig durch Neupflanzungen.

Im Plangebiet befinden sich hochwertige Biotop- bzw. Habitatstrukturen, sodass ein Vorkommen von streng geschützten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) sehr wahrscheinlich ist. Für detaillierte Untersuchungen sind Kartierungen der betroffenen Artengruppen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass vorgezogene Maßnahmen (Ersatzpflanzungen, Nistkästen) ggf. mit erhöhtem Aufwand erforderlich sind. Nach aktuellem Kenntnisstand wird aber von der Wirksamkeit von Maßnahmen und der Möglichkeit der Verhinderung des Eintretens von Verbotstatbeständen ausgegangen. Da sich im Plangebiet eine Heckenstruktur entsprechend der Kriterien einer gesetzlich geschützten Feldhecke (gesetzlich geschütztes Biotop nach § 33 NatSchG) befindet, ist der Verlust der Struktur im Falle einer Bebauung zu kompensieren (Hinweis: eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde und eine gleichartige Kompensation, d.h. Neupflanzung einer Feldhecke sind erforderlich). Um einen Großteil des Konfliktpotenzials zu vermeiden, könnte die Plangebietsgrenze nach Süden (südlich des Flurstücks Nr. 1303) verschoben werden, sodass empfindliche Bereiche nicht mehr innerhalb des Plangebiets liegen. Ebenfalls wird empfohlen, den Bereich der gesetzlich geschützten Hecke aus der Plangebietsabgrenzung herauszunehmen und diese zu erhalten.

Hohes Konfliktpotenzial besteht jedoch 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. Den betroffenen Landwirten soll somit eine Ersatzfläche/ ein Flächentausch angeboten werden (*Anm.: nach Angaben der Gemeinde Pfinztal*), d.h. eine Ersatzfläche muss gefunden werden. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ befindet. Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind insbesondere während der Bauzeit durchzuführen, eine Eingrünung des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet hin wird empfohlen. Da sich das Gebiet am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft befindet, werden die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Wege häufig für die siedlungsnahe Erholung frequentiert. Sie sind in das Plankonzept zu integrieren.

Mit der Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2022 würde das Plangebiet nach aktueller Datenlage vollständig innerhalb des Regionalen Grünzugs liegen. Innerhalb von Regionalen Grünzügen ist entsprechend des Regionalplans eine Bebauung nicht zulässig. Zur Realisierung der Planung wären somit ein Zielabweichungsverfahren und eine Rücknahme des Grünzugs mit Genehmigung der Höheren Raumordnungsbehörde erforderlich. Die Möglichkeit der Änderung der Abgrenzung des Regionalen Grünzugs mit der Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2022 und damit die Lage des Plangebiets im Regionalen Grünzug ist zu berücksichtigen.

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	„Tafel“
---------------------------	---------

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung		
Eine Bebauung ist teils mit mittlerem, teils mit hohem Risiko für die Schutzgüter verbunden	wenig geeignet	IV
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, ▪ weitgehender Erhalt der Gehölz- und Streuobstbestände durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung oder Verschiebung der Plangebietsgrenze nach Süden, außerhalb der Streuobstbestände, ▪ Erhalt der Feldhecke entsprechend eines gesetzlich geschützten Biotops, ▪ Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes im Bebauungsplankonzept und Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft hin, ▪ Flächentauschangebot für betroffene Landwirte, ▪ 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

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	„Tafel“
---------------------------	---------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Das Gelände fällt von Norden nach Süden um circa 5 m und von Westen nach Osten um circa 8 m ab. Der höchste Punkt befindet sich an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets.	<input type="checkbox"/>
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Keine Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum.	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage Zentralität Standortgunst		Risiko / Auswirkung
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Kleinsteinbach, am westlichen Siedlungsrand in circa 1 km Entfernung zur Ortsmitte. Es ist ein direkter Anschluss der Potenzialfläche an eine bestehende Wohnbebauung möglich. Durch die Lage am Ortsrand erfolgt eine Erweiterung des bisher relativ klaren Siedlungsrand nach Westen. In der Nachbarschaft (bisheriger Ortsrand) ist eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet) vorhanden.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Supermarkt)	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befindet sich durch den Vollsortimenter Edeka in circa 2 km Entfernung zur Potenzialfläche (ca. 28 min zu Fuß). Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	<input type="checkbox"/>
Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schule/ Kindergarten)	Der Evangelische Kindergarten Sonnenburg schließt im Südosten direkt an die Potenzialfläche an. Die Grundschule Kleinsteinbach ist circa 1,3 km entfernt. Die Gehzeit beträgt circa 18 min. Die Aloys-Henhöfer-Schule, eine Privatschule mit allen Stufen, befindet sich am östlichen Siedlungsrand, ebenfalls in einer Entfernung von 1,3 km zur Potenzialfläche. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden. Die staatlichen weiterführenden Schulen sind im Ortsteil Berghausen und per S-Bahn erreichbar (4 S-Bahnstationen).	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten (Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)	Direkt an die Potenzialfläche schließen Wege für Spaziergänge durch die angrenzende Landschaft an. Der nächstgelegene Kinderspielplatz liegt nördlich in circa 300 m Entfernung. Die Hagwaldhalle (MZH) und die Festhalle befinden sich circa 1,4 km von der Potenzialfläche entfernt und sind in 20 min zu Fuß erreichbar. Der Rasenplatz befindet sich 1,5 km entfernt am südlichen Ortseingang und ist fußläufig in 22 min erreichbar. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	<input type="checkbox"/>
Verkehrliche Anbindung Erschließung		Risiko / Auswirkung
Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)	Die Potenzialfläche befindet sich 1,2 km von der B10 entfernt, welche Pfinztal durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe und Pforzheim (17 km Entfernung) sind mit dem Pkw in circa 25 min erreichbar. Bis zum Autobahnanschluss „Karlsbad“ mit Zufahrt zur A8 sind es 3,5 km, also circa 5 Minuten Fahrtzeit. Von dort oder über den Autobahnanschluss Karlsruhe Nord ist die A5 erreichbar.	<input type="checkbox"/>
ÖPNV (Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, ...)	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Kleinsteinbach Bahnhof“ befindet sich in circa 1,2 km Entfernung und ist zu Fuß in circa 18 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. Würth oder Germersheim) tagsüber im 20-30 Minuten-Takt und danach	<input type="checkbox"/>

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 „Tafel“

	bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 30 - 60 Minuten ab.	
Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in circa einer viertel Stunde in den Ortskern von Kleinsteinbach sowie zur S-Bahnhaltestelle und den öffentlichen Einrichtungen. Nahe der Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege an, wie der Pfinztaler Dreihäuserweg, die große Rundwanderung von Kleinsteinbach nach Langensteinbach und den kleinen Rundweg vom Bocksbachtal rundum den Oberwald. 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)	Die <u>Erschließung</u> der Potenzialfläche ist von Norden durch die Merkurstraße und von Osten über den Blauenweg bereits vorhanden. Der Straßenquerschnitt dieser Straßen ist im Bereich des Plangebiets ausbaufähig. Insgesamt hat die Erschließung des Gebiets jedoch eine höhere Verkehrsbelastung für die Anwohner zur Folge. Der Straßenquerschnitt des Durlacher Wegs ist für die Erschließung eines zusätzlichen Wohngebiets nicht ausreichend dimensioniert und somit nicht geeignet. Das Gebiet kann folglich nur von Süden über die Schauinslandstraße und die Bockstalstraße erschlossen werden. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können. Die <u>Trinkwasserversorgung</u> ist durch den Anschluss an das bestehende Netz möglich.	■
Konfliktpotenzial		Risiko / Auswirkung
Nutzungskonflikte	Durch die 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. Es ist mit Emissionsbelastungen durch z. B. Dünger, Staub und Lärm von der landwirtschaftlichen Nutzung nördlich, südlich und westlich der Fläche zu rechnen. Plangebiet liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs, Bebauung ist in diesem Bereich nicht zulässig. Zur Realisierung der Planung sind somit ein Zielabweichungsverfahren oder eine Rücknahme des Grünzugs 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 – Kleinsteinbach	„Tafel“
----------------------------------	----------------

Zusammenfassung Abwägung Empfehlung		
<p>Die Potenzialfläche befindet sich ausschließlich in Privateigentum und weist folglich eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf.</p> <p>Die Hanglage des Gebiets ist bei der Planung und Bebauung des Gebiets zu berücksichtigen. Weiter sind durch die Höhenlage des Gebiets starke Anstiege zu überwinden.</p> <p>Die Erschließung und Entwässerung des Gebiets sind über die vorhandene Infrastruktur weitestgehend möglich. Diesbezüglich stellt die Fläche eine kurzfristig aktivierbare Alternative dar. Die Erschließung und Entwässerung des Gebiets sind über die vorhandene Infrastruktur weitestgehend möglich. Diesbezüglich stellt die Fläche eine kurzfristig aktivierbare Alternative dar.</p>		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
<p>Nutzungsempfehlung:</p> <p>Die Fläche eignet sich aufgrund der angrenzenden Nutzung als Wohnbebauung. Aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild empfiehlt sich eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet). Durch die notwendige Ausweitung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft ist eine Eingrünung des Gebiets von Bedeutung. Durch die Lage innerhalb eines regionalen Grünzugs ist ein Zielabweichungsverfahren oder eine Rücknahme des Grünzugs erforderlich.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aufgelockerte Bebauung ▪ Gebietseingrünung ▪ Erschließung über die Schauinslandstraße und die Bockstalstraße ▪ Zielabweichungsverfahren oder Rücknahme des Grünzugs 		
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	„Tafel“
---------------------------	---------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	<i>bedingt geeignet</i>	III
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	<i>bedingt geeignet</i>	III
Gesamtbewertung	bedingt geeignet	III

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,
- FNP-Änderung,
- Aufstellung Bebauungsplan/ Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Bebauungsplan-Ebene,
- Abstimmungen mit dem Regionalverband bzgl. der Lage des Regionalen Grünzugs/ ggf. Zielabweichungsverfahren.

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	„Tafel“
---------------------------	---------

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung auf Grundlage der Begehung vom: 17.02.2021

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)	x
	Grünland frisch, nährstoffreich, Flora verarmt	x		Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	x
	Streuobst	x		Sonderstrukturen (Totholzstapel)	x

Mögliche Habitate von	Vorkommenwahrscheinlichkeit	mögliche Funktion als Lebensstätte	CEF-Maßnahme möglich ?
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (z.B. Meisen-Arten, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Star)	sehr wahrscheinlich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
, Buntspecht, Grünspecht	sehr wahrscheinlich/ Grünspechte im Plangebiet festgestellt	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Goldammer, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke)	sehr wahrscheinlich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten (insbesondere Zwergfledermaus)	sehr wahrscheinlich	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	nicht erforderlich
Fledermausarten	sehr wahrscheinlich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja

Bemerkung
Das Plangebiet ist strukturreich, mögliche Habitatstrukturen für höhlenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten stellen die Streuobstbäume sowie die Feldhecke und sonstige Gehölzbestände dar. Darüber hinaus wurde der Grünspecht im Rahmen der Geländebegehung festgestellt, weitere Vorkommen von Spechtarten sind nicht auszuschließen. Die offenen Acker- und Weidenflächen in Verbindung mit den linearen Gehölzstrukturen (Streuobstreihen) stellen für Fledermäuse geeignete Nahrungs- und Jagdgebiete dar, die jedoch aufgrund guter Ausweichmöglichkeiten im ähnlich strukturierten Umfeld nicht als essenziell zu bewerten sind. Fledermausquartiere sind in den zahlreichen Baumhöhlen sehr wahrscheinlich und auch im Bereich der Schrebergärten (Gartenhäuschen) nicht auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung
Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet möglich, sodass eine vertiefende Untersuchung von Brutvögeln und Fledermäusen 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, Spechtvögel) 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	„Tafel“
----------------------------------	----------------

ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung

der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden:

- Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung,
- 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: 17.02.2021

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ ist 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 „Pfinzgau West“ 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

„Mehläcker“

Lageplan



Schutzgebiete



Luftbild Plangebiet



Foto des Plangebiets



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 des NVK



Ausgangssituation

Fläche
 0,8 ha

Bestandsnutzung
 Landwirtschaftliche Fläche, Wiese mit Bäumen, Schrebergarten

Beabsichtigte Nutzungsart
 Aufgelockerte Wohnbebauung

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	„Mehläcker“
---------------------------	-------------

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung (*Lage, aktuelle Nutzung*)

- Die Alternativfläche „Mehläcker“ liegt am südlichen Ortsrand von Kleinsteinbach östlich des Reutwegs.
- Das Gelände ist leicht nordostexponiert.
- Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer Ackerfläche mit westlich angrenzendem Feldweg (Reutweg). Im Osten des Gebiets liegen eine kleine Wiese und ein Schrebergarten.
- Im Norden und Nordosten grenzt Wohnbebauung an. Im Westen, Süden und Südosten befindet sich Grünland (stellenweise mit Streuobstbestand), Ackerflächen und teils größere Gehölzstrukturen.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands
 Im östlich angrenzenden Wohngebiet befindet sich größtenteils Einzelhausbebauung.

Übergeordnete Planungen(LEP, Regionalplan...)

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:
Keine Angaben
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
Der südwestliche Rand des Plangebiets ist als schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I (Z, Plansatz 3.3.2.2) gekennzeichnet.
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
Keine Angaben

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung
 Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen FNP 2010 als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünstreifen etc.)	-
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)	Das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) grenzt im Süden und Westen direkt an das Plangebiet an.
gesetzlich geschützte Biotope	Ca. 60 m westlich des Plangebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz am Reitweg“ (Nr. 170172150225).
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal „Töpferei“ (Mittelalter, Archivkennzeichen MA 12, Nr. 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 „Mehlläcker“

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen	 <p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 12.62 Entwässerungsgraben (5%) ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (10%) ▪ 37.10 Acker (65%) ▪ 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz (5%) ▪ 60.25 Grasweg (5%) ▪ 60.60 Gartengrundstück (10%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen sind die Wiesenfläche mit Einzelbaum sowie das angrenzende Gartengrundstück mit Gehölzen. Dem Graben kommt eine mittlere Bedeutung als Habitatstruktur zu. Bei Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass alle Biotopstrukturen verloren gehen.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.</p>	□
FFH-Lebensraumtypen	 <p>FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen. ▪ Die Wiesenfläche/ Schrebergarten im östlichen Plangebiet wurde im Rahmen der Grünlandkartierung Karlsruhe (2003-2005) als artenarmes Grünland (Fettwiese mittlerer Standorte mit Streuobst und Freizeitnutzung) kartiert. 	□
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten	 <p>Aufgrund der Biotop-/Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG nicht gänzlich auszuschließen. Von der Möglichkeit zur Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber ausgegangen werden. Der Umfang der Untersuchungen sowie der ggf. erforderliche Aufwand werden nach aktuellem Stand eher gering eingeschätzt.</p>	□
Natura2000	 <p>Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt 1,8 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt.</p>	□
Biotopverbund/ Biotopvernetzung	 <p>Flächen des landesweiten Biotopverbunds oder des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen. Dem Plangebiet kommt auch keine Bedeutung für die Biotopvernetzung auf kommunaler Ebene zu.</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.</p>	□
Fläche	 <p>Das Plangebiet umfasst ca. 0,8 ha. Die Art der Nutzung ist noch nicht festgelegt, jedoch scheint die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geeignet und wird geprüft. 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. 0,3 ha bis 0,5 ha zu rechnen. Die Bebauungsdichte ist noch nicht festgelegt. Im Falle einer Bebauung erscheint aufgrund umliegender Einzelhausbebauung aufgelockerte Bebauung geeignet. Aufgrund der aufgelockerten Bauweise ist von einem verhältnismäßig hohen Flächenverbrauch auszugehen. Der für das Plangebiet tatsächlich in Anspruch genommene Flächenumfang ist verhältnismäßig gering. Es ist somit mittlerem Konfliktpotenzial auszugehen.</p>	■
Boden	 <p>Im Plangebiet kommt laut BK 50 „Parabraunerde aus Fließerdern über Oberem Buntsandstein“ vor. Randbereiche des Plangebietes angrenzenden an den bestehenden Siedlungskörper sind als Bereich „Siedlung“ bzw.</p>	■

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 „Mehlläcker“

		<p>als Ortslage gekennzeichnet. Ihnen kommt keine Bewertung zu.</p> <p>Bewertung der Bodenfunktionen (Parabraunerde aus Fließerdien über Oberem Buntsandstein:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: mittel <p>Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen.</p> <p>Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der Wiese/Schrebergarten im östlichen Bereich innerhalb der Vorrangflur Stufe II der Wirtschaftsfunktionskarte. 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.</p> <p>Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlastenkataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.</p>	
Wasser		<p>Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀).</p> <p>Im Süden und Osten des Plangebietes steht Sandstein als Kluftgrundwasserleiter an. Hoch anstehendes Grundwasser wird im Gebiet jedoch nicht angenommen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p>	□
Klima / Luft		<p>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.</p>	■
Landschaft / Landschaftsbild		<p>Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Kleinsteinbach in einem Gebiet, das von Streuobstwiesen und Ackerflächen geprägt ist. Das Plangebiet selbst umfasst zum Großteil Ackerfläche und lediglich im östlichen Randbereich wenige wertgebende Strukturen. Das Plangebiet verläuft vom Siedlungsrand spornartig in die freie Landschaft, mit der Entwicklung der Baufläche „Steinäcker“ würde sich der Effekt jedoch aufheben. Es wird von einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.</p>	□
Mensch / Erholung		<p>Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Wege, die für die siedlungsnahe Erholung genutzt werden können. Das randliche Gartengrundstück kommt lediglich dem Erholungsbedürfnis des Privatnutzers zugute. Die Ackerflächen haben keine Bedeutung für die Erholung. Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Erholungsfunktion zu.</p>	■
Mensch/ Gesundheit		<p>Im Plangebiet sind Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete aufgrund von Lärmimmissionen oder sonstige Emissionen (Schadstoffe, Stäube) nicht zu erwarten. Es besteht geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich der menschlichen Gesundheit.</p>	□

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 „Mehläcker“

Kultur/ Sachgüter		Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal „Töpferei“ (Mittelalter, Archivkennzeichen MA 12, Nr. 100868900_0). Eine Beeinträchtigung kann nicht ausgeschlossen werden.	■
Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung entstehen Emissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand. Durch die Wohnnutzung kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern im nicht erheblichen Ausmaß.	□
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 „Mehläcker“ befindet sich im Süden von Kleinsteinbach und umfasst 0,75 ha. Die Umsetzung der vorgesehenen Planung ist zum größten Teil unkritisch zu bewerten. Hohes Konfliktpotential ergibt sich durch die mögliche Betroffenheit des Bodendenkmals „Töpferei“, die Umsetzung der Planung ist somit nur in Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde möglich, bauvorgreifende Untersuchungen sind ggf. erforderlich. Das Plangebiet liegt außerdem im Bereich der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II, die der Landwirtschaft vorbehalten werden soll und nicht umgewidmet werden soll. Den betroffenen Landwirten soll somit eine Ersatzfläche/ ein Flächentausch angeboten werden (*Anm.: nach Angaben der Gemeinde Pfinztal*), d.h. eine Ersatzfläche muss gefunden werden. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ befindet. Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind insbesondere während der Bauzeit durchzuführen, eine Eingrünung des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet hin wird empfohlen. Da sich das Gebiet am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft befindet, werden die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Wege häufig für die siedlungsnahen Erholung frequentiert. Sie sind in das Plankonzept zu integrieren.

Im Plangebiet befinden sich Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten lediglich im geringen Umfang, ein Vorkommen der Arten kann dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sodass detaillierte Untersuchungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich werden. Der Umfang der Untersuchungen sowie der ggf. erforderliche Aufwand werden nach aktuellem Stand eher gering eingeschätzt.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist mit überwiegend geringe, teils mit mittlerem Risiko für die Schutzgüter verbunden	überwiegend geeignet	II
---	-----------------------------	-----------

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- Bestandsschutz/ Erhalt der Bodendenkmäler im Plangebiet durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde)
- Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes im Bebauungsplankonzept und Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft hin,
- Flächentauschangebot für betroffene Landwirte, 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 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 – Kleinsteinbach	„Mehläcker“
---------------------------	-------------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Das Gelände fällt von Südwesten nach Norden und Osten ab. Die Höhendifferenz beträgt circa 8-10 m.	■
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Geringe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich mit Ausnahme von zwei 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. In der Nachbarschaft (bisheriger Ortsrand) ist eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet) vorhanden.	
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 3 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 (4 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. 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 nordöstlich 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 „Mehläcker“

<p>Fuß- und Radwegenetz</p>	<p>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 Langensteinbach und der Pfinztaler Dreihäuserweg im Norden sowie der Skulpturenweg entlang des Bocksbachs. Von der Potenzialfläche aus kann außerdem der kleine Rundweg vom Bocksbachtal rund um den Oberwald zügig 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 nördlich der Potenzialfläche Anschluss an den Pfinztal – Radrundweg.</p>	<p style="text-align: center;">□</p>
<p>Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)</p>	<p>Der Straßenquerschnitt der bestehenden Zufahrtsstraße Reutweg ist nicht ausreichend groß dimensioniert und für eine zusätzliche <u>Erschließung</u> nur bedingt geeignet. Insbesondere auch durch die Überlagerung als Schulweg. Aufgrund der Gebietsgröße und der geringen zu erwartenden Verkehre ist eine Erschließung über den Reutweg jedoch denkbar. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners</p> <p>Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können. Im Westen verläuft ein Graben zum Umgang mit dem südlich anfallenden Hangwasser. <u>Die Trinkwasser</u>versorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Netz möglich.</p>	<p style="text-align: center;">■</p>
<p>Konfliktpotenzial Risiko / Auswirkung</p>		
<p>Nutzungskonflikte</p>	<p>Durch die nördlich und östlich angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Es ist mit Emissionsbelastungen durch z. B. Dünger, Staub und Lärm von der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen zu rechnen. Erhöhte Verkehrsimmissionen sind bisher aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten. Es ist jedoch mit einer verkehrlichen Mehrbelastung der bestehenden Bebauung zu rechnen. Mit Umsetzung der Südumfahrung muss zudem mit erhöhten Verkehrsimmissionen gerechnet werden.</p>	<p style="text-align: center;">□</p>

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	„Mehläcker“
----------------------------------	--------------------

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung

Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in Privateigentum und weist folglich 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.
 Die Erschließung und Entwässerung des Gebiets sind über die vorhandene Infrastruktur weitestgehend möglich.

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Nutzungsempfehlung:
 Die Fläche eignet sich aufgrund der angrenzenden Nutzung als Wohnbebauung. Aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild empfiehlt sich eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet). Durch die notwendige Ausweitung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft ist eine Eingrünung des Gebiets von Bedeutung.

Kompensationsmaßnahmen

- Aufgelockerte Bebauung
- Gebietseingrünung

**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	„Mehläcker“
----------------------------------	-------------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	geeignet	I
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	bedingt geeignet	III
Gesamtbewertung	überwiegend geeignet	II

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baugrunduntersuchung, bauvorgreifende Untersuchung zum Bodendenkmal ▪ 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, ▪ Suche nach landwirtschaftlicher Ersatzfläche für den betroffenen Landwirt, ▪ FNP-Änderung, ▪ 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

„Mehläcker“

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 17.02.2021

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept				
	Graben, Bach, naturnah		Acker	x
	Graben, Bach, naturfern	x	Ruderalflur	
	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	x	Sonderstrukturen (Gartenhütte)	x

Mögliche Habitate von	Vorkommenwahrscheinlichkeit	mögliche Funktion als Lebensstätte	CEF-Maßnahme möglich ?
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (z.B. Meisen-Arten, Gartenrotschwanz)	nicht gänzlich ausschließen (in Schrebergärten)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Klappergrasmücke)	nicht gänzlich ausschließen (in Schrebergärten)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten (Zwergfledermaus)	nicht gänzlich ausschließen (in Gartenhütte)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja

Bemerkung

Das Plangebiet ist strukturarm, mögliche Habitatstrukturen für höhlenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten stellen lediglich die Gehölzstrukturen und das Gartenhäuschen am östlichen Rand des Plangebietes im Bereich des Schrebergartens dar. Auch für die Zwergfledermaus könnte das Gartenhäuschen ein geeignetes Quartier darstellen. Ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen ist wenig wahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, auch vor dem Hintergrund, dass im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geeignete Habitatstrukturen und Nahrungsquellen vorhanden sind.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen, sodass eine vertiefende Untersuchung von Brutvögeln und Fledermäusen empfohlen wird. Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung ist zu prüfen, ob im Umfeld geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden sind, sodass ein Ausweichen auf angrenzende Bereiche möglich ist, sofern es zum Verlust von Lebensstätten im Plangebiet kommt, sodass der Erhaltungszustand der Population nicht beeinträchtigt wird. 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.

ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung

der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden:

- Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung,
- Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern),
- Anbringen von Fledermauskästen (in angrenzenden Gebieten, planextern),
- Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern).

Legende

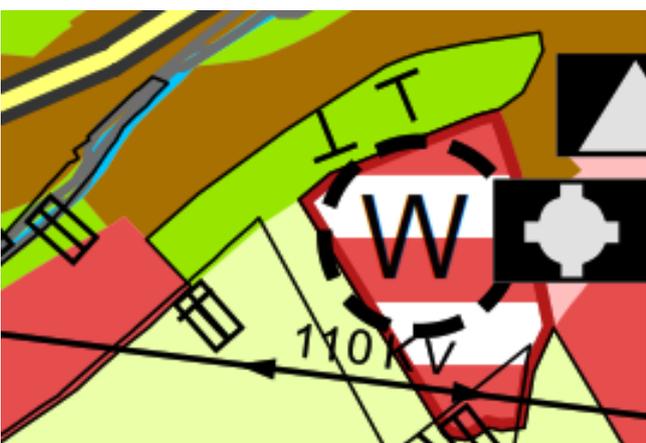
Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach | „Hinterm Dorf“

<p>Lageplan</p> 	<p>Schutzgebiete</p> 
<p>Luftbild Plangebiet</p> 	<p>Foto des Plangebiets</p> 
<p>Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 des NVK</p> 	<p>Ausgangssituation</p> <p>Fläche in ha 3,1 ha</p> <p>Bestandsnutzung Gemischte Bebauung (Wohngebäude, Gewerbebetriebe), Hausgärten, Schrebergärten, Streuobstbestände,</p> <p>Beabsichtigte Nutzungsart Aufgelockerte Wohnbebauung</p>

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	„Hinterm Dorf“
---------------------------	----------------

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)

- Die Alternativfläche „Hinterm Dorf“ befindet sich am südlichen Ortsrand von Kleinsteinbach südlich der Ochsenstraße und des Bocksbachtals.
- Das Gelände ist zum Bocksbach steil abfallend (nordwestexponiert) und stellt eine Hanglage dar.
- Entlang der Ochsenstraße im Norden und Westen des Gebiets befinden sich überwiegend bestehende Wohnbebauung und einzelne Gewerbebetriebe. Im zentralen Bereich und im Süden befindet sich Grünland in Form von Hausgärten sowie Streuobstbestände.
- Im Norden, Osten und Westen ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben. Südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen mit weitläufigem Grünland und Ackerflächen sowie stellenweise Streuobstbeständen an.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands
 In den angrenzenden Wohngebieten im Westen befindet sich größtenteils Doppel-, Reihen-, und Einzelhausbebauung. Im Norden und Osten liegt das Ortszentrum mit Wohnhäusern (Einzel-, Reihen-, und Doppelhäusern) sowie Gewerbebetriebe.

Übergeordnete Planungen(LEP, Regionalplan...)

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:
Keine Angaben
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn- /Mischnutzung), Bestand im Regionalplan gekennzeichnet.
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
Keine Angaben

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung
 Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen FNP 2010 als gemischte Baufläche, im Bereich der Gärten als Grünfläche dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	-
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)	Der Feldweg im südwestlichen Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056). Das Landschaftsschutzgebiet verläuft über den Feldweg hinaus weiter in südliche Richtung. entlang des Feldwegs und setzt sich über die Plangebietsgrenzen hinaus in die freie Landschaft fort. Südwestlich des Plangebiets befindet sich direkt angrenzend die FFH-Mähwiese „Mähwiese südlich Kleinsteinbach I“ (Nr. 6500021546109202) und eine weitere Teilfläche in ca. 25 m Entfernung.
gesetzlich geschützte Biotope	Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg südwestlich Kleinsteinbach“ (Nr. 170172150226).
Naturdenkmal	-
Kultur- oder Bodendenkmale	Im Norden des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal „Hirtenhaus (Neuzeit, MA4, Nr. 100868030_0). Es wird jedoch nicht von einer Beeinträchtigung 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

Pfinztal – Kleinsteinbach	„Hinterm Dorf“
---------------------------	----------------

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen	 <p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 23.10§ Hohlweg (5%) ▪ 45.40 Streuobstbestand, z.T. verwildert mit Brombeergestrüpp (70%) ▪ 60.10 mit Bauwerken bestandene Fläche (10%) ▪ 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz (5%) ▪ 60.23 Schotterweg (5%) ▪ 60.60 Hausgärten (5%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen sind die Streuobstbäume und Hausgärten, sowie auch die Gebäude und Gartenhütten sowie Totholzstapel. Der Schotterweg mit den südlich angrenzenden Böschungen kann eine geeignete Habitatstruktur für die Zauneidechse darstellen. Es wird davon ausgegangen, dass die unbebauten Gartenbereiche bei Umsetzung der Planung bebaut werden und verloren gehen.</p> <p>Der Hohlweg im östlichen Plangebiet ist als nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg südwestlich Kleinsteinbach“ (Nr. 170172150226) ausgewiesen. Nach § 33a ist der Streuobstbestand im Plangebiet ebenfalls als geschützt einzustufen bzw. zu erhalten.</p>	§ ■
FFH-Lebensraumtypen	 <p>FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen. ▪ Mehrere Wiesenflächen im südlichen Plangebiet wurden im Rahmen der Grünlandkartierung Karlsruhe (2003-2005) als artenarmes Grünland mit Streuobst bestanden kartiert. Hier ist von Entwicklungspotenzial zum FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ auszugehen. 	□
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten	 <p>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.</p>	□
Natura2000	 <p>Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt 1,5 km westlich vom Plangebiet entfernt</p>	□
Biotopverbund/ Biotopvernetzung	 <p>Der gesetzlich geschützte Hohlweg im Osten des Plangebiets ist im landesweiten Biotopverbund als Kernfläche trockener Standorte ausgewiesen. Die Streuobstwiesen südlich des Plangebiets sind als Kernflächen und -räume des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte ausgewiesen. Im kommunalen Biotopvernetzungskonzept ist der gesetzlich geschützte Hohlweg als Kernfläche „Mosaik“ ausgewiesen.</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.</p>	■
Fläche	 <p>Das Plangebiet umfasst ca. 3,1 ha. Die Art der Nutzung ist noch nicht festgelegt, jedoch scheint die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geeignet und wird geprüft. 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. 1,40 ha bis 1,86 ha zu rechnen. Die Bebauungsdichte ist noch nicht festgelegt. Im Falle einer Bebauung erscheint aufgrund umliegender Einzelhausbebauung aufgelockerte Bebauung geeignet. Aufgrund der aufgelockerten Bauweise ist von einem verhältnismäßig hohen Flächenverbrauch</p>	■

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 „Hinterm Dorf“

		und hohem Konfliktpotenzial auszugehen.	
Boden		<p>Das nördliche Plangebiet liegt laut BK 50 im Bereich „Siedlung“ bzw. ist als Ortslage gekennzeichnet (keine Bewertung). Im Süden steht laut BK 50 „Parabraunerde aus Fließerden über Oberem Buntsandstein“ an.</p> <p>Bewertung der Bodenfunktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: mittel <p>Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen</p> <p>Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionskarte nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I oder II.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich der Altstandort „AS Fahrzeugreparatur Klaus Heinrich, PFI 029“ (A-Fall, Vorklassifizierung). Von einer Beeinträchtigung wird nicht ausgegangen.</p>	■
Wasser		<p>Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Der Bocksbach nördlich des Geltungsbereichs in Tallage liegt ca. 30 m entfernt, dazwischen liegt die Ochsenstraße.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀).</p> <p>Im nördlichen Plangebiet liegt Hangschutt mit je nach Beschaffenheit geringer bis guter Porendurchlässigkeit dem Plattensandstein auf (Grundwassergeringleiter bis Grundwasserleiter). Im südlichen Plangebiet steht der Plattensandstein ohne Deckschicht als Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit an. Eine Gefahr von Schadstoffeinträgen aufgrund fehlender Deckschichten besteht im südlichen Plangebiet. Hoch anstehendes Grundwasser wird im Gebiet jedoch nicht angenommen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p>	□
Klima / Luft		<p>Im Plangebiet besteht ein Freiland-Klimatop, das als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche fungiert. Es besteht Kaltluftproduktion im mittleren Umfang. Die angrenzenden Siedlungsgebiete sind gering belastet, sie 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.</p>	■
Landschaft / Landschaftsbild		<p>Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Kleinsteinbach in einem Bereich mit Hausgärten und Streuobstwiesen angrenzend an die bestehende Bebauung. Die Streuobstbäume stellen wertgebende strukturierende Elemente in der Landschaft dar sowie die Ortsrandeingrünung der Bebauung im Tal des Bocksbachs dar. Durch die Umsetzung der Planung gehen die Streuobstbäume verloren. In Hinblick auf den Siedlungsrand würde eine Bebauung des Gebietes aber eine Arrondierung des Siedlungskörpers darstellen. Es wird von einer mittleren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.</p>	■
Mensch / Erholung		<p>Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft. Südlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg (Gras-Schotterweg), der für die siedlungsnahe Erholung genutzt wird. Er ist auch Teil des Wanderweges „Große Rundwanderung von Kleinsteinbach nach Langensteinbach“. Die Hausgärten und</p>	■

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 „Hinterm Dorf“

		Streuobstwiesen kommen dem Erholungsbedürfnis der Privatnutzer zugute. Sie sind nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Erholungsfunktion zu.	
Mensch/ Gesundheit		Im Plangebiet sind Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete aufgrund von Lärmimmissionen oder sonstige Emissionen (Schadstoffe, Stäube) nicht zu erwarten. Es besteht geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich der menschlichen Gesundheit.	<input type="checkbox"/>
Kultur/ Sachgüter		Im Norden des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal „Hirtenhaus (Neuzeit, MA4, Nr. 100868030_0). Es wird jedoch nicht von einer Beeinträchtigung bei Umsetzung der Planung ausgegangen. Südlich des Plangebietes befindet sich ein altes Wegkreuz.	<input checked="" type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>
Risiken / Störfälle		Es bestehen keine Hinweise auf besondere Risiken bei Umsetzung der Planung.	<input type="checkbox"/>
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	<input type="checkbox"/>
Sonstige		-	<input type="checkbox"/>

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Hinterm Dorf“ befindet sich im Süden von Kleinsteinbach und umfasst 3,1 ha. Der südliche Rand des Plangebietes (Feldweg) liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056). Ein Ausbau des Feldweges zur Erschließungsstraße (von Westen) wäre somit nur mit einer Änderung der Schutzgebietsabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes möglich (*Anm.: Hierzu ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich*). Generell ist zu berücksichtigen, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes u.a. durch Flächeninanspruchnahme (für Baustelleneinrichtungen und Baustellenfahrzeuge) oder Störung (Licht, Lärm, Erschütterung) durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen (z.B. Bauzäune während der Bauzeit, Begrünung des Plangebietes zum Landschaftsschutzgebiet hin) zu verhindern ist.

Darüber hinaus wird empfohlen, den nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Hohlweg im östlichen Plangebiet entlang der Ochsenstraße zu erhalten (*Anm.: Sofern es zu einem Eingriff in den Hohlweg bei Umsetzung der Planung kommt, ist hierzu ein Ausnahmeantrag einschließlich der Planung einer geeigneten Kompensationsmaßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine geeignete Kompensationsmaßnahme zum Ausgleich eines Eingriffs in einen Hohlweg ist jedoch nur erschwert umzusetzen*). Im Falle einer Umsetzung der Planung ist der Hohlweg insbesondere während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen durch Baustellenfahrzeuge, die die Ochsenstraße als östliche Zufahrtstraße nutzen durch Bauzäune zu schützen. Durch den Erhalt des Hohlwegs wird auch eine wertvolle Fläche für den landesweiten und kommunalen Biotopverbund erhalten.

Auch die Streuobstbestände stellen wertvolle Bereiche für den landesweiten Biotopverbund dar. Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes entsprechend § 33a NatSchG wurden große zusammenhängende Streuobstbestände besonders unter Schutz gestellt. Somit bedarf es im Falle einer Bebauung und eines Verlust des Streuobstbestandes eine Genehmigung (*Anm.: eine Genehmigung kann versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist, die Entscheidung liegt dabei bei der zuständigen Naturschutzbehörde*). In jedem Fall muss der Verlust ausgeglichen werden, vorrangig durch Neupflanzungen. Da es sich hier um einen verhältnismäßig großen Streuobstbestand handelt, ist ein Ausgleich voraussichtlich erschwert umzusetzen bzw. nur bedingt möglich. Generell besteht hohes Konfliktpotenzial aufgrund der Flächeninanspruchnahme.

Die Streuobstbestände und sonstigen Gehölzstrukturen im Bereich der Gärten stellen außerdem wertvolle Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten im großen Umfang dar, sodass von einer Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ausgegangen werden muss. Detaillierte Untersuchungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden erforderlich. Der Umfang der Untersuchungen sowie der Kompensationsbedarf können je nach Betroffenheit der Arten sehr groß ausfallen.

Im Plangebiet befindet sich das Denkmal „Hirtenhaus“ (Neuzeit, MA4, Nr. 100868030_0). Da sich das Denkmal im bereits bebauten Bereich befindet, wird nicht von einem Eingriff in diesem Bereich und einer Beeinträchtigung ausgegangen. Eine Berücksichtigung bei der weiteren Planung wird jedoch empfohlen, vorsorglich ist die höhere Denkmalschutzbehörde über das Planvorhaben zu informieren.

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	„Hinterm Dorf“
---------------------------	----------------

Von einer Betroffenheit des Altstandorts im Plangebiet wird nach aktuellem Stand nicht ausgegangen, es wird aber hier empfohlen, diesen in der weiteren Planung zu berücksichtigen.
 Da eine Realisierung der Planung voraussichtlich nur mit einer Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes und dem Eingriff in das gesetzlich geschützte Biotop möglich ist, ist eine Entwicklung des Gebietes aus naturschutzfachlicher Sicht wenig zu empfehlen. Mit erheblichem Mehraufwand ist bei Kompensation des Streuobstbestandes zu rechnen, sowie auch im Falle eines Vorkommens von planungsrelevanten Arten. Generell ist die Kompensation eines größeren zusammenhängenden Streuobstbestandes nur bedingt möglich. Es wird empfohlen, auf eine Erschließung des Gebietes von Süden zu verzichten.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist teils mit mittlerem, teils mit hohem Risiko für die Schutzgüter verbunden	ungeeignet	V
---	-------------------	----------

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Verzicht auf eine Erschließung von Süden über den bestehenden Feldweg, weitgehender Erhalt der Gehölz- und Streuobstbestände durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung,
- ggf. Kompensation des Eingriffs in den Streuobstbestand (*eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich*),
- Erhalt des gesetzlich geschützten Hohlwegs durch Berücksichtigung im Bebauungsplankonzept/ Kompensation des Eingriffs in den gesetzlich geschützten Hohlweg (*eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich*),
- Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes im Süden (*eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich*),
- Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes im Bebauungsplankonzept und Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft hin,
- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- Berücksichtigung des Denkmals „Hirtenhaus“ und des Altstandorts „AS Fahrzeugreparatur Klaus Heinrich, PFI 029“ im Bebauungsplankonzept,
- 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	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	„Hinterm Dorf“
---------------------------	----------------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten stark ab. Die Höhendifferenz beträgt bis zu 17 m.	■
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Geringe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich mit Ausnahme des Erschließungswegs in privatem Eigentum.	■
Lage Zentralität Standortgunst		Risiko / Auswirkung
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Kleinsteinbach, circa 600 m von der Ortsmitte entfernt. Die Lage am südlichen Ortsrand ermöglicht eine Arrondierung des Siedlungsrandes nach Süden und einen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Norden, Osten und Westen. Im Plangebiet und der näheren Umgebung ist eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet) vorhanden.	
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 mittlere Anstiege zu überwinden.	□
Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schule/ Kindergarten)	Der Evangelische Kindergarten Regenbogen und die Grundschule Kleinsteinbach befinden sich südöstlich zur Potenzialfläche und sind in 5 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 (4 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. 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 mittlere Anstiege zu überwinden.	□
Verkehrliche Anbindung Erschließung		Risiko / Auswirkung
Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)	Von der Potenzialfläche sind es 600 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 700 m von der Potenzialfläche entfernt, in der Ortsmitte. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch mittlere 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 „Hinterm Dorf“

<p>Fuß- und Radwegenetz</p>	<p>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 mittlere Anstiege zu überwinden. Nahe der Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege an, wie der große Rundwanderweg von Kleinsteinbach nach Langensteinbach und der Pfinztaler Dreihäuserweg im Norden sowie der Skulpturenweg entlang des Bocksbachs. Von der Potenzialfläche aus kann außerdem der kleine Rundweg vom Bocksbachtal rund um den Oberwald zügig 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 nördlich der Potenzialfläche Anschluss an den Pfinztal – Radrundweg.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)</p>	<p>Die <u>Erschließung</u> der Potenzialfläche ist von Norden durch die Ochsenstraße bereits vorhanden. Die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe (Hinterlieger) müsste über Überfahrtsrechte geregelt werden. Eine Erschließung von Süden durch den Ausbau des südlich verlaufenden Wirtschaftswegs kommt nicht in Betracht.</p> <p>Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners</p> <p>Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen geringe Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können. Die <u>Trinkwasserversorgung</u> ist durch den Anschluss an das bestehende Netz möglich.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>Konfliktpotenzial</p>		<p>Risiko / Auswirkung</p>
<p>Nutzungskonflikte</p>	<p>Durch die nördlich, östlich und westlich angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Gegebenenfalls kann es zu Beeinträchtigungen (Lärm, Verkehr) durch den im Südwesten befindlichen Gewerbebetrieb kommen. Es ist mit Emissionsbelastungen durch z. B. Dünger, Staub und Lärm von der landwirtschaftlichen Nutzung südlich der Fläche zu rechnen. Erhöhte Verkehrsimmissionen sind bisher aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten. Es ist jedoch mit einer verkehrlichen Mehrbelastung der bestehenden Bebauung zu rechnen. Mit Umsetzung der Südumfahrung muss zudem mit erhöhten Verkehrsimmissionen gerechnet werden.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>

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	„Hinterm Dorf“
----------------------------------	-----------------------

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung

Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in Privateigentum und weist folglich 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 mittlere Anstiege zu überwinden.
 Die Erschließung und Entwässerung des Gebiets sind über die vorhandene Infrastruktur weitestgehend möglich. Diesbezüglich stellt die Fläche eine kurzfristig aktivierbare Alternative dar.

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Nutzungsempfehlung:
 Die Fläche eignet sich aufgrund der bestehenden und angrenzenden Nutzung als Wohnbebauung. Aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild empfiehlt sich eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet) zur Arrondierung des Siedlungsrandes. Die bestehende Wohnbebauung soll erhalten bleiben, eine Nachverdichtung in Form einer Bebauung in zweiter Reihe ist möglich. Da es sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet handelt, ist ein sensibler Umgang mit dem Bestand von hoher Bedeutung.

Kompensationsmaßnahmen

- Aufgelockerte Bebauung

**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	„Hinterm Dorf“
----------------------------------	-----------------------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

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

- 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,
- Falls erforderlich Suche nach Kompensationsfläche für den Eingriff in den Streuobstbestand,
- Abstimmungen mit der höheren Denkmalschutzbehörde zum Denkmal „Hirtenhaus“,
- FNP-Änderung,
- 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

Pfintal – Kleinsteinbach	„Hinterm Dorf“
--------------------------	----------------

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung auf Grundlage der Begehung vom: 17.02.2021

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			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 (Gartenhäuschen, Totholz, Schotterweg)	x

Mögliche Habitate von	Vorkommenwahrscheinlichkeit	mögliche Funktion als Lebensstätte	CEF-Maßnahme möglich ?
Brutvogelarten			
Gebäudebrüter (z.B. Haussperling)	im Rahmen der Geländebegehung im Gebiet festgestellt	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Höhlenbrüter (z.B. Meisen-Arten, Star, Gartenrotschwanz)	sehr wahrscheinlich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Spechtvögel (Buntspecht, Grünspecht)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Gartengrasmücke, Dorngrasmücke, Goldammer)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten (Zwergfledermaus)	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand

Bemerkung

Das Plangebiet ist strukturreich, mögliche Habitatstrukturen für höhlenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten stellen die Streuobstbäume (zahlreiche Höhlenbäume) und sonstigen Gehölzstrukturen, Hecken und Gebüsche im Bereich der Gärten dar. Spechtvögel (Buntspecht, Grünspecht) sowie die Goldammer wurden im westlich angrenzenden Gebiet festgestellt, ein Vorkommen ist daher auch im Plangebiet möglich. Mögliche Niststandorte für Gebäudebrüter sind die Gebäudebestände und Gartenhütten. Haussperlinge wurden im Rahmen der Geländebegehung im Gebiet festgestellt. Quartiere von Fledermäusen in Bäumen, Gebäuden und Gartenhütten sind ebenfalls möglich. Eine Nutzung des Gebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat wird aufgrund des relativ dichten Baumbestands nicht angenommen. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann im Bereich des südlich an die Gärten angrenzenden Feldweges (Schotter) und den daran anschließenden Böschungen 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 – Kleinsteinbach	„Hinterm Dorf“
---------------------------	----------------

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen, sodass eine vertiefende Untersuchung von Brutvögeln und Fledermäusen und Zauneidechsen empfohlen wird. 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 Zauneidechse, Gehölzbrüter, Spechtvögel) 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 Zauneidechsen aus dem Baufeld (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
 - Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für die Zauneidechse (südexponierte Böschungen, Sandlinien, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz)(randlich im Geltungsbereich oder angrenzend ggf. erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
 - Nistkästen für Spechtvögel (Grünspecht) (extern),
 - Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern),
 - Anbringen von Nistkästen für Gebäudebrüter (planintern oder extern),
 - Anbringen von Fledermauskästen (planintern oder planextern),
 - Kompensationsmaßnahmen für Spechtvögel (z.B. Strukturanreicherung in angrenzenden Ackerfluren, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
 - Erweiterung oder Entwicklung von Streuobstbeständen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand).

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 17.02.2021

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt 1,5 km westlich vom Plangebiet entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes „Pfinzgau West“ kann ausgeschlossen werden.

Legende

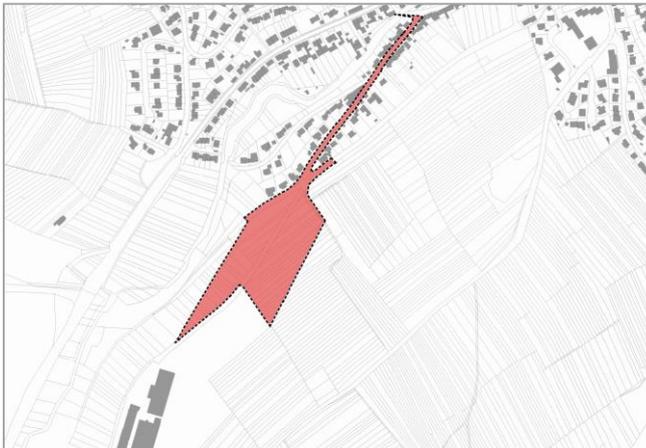
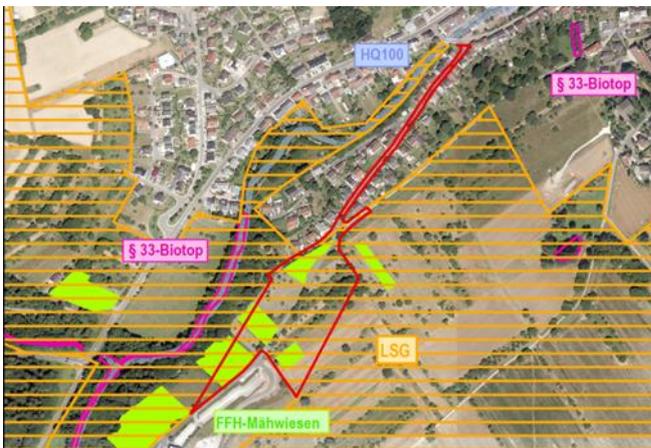
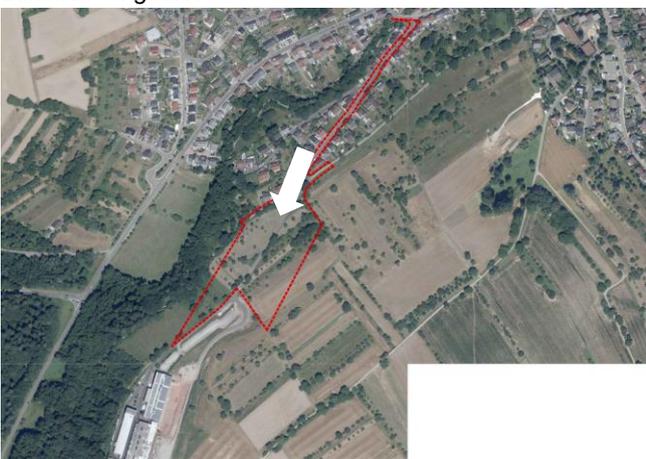
Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Kleinsteinbach „Stumpenacker“

<p>Lageplan</p> 	<p>Schutzgebiete</p> 
<p>Luftbild Plangebiet</p> 	<p>Foto des Plangebiets</p> 
<p>Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 des NVK</p> 	<p>Ausgangssituation</p> <p>Fläche in ha 2,9 ha</p> <p>Bestandsnutzung Streuobstgebiet, Grünland, Straße</p> <p>Beabsichtigte Nutzungsart Erweiterung Firma Rosswag/ Gewerbeflächen</p>

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	„Stumpenacker“
---------------------------	----------------

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)

- Die Alternativfläche „Stumpenacker“ liegt südwestlich von Kleinsteinbach und befindet sich im Gebiet zwischen den Wohnlagen entlang der Ochsenstraße und des Metallverarbeitungsunternehmens „Rosswag Engineering“ entlang der August Roßwag Straße.
- Das Gelände ist nordwestexponiert. Insbesondere westlich der August-Roßwag-Straße fällt das Gelände steil nach Westen zum Bocksbach ab.
- Das Plangebiet kennzeichnet sich durch Streuobstwiesen mit kleineren Hecken- / und Gebüschstrukturen. Am südlichen Rand befinden sich baumfreie Wiesenflächen. Mittig verläuft die August-Roßwag-Straße.
- Im Nordosten des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an. Südlich befindet sich das Metallverarbeitungsunternehmen „Rosswag Engineering“. Westlich liegt das Bocksbachtal mit gewässerbegleitendem Gehölzstreifen. Im Osten befinden sich weitere Streuobstwiesen.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands
 Im nordöstlich angrenzenden Wohngebiet befindet sich größtenteils Einzelhausbebauung.

Übergeordnete Planungen (LEP, Regionalplan...)

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:
Keine Angabe
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
Der Norden des Plangebiets liegt im Bereich der Siedlungsfläche, Bestand (überwiegend Wohn- /Mischnutzung). Das restliche Plangebiet liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
Lokalklimatisch besonders wertvoller Bereich (Kaltluftabfluss)/ Erhalt der bioklimatischen Ausgleichsfunktion, Erhalt und Entwicklung von Bereichen mit hoher Dichte an Streuobstwiesen und –weiden, Gebiet mit teilträumlich hoher Grundwasserneubildung, Erhalt und Pflege von Streuobstgebieten außerhalb der Kernräume des Biotopverbunds.
- **Ergänzung Fortschreibung Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2022:**
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Regionalen Grünzugs (Plansatz 3.1.1)

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung
 Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen FNP 2010 als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	Mit der Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2022 liegt das Plangebiet vollständig im Regionalen Grünzug.
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)	Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056).
gesetzlich geschützte Biotope	Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Ca. 35 m entfernt liegt westlich des Plangebiets das nach § 30a LWaldG gesetzlich geschützte Biotop „Bocksbach SW Kleinsteinbach“ (Nr. 270172156294)
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 „Stumpenacker“

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung			Risiko / Auswirkung
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen		<p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> 12.61 Entwässerungsgraben (5%) 33.43 Magerwiese mittlerer Standorte (10%) 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (5%) 45.40 Streuobstbestand (70%) 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz (10%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen sind die Streuobstwiesen mit z.T. sehr alten Streuobstbäumen mit Baumhöhlen, die offenen Grünlandflächen und die mageren Wiesenflächen. Die Böschungen entlang der August-Roßwag-Straße können Zauneidechsen als Lebensraum dienen. Nach § 33a ist der Streuobstbestand im Plangebiet ebenfalls als geschützt einzustufen bzw. zu erhalten.</p> <p>Bei Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass alle Biotopstrukturen verloren gehen oder mindestens beeinträchtigt werden.</p>	■
FFH-Lebensraumtypen		<p>FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> Innerhalb des Plangebiets liegt die FFH-Mähwiese „Mähwiese südlich Kleinsteinbach I“ (Nr. 6500021546109202) mit vier betroffenen Teilflächen. Im Rahmen der Grünlandkartierung Karlsruhe (2003-2005) wurden die Wiesen im Plangebiet vollständig kartiert, darunter auch zahlreiche artenreiche magere Grünlandbestände entsprechend des FFH-Lebensraumtyps 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“. Es ist von Entwicklungspotenzial zum FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ auszugehen. 	■
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten		<p>Aufgrund der Biotop-/Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG sehr wahrscheinlich. 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.</p>	■
Natura2000		<p>Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt 1,4 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt.</p>	□
Biotopverbund/ Biotopvernetzung		<p>Die Streuobstwiesen sowie das artenreiches Grünland im Plangebiet sind als Kernflächen bzw. als Kernräume des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte ausgewiesen. Auch im kommunalen Biotopverbund stellen die Streuobstwiesen und das Grünland wichtige Kernräume und Kernflächen dar.</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.</p>	■
Fläche		<p>Im Plangebiet 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 2,32 ha zu rechnen. Es ist somit von hohem Flächenverbrauch und hohem Konfliktpotenzial auszugehen.</p>	■
Boden		<p>Im Plangebiet steht laut BK 50 „Parabraunerde aus Fließerdern über Oberem Buntsandstein“ an.</p> <p>Bewertung der Bodenfunktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch 	■

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 „Stumpenacker“

		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel ▪ Sonderstandort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: mittel <p>Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II. Die Vorrangflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollen ausgeschlossen bleiben.</p> <p>Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlasten-Kataster der Gemeinde Pfinztal innerhalb des Plangebietes nicht vor.</p>	
Wasser		<p>Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Der Bocksbach nördlich des Geltungsbereichs in Tallage liegt ca. 30 m entfernt. Der Bocksbach gehört zu den feinmaterialreichen, silikatischen Mittelgebirgsbächen (Typ 5.1), die Gewässerstruktur ist mäßig verändert. Es besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen durch hangabfließendes Oberflächenwasser.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀).</p> <p>Im Plangebiet steht der Plattensandstein ohne Deckschicht als Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und mittlerer bis mäßiger Ergiebigkeit an. Dadurch besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen aufgrund fehlender Deckschichten. Hoch anstehendes Grundwasser wird im Gebiet aufgrund der Hanglage nicht angenommen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p>	■
Klima / Luft		<p>Im Plangebiet besteht ein Freiland-Klimatop, das als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche fungiert. Es besteht Kaltluftproduktion im großen Umfang. Die Kaltluft fließt reliefbedingt hangabwärts ins Bocksbachtal, dadurch besteht kein direkter Siedlungsbezug. Im Gebiet besteht dadurch eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsänderung, d.h. maßvolle Bebauung, die den lokalen Luftaustausch nicht wesentlich beeinträchtigt, ist möglich.</p>	■
Landschaft / Landschaftsbild		<p>Das Plangebiet befindet sich westlich der Siedlungen von Kleinsteinbach angrenzend an den Gewerbestandort der Firma Rosswag. Das Gebiet ist durch Streuobstwiesen, Wiesen und Ackerflächen geprägt. Die Streuobstbäume stellen wertgebende strukturierende Elemente in der Landschaft dar. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust wertvoller landschaftsprägender Strukturen und zu einer bandartigen Erweiterung der Siedlungsstrukturen in die freie Landschaft hinein. Es besteht hohes Konfliktpotenzial.</p>	■
Mensch / Erholung		<p>Das Plangebiet befindet sich im derzeit unbebauten Bereich am Siedlungsrand. Durch das Plangebiet verläuft die Zufahrtsstraße „Alfred-Rosswag-Straße“ zum Gewerbestandort der Firma Rosswag mit häufigem Pkw- und Zuliefererverkehr zu den Stoßzeiten. Dadurch ist er als Spazierweg für Erholungssuchende eher wenig geeignet. Angrenzend an die Straße befindet sich ein kleiner Rastplatz mit Holztisch und Bank, der vermutlich von Mitarbeitern der Firma Rosswag genutzt wird. Ein Feldweg (Gras-Schotterweg) verläuft vom östlichen Rand des Plangebietes nach Süden in Richtung freie Landschaft, der für die siedlungsnahen Erholung geeignet ist. Ein weiterer Feldweg verläuft im Norden bzw. nördlich des Plangebietes oberhalb des Bocksbachs, dieser ist Teil der Wanderroute</p>	■

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 „Stumpenacker“

		„Große Rundwanderung von Kleinsteinbach nach Langensteinbach“. Dem Plangebiet kommt eine mittlere Bedeutung hinsichtlich der Erholungsfunktion zu.	
Mensch/ Gesundheit		Im Plangebiet sind verkehrsbedingte Lärmimmissionen durch Zuliefererverkehr bzw. An- und Abfahrten der Mitarbeiter oder sonstige Emissionen (Schadstoffe, Stäube) zu erwarten, Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden aber nicht angenommen. Im nordöstlichen Plangebiet entlang der Ochsenstraße kann sich jedoch die Erweiterung des Gewerbebestands negativ durch mögliches zusätzliches Verkehrsaufkommen (verkehrsbedingter Lärm, Schadstoffe) sowie Lärmemissionen durch produzierendes bzw. verarbeitendes Gewerbe auf die angrenzenden Wohnlagen auswirken (s.u.).	■
Kultur/ Sachgüter		Im Plangebiet befinden sich keine nennenswerten Kultur- und Sachgüter.	□
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. Durch die Nutzung als Gewerbegebiet kommt es zu anfallenden Abfällen und Abwässern. Empfindliche Nutzungen/ Wohnnutzungen befinden entlang der Ochsenstraße im nordwestlichen Gewerbegebiet.	■
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 „Stumpenacker“ befindet sich im südwestlich von Kleinsteinbach und umfasst 2,9 ha. Das Plangebiet liegt nahezu vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“. Eine Bebauung des Gebietes ist somit nur mit einer Änderung der Schutzgebietsabgrenzung mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

Im Plangebiet befinden sich außerdem vier Teilflächen des FFH-Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähwiese „Mähwiese südlich Kleinsteinbach I“ (Nr. 6500021546109202). Im Falle einer Bebauung gehen diese Flächen verloren und müssen kompensiert werden (*Anm.: Der Kompensationsumfang muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die FFH-Mähwiesen durch eine Entwicklung von Mähwiesenflächen an anderer Stelle mindestens im gleichen Umfang kompensiert werden müssen*). Das Plangebiet umfasst mit den Streuobstwiesen und Wiesenflächen darüber hinaus wertvolle Bereiche für den landesweiten Biotopverbund und die kommunale Biotopvernetzung, die durch eine Bebauung verloren gehen würden.

Mit der Novellierung des Landesnaturschutzgesetzes entsprechend § 33a NatSchG wurden große zusammenhängende Streuobstbestände besonders unter Schutz gestellt. Somit bedarf es im Falle einer Bebauung und eines Verlust des Streuobstbestandes eine Genehmigung (*Anm.: eine Genehmigung kann versagt werden, wenn die Erhaltung des Streuobstbestandes im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist, die Entscheidung liegt dabei bei der zuständigen Naturschutzbehörde*). In jedem Fall muss der Verlust ausgeglichen werden, vorrangig durch Neupflanzungen. Da es sich hier um einen Bestand von mehr als 20.000 m² handelt, ist ein Ausgleich voraussichtlich erschwert umzusetzen. Hohes Konfliktpotenzial besteht auch generell hinsichtlich des Umweltbelangs Fläche und der Landschaft aufgrund der großen Flächeninanspruchnahme und des Verlust der wertvollen landschaftsprägenden Wiesen und Streuobstflächen. Zu berücksichtigen ist auch, dass das Plangebiet im Bereich der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe II, die der Landwirtschaft vorbehalten wird und nicht umgewidmet werden soll. Den betroffenen Landwirten soll somit eine Ersatzfläche/ ein Flächentausch angeboten werden (*Anm.: nach Angaben der Gemeinde Pfinztal*), d.h. eine Ersatzfläche muss gefunden werden.

Die Wiesen und Streuobstbestände sowie Hecken- und Gebüschstrukturen stellen wertvolle Biotop- und Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten im großen Umfang dar, sodass von einer Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ausgegangen werden muss. Detaillierte Untersuchungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung werden erforderlich. Der Umfang der Untersuchungen sowie der Kompensationsbedarf können je nach Betroffenheit der Arten sehr groß ausfallen. Bei einer Betroffenheit des stark gefährdeten Wendehals (Rote Liste D 2016) sind geeignete Kompensationsmaßnahmen

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	„Stumpenacker“
---------------------------	----------------

men mit großer Wahrscheinlichkeit nicht realisierbar.
 Zu berücksichtigen sind ebenfalls mögliche Lärmbelastungen angrenzender Wohngebiete bei Erweiterung der Produktionsstätten und Verstärkung des Zulieferverkehrs, sowie zusätzlich anfallende Abfälle und Abwässer. Die Durchführung eines Lärmgutachtens wird empfohlen.
Mit der Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2022 liegt das Plangebiet außerdem vollständig innerhalb des Regionalen Grünzugs. Innerhalb von Regionalen Grünzügen ist entsprechend des Regionalplans eine Bebauung nicht zulässig. Zur Realisierung der Planung wären somit ein Zielabweichungsverfahren und eine Rücknahme des Regionalen Grünzugs mit Genehmigung der Höheren Raumordnungsbehörde erforderlich.
 Eine Entwicklung des Gebietes wird entsprechend der Gebietsprüfung nicht empfohlen, da eine Bebauung mit Restriktionen und Planungshindernissen verbunden ist, die nur mit umfangreichen Genehmigungsverfahren, erhöhtem Mehraufwand und mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auch gar nicht überwunden werden können.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist mit hohem Risiko für die Schutzgüter verbunden	ungeeignet	V
--	-------------------	----------

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Änderung der Abgrenzung/ Teilaufhebung des Landschaftsschutzgebietes (*eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich*),
- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- weitgehender Erhalt der Gehölz- und Streuobstbestände durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung,
- Kompensation der Eingriffe in den Streuobstbestand (*eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich*),
- Kompensation der FFH-Mähwiesen,
- Flächentauschangebot für betroffene Landwirte,
- Lärmgutachten/ ggf. Umsetzung von Maßnahmen zum Lärmschutz im Bereich der Ochsenstraße
- Verhinderung von Schadstoffeinträgen durch hangabfließendes Oberflächenwasser in den Bocksbach/ in den Boden (Entwässerungskonzept),
- Erhalt der öffentlichen Wegeverbindung durch das Plangebiet von den Siedlungsgebieten in Richtung freie Landschaft,
- Begrünung des Plangebietes in Richtung freie Landschaft.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen

Eine Bebauung ist auch bei Berücksichtigung der Maßnahmen mit hohem Risiko für die 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	„Stumpenäcker“
---------------------------	----------------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Das Gelände fällt von Südosten nach Nordwesten stark ab. Die Höhendifferenz beträgt circa 10 m.	■
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Geringe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der Erschließungsstraße und zwei weiteren Grundstücken in privatem Eigentum.	■
Lage Zentralität Standortgunst		Risiko / Auswirkung
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Kleinsteinbach, circa 1 km von der Ortsmitte entfernt. Die Lage der Potenzialfläche ermöglicht einen baulichen Lückenschluss zwischen dem südlichen Siedlungsrand und der gewerblichen Inselbebauung im Südwesten.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Supermarkt)	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befindet sich durch den Vollsortimenter Edeka am anderen Ortseingang, in circa 2 km Entfernung zur Potenzialfläche (ca. 25 min zu Fuß). 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 ist es 1 km 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 6 km, also circa 8 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 1,2 von der Potenzialfläche entfernt, in der Ortsmitte (16 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.	□
Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in einigen 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 Langensteinbach und der	□

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 „Stumpenäcker“

	<p>Pfinztaler Dreihäuserweg sowie der Skulpturenweg entlang des Bocksbachs. Von der Potenzialfläche aus kann außerdem der kleine Rundweg vom Bocksbachtal rund um den Oberwald zügig erreicht werden.</p> <p>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 nördlich der Potenzialfläche Anschluss an den Pfinztal – Radrundweg.</p>	
<p>Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)</p>	<p>Die <u>Erschließung</u> der Potenzialfläche ist von Norden durch die Ochsenstraße bereits vorhanden. Der Straßenquerschnitt dieser Straßen ist für zusätzliche Lastfahrzeuge jedoch nicht ausreichend dimensioniert und nicht mehr aufnahmefähig. Somit ist eine Gebietserschließung nur im Zusammenhang mit einer externen äußeren Erschließung möglich.</p> <p>Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners</p> <p>Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen geringe Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können.</p> <p>Im Bereich der Straße verläuft ein Graben zum Umgang mit dem östlich anfallenden Hangwasser. Die <u>Trinkwasserversorgung</u> ist durch den Anschluss an das bestehende Netz möglich.</p>	<p>■</p>
<p>Konfliktpotenzial Risiko / Auswirkung</p>		
<p>Nutzungskonflikte</p>	<p>Durch die nördlich angrenzende Wohnnutzung sind möglicherweise Nutzungskonflikte in Bezug auf eine gewerbliche Nutzung zu erwarten. Es ist mit Emissionsbelastungen durch z. B. Dünger, Staub und Lärm von der landwirtschaftlichen Nutzung östlich, südlich und westlich der Fläche zu rechnen.</p> <p>Erhöhte Verkehrsimmissionen sind bisher aufgrund der Ortsrandlage nicht zu erwarten. Es ist jedoch mit einer verkehrlichen Mehrbelastung der bestehenden Bebauung zu rechnen. Mit Umsetzung der Südumfahrung muss zudem mit erhöhten Verkehrsimmissionen gerechnet werden.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs, Bebauung ist in diesem Bereich nicht zulässig. Zur Realisierung der Planung sind somit ein Zielabweichungsverfahren oder eine Rücknahme des Grünzugs erforderlich.</p>	<p>□</p>

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	„Stumpenacker“
---------------------------	----------------

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung

Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in Privateigentum und weist folglich 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.
 Eine Gebietserschließung ist nur im Zusammenhang mit einer externen äußeren Erschließung möglich.

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Nutzungsempfehlung:
 Die Fläche eignet sich aufgrund der südlich angrenzenden Nutzung als Gewerbefläche.
 Aufgrund der exponierten und dezentralen Lage und der Erschließungssituation sowie der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird zunächst jedoch von einer Entwicklung der Fläche abgeraten.
 In Zusammenhang mit einer externen äußeren Erschließung wäre die Entwicklung denkbar. Es wird jedoch empfohlen, die Fläche lediglich zur Betriebserweiterung des angrenzenden Betriebs heranzuziehen und keine Gewerbeneuansiedlung an diesem Standort anzustreben.
 Aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung, ist ein sensibler Umgang mit dem Bestand von hoher Bedeutung. Durch die Lage innerhalb eines regionalen Grünzugs ist ein Zielabweichungsverfahren oder eine Rücknahme des Grünzugs erforderlich.

- Kompensationsmaßnahmen**
- Anbindung der Fläche über eine äußere Erschließung
 - Entwicklung der Fläche nur zur Betriebserweiterung, keine Gewerbeneuansiedlung
 - Zielabweichungsverfahren oder Rücknahme des Grünzugs

**Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht
 → unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen**

Eine Bebauung der Fläche ist teils mit mittleren, teils mit hohen Risiken oder Mehraufwendungen 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	„Stumpenäcker“
---------------------------	----------------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	<i>ungeeignet</i>	V
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	<i>wenig geeignet</i>	IV
Gesamtbewertung	ungeeignet	V

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, ▪ Suche nach Kompensationsfläche für den Eingriff in den Streuobstbestand, ▪ Suche nach Kompensationsfläche für den Eingriff in die FFH-Mähwiesen, ▪ Suche nach landwirtschaftlicher Ersatzfläche (Flächentauschangebot für betroffene Landwirte), ▪ Lärmgutachten entlang der Ochsenstraße, ▪ Entwässerungskonzept, ▪ Anbindung der Fläche über eine äußere Erschließung, ▪ FNP-Änderung, ▪ 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	„Stumpenäcker“
---------------------------	----------------

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung auf Grundlage der Begehung vom: 17.02.2021

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept					
	Graben, Bach, naturnah			Acker	
	Graben, Bach, naturfern	x		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 (Totholzhaufen, Nistkästen)	x

Mögliche Habitate von	Vorkommenwahrscheinlichkeit	mögliche Funktion als Lebensstätte	CEF-Maßnahme möglich ?
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (z.B. Meisen-Arten, Gartenrotschwanz, Star)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Spechtvögel (Buntspecht, Grünspecht)	Im Rahmen der Geländebegehung im Gebiet nachgewiesen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Steinkauz	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Wendehals	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	voraussichtlich nicht realisierbar
Gehölzbrüter (z.B. Mönchsgrasmücke, Heckenbraunelle, Goldammer, Schwanzmeise)	sehr wahrscheinlich (Goldammer im Gebiet im Rahmen der Geländebegehung nachgewiesen)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten (Zwergfledermaus)	sehr wahrscheinlich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Fledermausarten	sehr wahrscheinlich	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	ja, mit erhöhtem Aufwand
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Tagfalter (Anhang IV)			
Großer Feuerfalter	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja

Bemerkung
Wertvolle Habitatstrukturen stellen die Streuobstbäume (z.T. alt mit zahlreichen Höhlen) und Hecken- und Gebüschstruktu-

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	„Stumpenäcker“
---------------------------	----------------

ren sowie die mageren, artenreichen Wiesenstandorte im Plangebiet dar. Diese können von planungsrelevanten höhlen- oder gehölzbrütenden Vogelarten, sowie auch von Spechtvögel als Lebensraum genutzt werden. Im Gebiet wurden unter anderem als planungsrelevante Arten Goldammer und Grünspecht festgestellt. Auch ein Vorkommen von seltenen Arten wie dem Steinkauz oder dem Wendehals ist aufgrund der Größe und Qualität der Streuobstwiesen möglich. Ein Vorkommen von Fledermäusen erscheint aufgrund der zahlreichen Höhlenbäume sowie auch der angrenzenden offenen Wiesenflächen (bedeutsamer Nahrungs- und Jagdlebensraum) möglich. Die Böschungen entlang der August-Roßwag-Straße können Zauneidechsen als Habitat dienen. Auch ein Vorkommen von planungsrelevanten Tagfalterarten kann im Bereich des artenreichen Grünlands nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet sehr wahrscheinlich bzw. einzelne Arten wurden im Rahmen der Geländebegehung nachgewiesen, sodass eine vertiefende Untersuchung von Brutvögeln und Fledermäusen, Zauneidechsen und Tagfalter 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, Spechtvögel, Steinkauz, Zauneidechse) kann sich ein erhöhter Aufwand in Bezug auf die Umsetzung von CEF-Maßnahmen ergeben. 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.

ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung

der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden:

- Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung,
- Vergrämung der Zauneidechse aus dem Baufeld (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
- Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für Zauneidechse (südexponierte Böschungen, Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz) (randlich im Geltungsbereich oder angrenzend, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
- Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter, Nistkästen für den Wendehals (in angrenzenden Gebieten, planextern),
- Anbringen von Fledermauskästen (in angrenzenden Gebieten, planextern),
- Nistkästen für Spechtvögel (Grünspecht) (extern),
- Nistkästen für den Steinkauz (extern),
- Kompensationsmaßnahmen für Spechtvögel (z.B. Strukturanreicherung in angrenzenden Ackerfluren, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
- Erweiterung oder Entwicklung von Streuobstbeständen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter, Steinkauz, Spechtvögel, Wendehals (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand).

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 17.02.2021

Voreinschätzung Natura 2000

Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt 1,4 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	Innerhalb des Plangebiets liegt die magere Flachland-Mähwiese (LRT-Typ 6510) „Mähwiese südlich Kleinsteinbach I“ (Nr. 6500021546109202) mit vier betroffenen Teilflächen. Es handelt sich dabei um einen Lebensraumtyp außerhalb eines FFH-Gebietes. Bei Umsetzung der Planung gehen die Wiesenflächen verloren.
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes „Pfinzgau West“ 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

„Sparrenberg“

Lageplan



Schutzgebiete



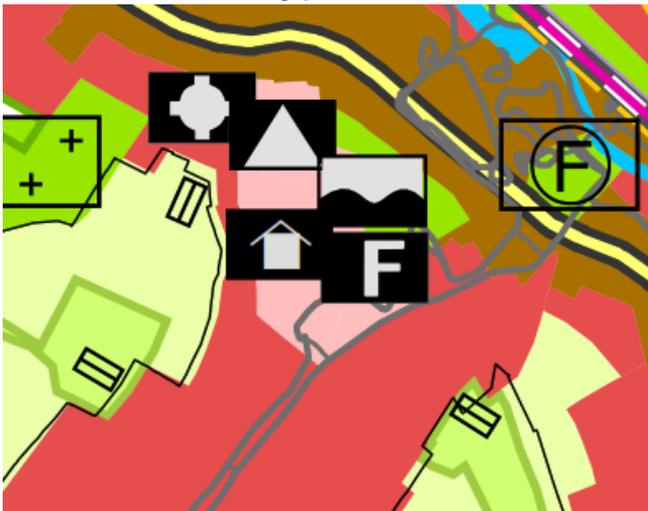
Luftbild Plangebiet



Foto des Plangebiets



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 des NVK



Ausgangssituation

Fläche
 3,3 ha

Bestandsnutzung
 Grundschule inkl. Sportflächen, Kindergarten, Hallenbad, Kinderkrippe, Feuerwehr, Mehrzweckhalle, Gehölzbestand, Wiesenfläche

Beabsichtigte Nutzungsart
 Verdichtete Wohnbebauung, Sonderwohnform Seniorenwohnanlage, öffentliche Einrichtungen

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

„Sparrenberg“

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)

- Die Alternativfläche „Sparrenberg“ liegt innerhalb der Ortslage Söllingens östlich der Ritternerstraße und nördlich der Gebrüder-Räuchle-Straße und des Storchenwegs.
- Das Gelände ist im Süden und Osten eben. Nach Nordwesten steigt das Gelände steil an (Hangkante, möglicherweise ehemalige Abbaustätte) und fällt dann im Norden und Nordosten ab.
- Im nördlichen Plangebiet liegt das Schulgelände der Grundschule Söllingen mit angrenzendem Schulhof, Sportflächen und Hallenbad sowie das Emil-Frommel-Haus mit evangelischem Kindergarten und weiteren Hof- und Grünflächen. Daran schließt sich südlich die Räuchle-Mehrzweckhalle mit vorgelagertem Parkplatz an. Im Südwesten befinden sich ein Gehölzbestand sowie ein Wohnhaus mit Natursteinhandel. Im Süden befindet sich eine Wiese, daran schließen im Osten ein Gebäude mit Kinderkrippe und Freiwilliger Feuerwehr an. Im Süden verläuft verdolt der Hirschbach. Mittig wird das Plangebiet von einem Fußweg in Ost-West-Richtung gequert.
- Das Plangebiet ist von allen Seiten mit bestehender Bebauung umgeben. Westlich befinden sich hinter einer Häuserreihe Streuobstwiesen und Heckenstrukturen.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands

In den angrenzenden Wohngebieten im Süden, Osten und Westen befindet sich größtenteils Doppel-, Reihen- und Einzelhausbebauung. Im Nordosten liegt das Ortszentrum mit Wohnhäusern (Einzel-, Reihen-, und Doppelhäusern) sowie Gewerbebetriebe.

Übergeordnete Planungen(LEP, Regionalplan...)

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:
Keine Angaben
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche (überwiegend Wohn- /Mischnutzung), Bestand im Regionalplan gekennzeichnet.
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
Keine Angaben

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung

Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen FNP 2010 als Fläche für Gemeinbedarf mit Mehrzweckhalle, Feuerwehr, Schwimmhalle und Schule dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünstreifen etc.)

-

Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. Das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) grenzt im Westen kleinflächig direkt an das Plangebiet an. Der südöstliche Teil des Plangebiets (ca. 15 %) entlang des Hirschbachs liegt innerhalb des 100 jährlichen Hochwassers HQ₁₀₀. ca. 30 % der Gesamtfläche des Plangebiets liegt innerhalb des HQ_{extrem}.

gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hohlweg nordöstlich Schmiedeäcker“ (Nr. 170172150187) grenzt im Westen direkt an das Plangebiet an. Es wird nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.

Naturdenkmal

-

Kultur- oder Bodendenkmale

Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal „Ziegelei“ (Neuzeit, Archivkennzeichen MA10, Nr. 100883031). Im Norden liegen die Bodendenkmäler „Gräberfeld“ (Merowingerzeit, keine Archivkennzeichen, Nr. 96951540_0) und „Etter“ (Mittelalter, Archivkennzeichen MA 1; Nr. 100870785_0). Im Norden grenzen drei bau- denkmalschutzgeschützte Gebäude unmittelbar an das Plangebiet an.

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen	 <p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (30%) ▪ 45.12 Baumreihen auf Grün- und Hofflächen des Schulgeländes, Kindergarten und Krippe und Parkplatz (10%) ▪ 45.20 Baumgruppen/ Gehölzbestand (20%) ▪ 60.10 mit Bauwerken bestandene Fläche (20%) ▪ 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz (15%) ▪ 60.50 kleine Grünflächen im Bereich Schulgelände, Mehrzweckhalle und Parkplatz (5%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen sind der Gehölzbestand und die Fettwiesen südlich der Mehrzweckhalle sowie die Sportfläche östlich des Schulgeländes. Ebenso die Bäume im Bereich der Grün- und Hofflächen des Schulgeländes, Kindergarten und Krippe. Es wird davon ausgegangen, dass die Fettwiesen bei Umsetzung der Planung bebaut werden und verloren gehen.</p>	■
FFH-Lebensraumtypen	 <p>Da sich das Plangebiet innerorts befindet, besteht kein Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen oder auch entsprechendes Entwicklungspotenzial.</p>	□
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten	 <p>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.</p>	■
Natura2000	 <p>Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt 350 m westlich vom Plangebiet entfernt. Dazwischen liegen die Ortslagen von Söllingen, sodass nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen wird.</p>	□
Biotopverbund/ Biotopvernetzung	 <p>Flächen des landesweiten Biotopverbunds sind nicht betroffen. Dem Plangebiet kommt auch keine Bedeutung für die Biotopvernetzung auf kommunaler Ebene zu.</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.</p>	□
Fläche	 <p>Das Plangebiet umfasst ca. 3,3 ha. Das Gebiet ist bereits bebaut und als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Auf den bestehenden Grünflächen soll nachverdichtet werden. Im Falle einer Bebauung erscheint eine aufgelockerte Bebauung mit einer maximalen rundflächenzahl von 0,4 denkbar. Aufgrund der Innenentwicklung ist von einem geringen zusätzlichen Flächenverbrauch und geringem Konfliktpotenzial auszugehen.</p>	□
Boden	 <p>Im Plangebiet befindet laut BK 50 eine ehemalige Rohstoffabbaufäche (Lehmgrube), die z.T. wiederverfüllt ist (keine Bewertung).</p> <p>Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I oder II.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten. Östlich angrenzend befindet sich der Altstandort „AS Hauptstr. 112 (Mehrfachnutzung), PFI 049“, (B-Fall, Boden-Grundwasser, Beweisniveau 1). Von einer Beeinträchtigung wird nicht ausgegangen.</p>	□
Wasser	 <p>Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Im südlichen Plangebiet verläuft der Hirschbach (Gewässer II. Ordnung) verdolt.</p>	■

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfintzal – Söllingen „Sparrenberg“

		<p>Der südöstliche Teil des Plangebiets (ca. 15 %) entlang des Hirschbachs liegt innerhalb des 100 jährlichen Hochwassers HQ₁₀₀. ca. 30 % der Gesamtfläche des Plangebiets liegt innerhalb des HQ_{extrem}. Hierbei könnte es sich jedoch auch um eine analytische Fehleinschätzung handeln, da der Hirschbach verdolt verläuft.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einer geologischen Störungszone, im nordwestlichen und westlichen Plangebiet liegt der untere Muschelkalk als geologisches Ausgangsgestein vor, im Nordosten und Osten steht die Platensandstein- Formation an. Aufgrund des stattgefundenen Rohstoffabbaus sind geologische Deckschichten möglicherweise abgetragen worden. Somit besteht die Gefahr von Schadstoffeinträgen aufgrund fehlender Deckschichten. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p>	
Klima / Luft		Die unbebauten Flächen (Wiesenfläche östlich des Schulgeländes und Wiesenfläche südlich der Mehrzweckhalle) wirken als Freiland-Klimatope (hohe Kalt- und Frischluftproduktion) mit hohem Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsgebiete. Es besteht mittlere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Bei Bebauung ist auf die Baukörperstellung zu achten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten, um den Luftaustausch mit der Umgebung aufrecht zu erhalten. Es wird von einem mittleren Konfliktpotenzial ausgegangen.	■
Landschaft / Landschaftsbild		Das Plangebiet befindet sich in Ortslage von Söllingen und ist größtenteils bebaut. Aufgrund des Rohstoffabbaus hat das Plangebiet ein besonderes Relief. Wertgebende Strukturen sind der Gehölzbestand sowie die Einzelbäume an den Gebäuden, die die Gebäude teilweise abschirmen. Die Wiesenflächen haben keine besondere Bedeutung für das Ortsbild. Die geplante Bebauung des Gebietes stellt eine Nachverdichtung dar, es wird von einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. des Ortsbildes ausgegangen.	□
Mensch / Erholung		Im Plangebiet befinden sich neben Schulgelände, Kinderkrippe, Kindergarten eine Schwimmhalle sowie eine Mehrzweckhalle, die auch in der Freizeit von den Bewohnern Pfintzals genutzt werden. Diese sollen im Plankonzept erhalten werden. Darüber hinaus besteht eine geringe Erholungsrelevanz.	□
Mensch/ Gesundheit		Im Plangebiet sind Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete aufgrund von Lärmimmissionen oder sonstige Emissionen (Schadstoffe, Stäube) nicht zu erwarten. Es besteht geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich der menschlichen Gesundheit.	□
Kultur/ Sachgüter		Im Plangebiet liegt das Bodendenkmal „Ziegelei“ (Neuzeit, Archivkennzeichen MA10, Nr. 100883031). Im Norden liegen die Bodendenkmäler „Gräberfeld“ (Merowingerzeit, keine Archivkennzeichen, Nr. 96951540_0) und „Etter“ (Mittelalter, Archivkennzeichen MA 1; Nr. 100870785_0). Im Norden grenzen drei baudenkmalgeschützte Gebäude unmittelbar an das Plangebiet an. Eine Betroffenheit kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.	■
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 „Sparrenberg“ befindet sich in Söllingen und umfasst 3,3 ha. Die Fläche ist bereits bebaut, wobei in mehre-

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	„Sparrenberg“
-----------------------------	----------------------

ren Bereichen Potenzial zur Nachverdichtung vorhanden ist. Dabei sind jedoch folgende Belange zu berücksichtigen. Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Überschwemmungsbereich im Falle eines 100jährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Generell ist eine Neubebauung im HQ₁₀₀ entsprechend § 78 WHG untersagt und nur in Ausnahmen, bzw. mit einem Ausgleich durch Ausweisung von Retentionsflächen an anderer Stelle möglich. Da in diesem Abschnitt der Hirschbach verdolt verläuft, wird empfohlen die Hochwassersituation zu prüfen und mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Im Plangebiet befindet sich darüber hinaus das archäologische Bodendenkmal „Ziegelei“ (Neuzeit, Archivkennzeichen MA10, Nr. 100883031). Im Norden liegen die Bodendenkmäler „Gräberfeld“ (Merowingerzeit, keine Archivkennzeichen, Nr. 96951540_0) und „Etter“ (Mittelalter, Archivkennzeichen MA 1; Nr. 100870785_0). Im Norden grenzen drei baudenkmalgeschützte Gebäude unmittelbar an das Plangebiet an. Die Umsetzung der Planung ist somit nur in Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde möglich, bauvorgreifende Untersuchungen sind ggf. erforderlich (mit Mehrkosten verbunden). Im Plangebiet befinden sich ebenfalls Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten, ein Vorkommen der Arten kann deshalb nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sodass detaillierte Untersuchungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich werden. Es wird empfohlen, den Gehölzbestand im südwestlichen Plangebiet zu erhalten und in das Planungskonzept des Bebauungsplans zu integrieren.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist mit überwiegend mittlerem Risiko für die Schutzgüter verbunden	bedingt geeignet	III
--	-------------------------	------------

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- weitgehender Erhalt des Gehölzbestandes im südwestlichen Plangebiet durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung,
- Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde bzgl. der Hochwassersituation im Hinblick auf HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}, falls erforderlich Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen,
- bauvorgreifende Untersuchungen zum Erhalt der Bodendenkmäler im Plangebiet durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (Abstimmung mit der höheren Denkmalschutzbehörde),
- Berücksichtigung der Durchlüftungssituation durch Baukörperstellung und geringe Bauhöhen,

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen

Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen überwiegend mit geringem, teils mit mittlerem 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 – Söllingen	„Sparrenberg“
----------------------	---------------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Das Gelände ist überwiegend eben und eignet sich diesbezüglich auch für eine verdichtete Wohnbebauung. Lediglich im Südwesten ist eine steile und baumbestandene Böschung vorhanden.	<input type="checkbox"/>
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Hohe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich mit Ausnahme von zwei kleineren bebauten Grundstücken in kommunalem Eigentum.	<input type="checkbox"/>
Lage Zentralität Standortgunst		Risiko / Auswirkung
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Söllingen, südlich angrenzend an die Ortsmitte und somit nur wenigen 100 m von dieser entfernt. In zentraler Lage ist dort eine bauliche Nachverdichtung möglich. Diese entsteht durch mindergenutzte Sportflächen der Schule und bisher unbebaute Grundstücke im Süden des Plangebiets. Die Bebauung innerhalb des Plangebiets soll erhalten bleiben. Es handelt sich hierbei überwiegend um öffentliche Gebäude mit großkörniger Baustruktur. In der näheren Umgebung ist Wohnbebauung vorhanden.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Supermarkt)	Nahversorgungsinfrastruktur mit Dingen des täglichen Bedarfs befindet sich durch den Discounter Netto City, in circa 400 m Entfernung zur Potenzialfläche (ca. 5 min zu Fuß).	<input type="checkbox"/>
Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schule/Kindergarten)	Der Evangelische Kindergarten Emil-Frommel-Haus und die Grundschule Söllingen befinden sich im Plangebiet und sind unmittelbar zu Fuß erreichbar. Die weiterführenden Schulen befinden sich im Ortsteil Berghausen und sind per S-Bahn erreichbar (3 S-Bahnstationen).	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Naherholung/ Nähe zu Freizeitmöglichkeiten (Landschaft, Sport- / Spielplatz, Halle)	Direkt an die Potenzialfläche schließen über den Burgweg Wege für Spaziergänge durch Landschaft an. Der nächstgelegene Kinderspielplatz (Schulhof) sowie die Räuchlehalle befinden sich ebenfalls im Plangebiet und sind direkt erreichbar. Der Rasenplatz befindet sich 1 km entfernt am südlichen Ortseingang und ist fußläufig in 13 min erreichbar.	<input type="checkbox"/>
Verkehrliche Anbindung Erschließung		Risiko / Auswirkung
Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)	Von der Potenzialfläche sind es 300 m bis zur B10, welche Pfinztal 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.	<input type="checkbox"/>
ÖPNV (Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, ...)	Die nächsten S-Bahnhaltestellen „Söllingen Kapellenstraße“ und „Söllingen“ befinden sich in circa 600 m Entfernung und sind 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 10 (bzw. 20-30) Minuten-Takt und danach bis 01:00 Uhr mit einer Taktung von 20 - 60 Minuten ab.	<input type="checkbox"/>
Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in wenigen Minuten in den Ortskern von Söllingen sowie zu den S-Bahnhaltestellen und den öffentlichen Einrichtungen.	<input type="checkbox"/>

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 „Sparrenberg“

	<p>Nahe der Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege, wie der große Rundwanderung vom Pfinztal zum Rittnert, der große Rundwanderweg von Söllingen über Berghausen zu den Wöschbacher Kreuzen und der kleine Rundweg zum Stranzberg und Edelmannswald 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 direkter Zugang zum Pfinztal – Radrundweg. Auch der geplante Radschnellweg ist östlich der Potenzialfläche vorgesehen und wird einen Beitrag zum Radwegenetz leisten.</p>	
<p>Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)</p>	<p>Die <u>Erschließung</u> der Potenzialfläche ist von Westen über die Ritterstraße, von Süden über den Storchenweg und von Südosten über die Gebrüder-Räuchle-Straße bereits vorhanden. Der Straßenquerschnitt dieser Straßen ist ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners</p> <p>Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen wenige Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können, sind im weiteren Verlauf jedoch überlastet. Eine Umstellung auf das Trennsystem (Entflechtungsmaßnahme) wäre im Bestand mit hohen Aufwendungen verbunden. Die <u>Trinkwasserversorgung</u> ist durch den Anschluss an das bestehende Netz möglich.</p>	<p>■</p>
<p>Konfliktpotenzial</p>		<p>Risiko / Auswirkung</p>
<p>Nutzungskonflikte</p>	<p>Durch die angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Gegebenenfalls kann es zu Beeinträchtigungen (Lärm, Verkehr) durch die ebenfalls im Gebiet befindlichen öffentlichen Nutzungen wie Kindergarten, Grundschule, Räuchlehalle und Feuerwehr kommen. Erhöhte Verkehrsimmissionen sind aufgrund der Innerortslage nicht zu erwarten. Es ist jedoch mit einer geringfügigen verkehrlichen Mehrbelastung der bestehenden Bebauung zu rechnen.</p>	<p>□</p>

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	„Sparrenberg“
----------------------	---------------

Zusammenfassung Abwägung Empfehlung		
<p>Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in kommunalem Eigentum und weist folglich eine gute Flächenverfügbarkeit auf.</p> <p>Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen wenige Reserven und sind im weiteren Verlauf überlastet. Eine Entflechtungsmaßnahme wäre mit hohen Aufwendungen verbunden.</p>		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
<p>Nutzungsempfehlung: Die Fläche eignet sich aufgrund der zentralen Lage und der bestehenden öffentlichen Nutzungen für weitere öffentliche Nutzungen oder beispielweise eine Seniorenwohnanlage. Vorstellbar ist durch die größeren Kubaturen der öffentlichen Gebäude und die umgebenden Wohnbauten auch eine verdichtete Wohnbebauung. Da es sich um ein bereits teilweise bebautes Gebiet handelt, ist ein sensibler Umgang mit dem Bestand von hoher Bedeutung. Die bestehende Bebauung soll erhalten und lediglich durch Nachverdichtung ergänzt werden.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Regenwasserversickerung im Gebiet zur Entlastung der Kanalisation 		
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 – Söllingen	„Sparrenberg“
-----------------------------	----------------------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation		
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
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, ▪ Abstimmungen mit der höheren Denkmalschutzbehörde bzgl. der Bodendenkmäler, ▪ Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde bzgl. des HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} ▪ FNP-Änderung, ▪ 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

„Sparrenberg“

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 17.02.2021

Habitatstrukturtypen in Anlehnung an das Zielartenkonzept			
Graben, Bach, naturnah			Acker
Graben, Bach, naturfern			Ruderalflur
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
Streuobst			Sonderstrukturen

Mögliche Habitate von	Vorkommenwahrscheinlichkeit	mögliche Funktion als Lebensstätte	CEF-Maßnahme möglich ?
Brutvogelarten			
Gebäudebrüter (z.B. Haussperling)	nicht gänzlich ausschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Höhlenbrüter (z.B. Meisen-Arten, Star, Gartenrotschwanz)	nicht gänzlich ausschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Gartengrasmücke)	nicht gänzlich ausschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	nicht erforderlich da keine planungsrelevanten Arten
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermäuse	Möglich	Nahrungs- und Jagdgebiet	nicht erforderlich
Fledermausarten (Zwergfledermaus)	nicht gänzlich ausschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	nicht gänzlich ausschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, ggf. mit erhöhtem Aufwand

Bemerkung

Das Plangebiet ist strukturreich, mögliche Habitatstrukturen für höhlenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten stellen der Gehölzbestand sowie die Bäume auf den Hof- und Gartenflächen von Schul-, Kindergarten-, und Kita-Gelände sowie Gelände der Mehrzweckhalle dar. Es wurden Höhlenbäume im Bereich des Gehölzbestandes festgestellt. Mögliche Niststandorte für Gebäudebrüter sind die Gebäudebestände (an den Armierungen der Mehrzweckhalle wurden bereits Netze zur Verhinderung von Nestanlagen der Vögel und Quartiere von Fledermäusen angebracht). Quartiere von Fledermäusen in Bäumen und Gebäuden können nicht gänzlich ausgeschlossen werden, die offene Wiesenfläche stellt ein geeignetes Jagdhabitat für Fledermäuse dar. Darüber hinaus kann die Zauneidechse im Übergangsbereich zwischen Wiesenflächen und Wegen und Hofflächen der Schul- Kindergarten- und Kitagelände bzw. den Bereichen an der Mehrzweckhalle nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Generell sind bzgl. Vögel vielmehr weitverbreitete und störungstolerante Arten zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen, sodass eine vertiefende Untersuchung von Brutvögeln und Fledermäusen und Zauneidechsen empfohlen wird. 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 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 – Söllingen

„Sparrenberg“

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, Sandlin-
sen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz)(randlich im Geltungsbereich oder angrenzend
ggf. erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
- Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern),
- Anbringen von Nistkästen für Gebäudebrüter (planintern oder extern),
- Anbringen von Fledermauskästen (planintern oder planextern),
- Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen) für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern, erhöhter wirtschaftli-
cher Aufwand).

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 17.02.2021

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 liegt die Ortslage von Söllingen.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Ver- schlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes „Pfinzgau West“ kann ausgeschlossen werden.

Legende

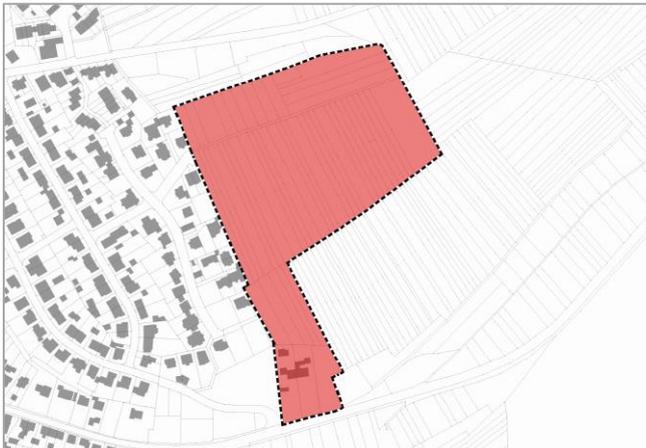
Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen „Im Göbel/ Ebene“

<p>Lageplan</p> 	<p>Schutzgebiete</p> 
<p>Luftbild Plangebiet</p> 	<p>Foto des Plangebiets</p> 
<p>Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 des NVK</p> 	<p>Ausgangssituation</p> <p>Fläche 5,3 ha</p> <p>Bestandsnutzung Landwirtschaftliche Fläche, Schrebergärten, Grünland, Aus-siedlerhof</p> <p>Beabsichtigte Nutzungsart Aufgelockerte Wohnbebauung</p>

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	„Im Göbel/ Ebene“
------------------------------	--------------------------

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)

- Die Alternativfläche „Im Göbel“ liegt am östlichen Ortsrand von Berghausen nördlich der Wöschbacher Straße.
- Das Gelände fällt im nördlichen Bereich leicht nach Westen, im südlichen Bereich stark nach Süden ab.
- Im Süden des Gebiets befindet sich Grünland und ein Doppelhaus mit Gartenanlage (Aussiedlerhof). Im restlichen Gebiet liegen überwiegend Ackerflächen und sowie einzelne Gartengrundstücke im nördlichen Bereich.
- Westlich des Plangebiets grenzt ein Wohngebiet an. Südwestlich befindet sich ein Spielplatz. Im Norden, Osten und Süden grenzen vor allem Ackerflächen und Grünland an. Nördlich und südöstlich des Plangebiets, finden sich auch größere Gehölzstrukturen.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands
 Im westlich angrenzenden Wohngebiet befindet sich größtenteils Einzelhausbebauung sowie ferner Reihen- und Doppelhausbebauung.

Übergeordnete Planungen(LEP, Regionalplan...)

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:
Keine Angaben
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
Der Teil des Plangebietes südlich des Aussiedlerhofes liegt innerhalb einer Grünzäsur (Z, Plansatz 3.2.3). Das sonstige Plangebiet befindet sich innerhalb des schutzbedürftigen Bereichs für die Landwirtschaft, Stufe I (Z, Plansatz 3.3.2.2) und innerhalb des schutzbedürftigen Bereichs für die Erholung, Erholungsgebiet (Z, Plansatz 3.3.4.2).
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
Das Plangebiet liegt in einem lokalklimatisch wertvollen, am nördlichen Rand lokalklimatisch besonders wertvoller Bereich (Kaltluftabfluss), im Bereich zum Erhalt und zur Entwicklung von Streuobstwiesen, im Gebiet mit teilträumlich hoher Grundwasserneubildung und im Bereich von Böden mit günstigen Voraussetzungen bzgl. der Bodenfruchtbarkeit und der Filter- und Pufferfunktion.
- **Ergänzung Fortschreibung Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2022:
Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Regionalen Grünzugs (Plansatz 3.1.1)**

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung
 Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen FNP 2010 als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	Ein kleiner Bereich südlich des Aussiedlerhofes liegt innerhalb einer Grünzäsur. In diesem Bereich wird nicht von einer Bebauung ausgegangen. Mit der Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2022 liegt das Plangebiet vollständig im Regionalen Grünzug.
--	---

Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)	Östlich des Plangebiets grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) an. Innerhalb des südlichen Teils des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche der FFH-Mähwiese „Mähwiese westlich Heulenberg (Berghausen)“ (Nr. 6500021546108916). Östlich an das Plangebiet angrenzend liegt die andere Teilfläche der FFH-Mähwiese.
--	---

gesetzlich geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im nordöstlichen Plangebiet befindet sich ein Teil des nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützten Biotops „Hecke östlich Berghausen“ (Nr. 169172153155), zwei weitere Teilflächen liegen nördlich des Plangebiets in ca. 15 m und 75 m Entfernung. ▪ Südöstlich des Plangebiets befinden sich die nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecke westlich des Heulenbergs“ (Nr. 169172153164) in ca. 20 m Entfernung und „Bachau östlich Berghausen“ (Nr. 169172153166) in ca. 15 m Entfernung.
--------------------------------------	---

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 „Im Göbel/ Ebene“

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen	 <p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (10%) ▪ 37.10 Acker (55%) ▪ 41.10§ Feldhecke (5%) ▪ 45.30 Einzelbäume (5%) ▪ 60.10 mit Gebäude bestandene Flächen (5%) ▪ 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz (5%) ▪ 60.25 Grasweg (5%) ▪ 60.60 Garten (mit Gehölzen und Wiesenflächen) (10%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen sind die Einzelbäume und Gehölzbestände im Bereich der Gartengrundstücke sowie die Wiesenflächen und Gebäude und Gartenhäuschen. Auch die Ackerflächen kommen als mögliche Habitatstrukturen für Vögel des Offenlands in Frage. Bei Umsetzung der Planung ist vom Verlust der un bebauten Bereiche (Wiesen, Acker, Gärten, Einzelbäume, Gartenhäuschen) auszugehen.</p> <p>Ein Teil der gesetzlich geschützten Feldhecke befindet sich im nordöstlichen Plangebiet.</p>	■
FFH-Lebensraumtypen	 <p>FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des südlichen Teils des Plangebiets befindet sich eine Teilfläche der FFH-Mähwiese „Mähwiese westlich Heulenberg (Berghausen)“ (Nr. 6500021546108916). Östlich nahezu unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt die andere Teilfläche der FFH-Mähwiese. ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung Karlsruhe (2003-2005) wurden die Wiesen als „Glatthafer-Wiese nährstoffarmer Standorte, inklusive Rot-schwingel-Rotstraußgras-Magerwiese“ mit Streuobst Lebensraumtyp 6510 kartiert. Eine weitere Wiesenfläche im Norden des Plangebietes wurde als artenarme Glatthaferwiese kartiert, am östlichen Rand wurde eine weitere Wiesenfläche als artenarme Glatthaferwiese kartiert, an dieser Stelle befindet sich heute ein Acker. 	■
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten	 <p>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.</p>	■
Natura2000	 <p>Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt 1,0 km südwestlich vom Plangebiet entfernt.</p>	□
Biotopverbund/ Biotopvernetzung	 <p>Die FFH-Mähwiese im Süden des Plangebiets ist als Kernfläche bzw. das Grünland darüber hinaus als Kernraum im landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte ausgewiesen. Auf kommunaler Ebene fungiert der Süden des Plangebiets (Grünland) ebenfalls als Kernfläche/-raum mittlerer Standorte</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.</p>	■
Fläche	 <p>Das Plangebiet umfasst ca. 5,3 ha. Die Art der Nutzung ist noch nicht festgelegt, jedoch scheint die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet geeignet und wird geprüft. 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. 2,4 ha bis 3,2 ha zu rechnen. Im Falle einer Bebauung erscheint aufgrund</p>	■

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

		umliegender Einzelhausbebauung aufgelockerte Bebauung geeignet. Aufgrund der aufgelockerten Bauweise ist von einem verhältnismäßig hohen Flächenverbrauch und hohem Konfliktpotenzial auszugehen.	
Boden		<p>Im nördlichen Plangebiet kommt laut BK 50 vorwiegend der Bodentyp „Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen vor. Im Süden steht „Pararendzina, häufig rigolt, aus Hangschutt über Muschelkalk“ an.</p> <p>Bewertung der Bodenfunktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch (Pseudogley-Kolluvium), mittel (Pararendzina) ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch (Pseudogley-Kolluvium), gering bis mittel (Pararendzina) ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (Pseudogley-Kolluvium), mittel (Pararendzina) ▪ Standort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: hoch (Pseudogley-Kolluvium), mittel (Pararendzina) <p>Kleinflächig liegt im zentralen Bereich des Plangebietes „Parabraunerde aus würmzeitlichem Löss“ (Gesamtbewertung hoch) vor.</p> <p>Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen.</p>	■
		Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Vorrangflur Stufe II der Wirtschaftsfunktionskarte. Die Vorrangflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden) mit einer geringen Hangneigung und auch Flächen, die wegen der ökonomischen Standortgunst für den ökonomischen Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Umwidmungen sollen ausgeschlossen bleiben.	
		Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlastenkataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.	
Wasser		<p>Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Der Bodentyp „Pseudogley-Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen“ im Norden des Plangebiets deutet auf einen ehemaligen Gewässertlauf hin.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀).</p> <p>Im nördlichen Plangebiet liegt Verschwemmungssediment mit geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis fehlender Ergiebigkeit dem unteren Muschelkalk auf. Hoch anstehendes Grundwasser ist nicht auszuschließen. Im zentralen Plangebiet liegt eine Lössschicht mit sehr geringer bis fehlender Porendurchlässigkeit und mäßiger bis geringer Ergiebigkeit dem unteren Muschelkalk auf. Im südlichen Hangbereich kommt der Muschelkalk als schwach verkarsteter Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit zu Tage. In diesem Bereich besteht eine Gefahr von Schadstoffeinträgen aufgrund fehlender Deckschichten. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p>	□
Klima / Luft		Im Plangebiet besteht ein Freiland-Klimatop, das als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche fungiert. Die Kaltluftlieferung ist im Gebiet sehr hoch und es besteht hoher Einfluss auf die angrenzenden Siedlungsgebiete. Die Hauptströmungsrichtung im Einzugsgebiet kommt von (Nord)Osten. Die angrenzenden Siedlungsgebiete sind gering belastet, sie liegen innerhalb des Wirkungsbereichs der autochthonen Strömungssysteme innerhalb der Bebauung. Es besteht mittlere Empfindlichkeit gegenüber	■

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 „Im Göbel/ Ebene“

		einer Nutzungsintensivierung. Bei einer Bebauung ist auf die Baukörperstellung zu achten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten, um den Luftaustausch mit der Umgebung aufrecht zu erhalten. Es wird von einem mittleren Konfliktpotenzial ausgegangen.	
Landschaft / Landschaftsbild		Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Berghausen in einem Gebiet, das von Ackerflächen und eingeschobenen Gehölzstrukturen geprägt ist. Den Ackerflächen im Plangebiet kommt keine Bedeutung für das Landschaftsbild zu. Die einzelnen Gehölze dagegen stellen wertgebende strukturierende Elemente in der Landschaft dar. Durch die Umsetzung der Planung gehen die Strukturen verloren und die Bebauung wird bis an die Grenzen des bestehenden Landschaftsschutzgebiets gerückt. Der bisher verlaufende Siedlungsrand wird verhältnismäßig weit in östliche Richtung erweitert. Es wird von einer mittleren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.	■
Mensch / Erholung		Das Plangebiet befindet sich am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft. Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Wege, die für die siedlungsnahe Erholung genutzt werden können. Die Streuobstwiesen/ Schrebergärten werden lediglich von Privatnutzern genutzt. Die Ackerflächen haben keine Bedeutung für die Erholung. Im Plangebiet besteht insgesamt eine geringe Erholungsrelevanz.	□
Mensch/ Gesundheit		Im Plangebiet sind Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete aufgrund von Lärmimmissionen oder sonstige Emissionen (Schadstoffe, Stäube) nicht zu erwarten. Es besteht geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich der menschlichen Gesundheit.	□
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		-	□

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „Im Göbel/ Ebene“ befindet sich im Osten von Berghausen und umfasst 5,3 ha. Die Umsetzung der vorgesehenen Planung ist hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme und des Verlusts von natürlichem Boden sowie hinsichtlich des Biotopverbunds sowie in Bezug auf das Vorkommen von FFH-Lebensraumtypen als kritisch zu bewerten. Im Plangebiet befindet sich der FFH-Lebensraumtyp „Magere Flachland-Mähwiese“, eine weitere FFH-Mähwiese befindet sich östlich angrenzend. Bei Umsetzung der Planung geht die FFH-Mähwiese im Plangebiet verloren und muss kompensiert werden (*Anm.: Der Kompensationsumfang muss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die FFH-Mähwiesen durch eine Entwicklung von Mähwiesenflächen an anderer Stelle mindestens im gleichen Umfang kompensiert werden müssen*).

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes liegt ein Teil einer nach § 33 NatSchG geschützten Feldhecke. Bei Umsetzung der Planung geht der Teil der Feldhecke verloren und muss kompensiert werden (*Anm.: Dazu ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich*). Ein Erhalt der Feldhecke ist jedoch aufgrund der Randlage denkbar. Die FFH-Mähwiese stellt eine Kernfläche des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte dar. Die Wiesenflächen im Süden sind auch für den kommunalen Biotopverbund wichtige Kernflächen. Die Gehölzstrukturen und Wiesenflächen stellen hochwertige Biotop- bzw. Habitatstrukturen dar, sodass ein Vorkommen von streng geschützten Tierarten (Vögel und Fledermäuse) möglich ist. Für detaillierte Untersuchungen sind Kartierungen der betroffenen Artengruppen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass vorgezogene Maßnahmen (Ersatzpflanzungen, Nistkästen) ggf. mit erhöhtem Aufwand erforderlich sind.

Zu berücksichtigen ist auch (insbesondere während der Bauzeit), dass sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ befindet. Maßnahmen zum Schutz vor Beeinträchtigungen sind insbesondere während

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	„Im Göbel/ Ebene“
------------------------------	--------------------------

der Bauzeit durchzuführen, eine Eingrünung des Plangebiets zum Landschaftsschutzgebiet hin wird empfohlen. Die Wirtschaftsfunktionenkarte weist im gesamten Plangebiet die landwirtschaftliche Vorrangstufe II aus. Ziel ist es die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche zu erhalten. Den betroffenen Landwirten soll somit eine Ersatzfläche/ ein Flächentausch angeboten werden (*Anm.: nach Angaben der Gemeinde Pfinztal*), d.h. eine Ersatzfläche muss gefunden werden. **Mit der Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2022 liegt das Plangebiet außerdem vollständig innerhalb des Regionalen Grünzugs. Innerhalb von Regionalen Grünzügen ist entsprechend des Regionalplans eine Bebauung nicht zulässig. Zur Realisierung der Planung wären somit ein Zielabweichungsverfahren und eine Rücknahme des Regionalen Grünzugs mit Genehmigung der Höheren Raumordnungsbehörde erforderlich.** Eine Entwicklung des Gebietes ist nach Einschätzungen der Gebietsprüfung aus landschaftsplanerischer/ ökologischer Sicht möglich, ist aber mit Planungshindernissen bzw. aufwendigen Kompensationsverfahren und -maßnahmen verbunden. Es wird daher empfohlen, die Plangebietsabgrenzung im nordöstlichen Randbereich geringfügig nach Westen zu verschieben, sodass die gesetzlich geschützte Feldhecke nicht mehr innerhalb des Plangebietes liegt und nicht mehr von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss. Hierbei handelt es sich lediglich um eine geringfügige Änderung. Im südlichen Bereich wird empfohlen, die Plangebietsgrenze bis zum Grasweg nördlich der FFH-Mähwiese zu verschieben, sodass die FFH-Wiese und südlich daran angrenzende Flächen (Aussiedlerhof und südlich daran angrenzende Wiesenflächen, Flurstücke 7015, 7014, 7013, 7012, 7011, 7027, 7021, 7021/1) außerhalb des Plangebietes liegen. Dadurch können die natur-schutzfachlich wertvollen Bereiche erhalten bleiben.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist teils mit mittlerem, teils mit hohem Risiko für die Schutzgüter verbunden	wenig geeignet	IV
---	-----------------------	-----------

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- weitgehender Erhalt der einzelnen Gehölz- und Streuobstbestände durch Einbeziehung in das Planungskonzept des Baugebietes bzw. durch entsprechende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung,
- Erhalt der gesetzlich geschützten Feldhecke (Verschiebung der Plangebietsgrenze im nordöstlichen Randbereich geringfügig nach Westen), ansonsten Kompensation der Feldhecke (*Anm.: eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich*)
- Erhalt der FFH-Mähwiese (Verschiebung der Plangebietsgrenze im Süden, sodass die Flurstücke 7015, 7014, 7013, 7012, 7011, 7027, 7021, 7021/1 außerhalb des Plangebiets liegen)/ ansonsten Kompensation der FFH-Mähwiese (*Anm.: eine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde ist erforderlich*),
- Flächentauschangebot für betroffene Landwirte,
- Berücksichtigung der Durchlüftungssituation durch Baukörperstellung und geringe Bauhöhen,
- Berücksichtigung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes im Bebauungsplankonzept und Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft hin,
- 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
---	-------------------------	------------

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	„Im Göbel/ Ebene“
-----------------------	-------------------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Das Gelände fällt von Osten nach Westen und von Norden nach Süden leicht ab. Die Höhendifferenz beträgt circa 4-8 m. Im südlichen Bereich der Fläche ist ein starkes Gefälle von circa 20 m in Nord-Süd-Richtung vorhanden.	<input type="checkbox"/>
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Geringe Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich mit Ausnahme des zentralen Erschließungswegs in privatem Eigentum.	<input checked="" type="checkbox"/>
Lage Zentralität Standortgunst		Risiko / Auswirkung
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Berghausen, circa 1,5 km von der Ortsmitte entfernt. Es ist ein direkter Anschluss der Potenzialfläche an eine bestehende Wohnbebauung möglich. Durch die Lage am Ortsrand erfolgt eine Erweiterung des bisher klaren Siedlungsrandes nach Osten. In der Nachbarschaft (bisheriger Ortsrand) ist eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet) vorhanden.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Supermarkt)	Nahversorgungsinfrastrukturen mit Dingen des täglichen Bedarfs befinden sich durch den Vollsortimenter Edeka und den Discounter Aldi in circa 1 km Entfernung zur Potenzialfläche und sind in circa 12 min zu Fuß erreichbar. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	<input type="checkbox"/>
Nähe zu sozialer Infrastruktur (Schule/Kindergarten)	Der Gemeindekindergarten und das Bildungszentrum mit Grundschule und weiterführenden Schulen sind in einer Entfernung von circa 1,2 km zu erreichen. Die Gehzeit beträgt circa 15 min. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	<input type="checkbox"/>
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 befindet sich südlich im angrenzenden Wohngebiet und ist circa 400 m entfernt. Die Gehzeit beträgt circa 6 Minuten. Die beiden Gemeindehallen sowie Stadion und Rasenplätze befinden sich circa 700 bis 900 m von der Potenzialfläche entfernt (10-13 min zu Fuß).	<input type="checkbox"/>
Verkehrliche Anbindung Erschließung		Risiko / Auswirkung
Überörtliche Anbindung (Autobahnanschluss, Entfernung KA, Verbindung Ortsteile)	Von der Potenzialfläche sind es 1,5 km bis zur B10, welche Berghausen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (13 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.	<input type="checkbox"/>
ÖPNV (Entfernung zu Bahnhof/Haltestelle, Taktung, ...)	Die nächste S-Bahnhaltestelle „Berghausen Am Stadion“ befindet sich in circa 600 m Entfernung und ist zu Fuß in circa 9 min erreichbar. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden. An der Haltestelle „Berghausen Am Stadion“ fahren die S5 und die S51 zwischen Pforzheim und Karlsruhe (bzw. Würth oder Germersheim) von 5:00 bis 20:00 Uhr im 10 Minuten-Takt und danach bis 23:00 bzw. 01:00 Uhr mit einer Taktung von 20 bzw. 30 Minuten ab.	<input type="checkbox"/>

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 „Im Göbel/ Ebene“

<p>Fuß- und Radwegenetz</p>	<p>Zu Fuß kommt man in einigen wenigen Minuten in den Ortskern von Berghausen sowie zur S-Bahnhaltestelle „Am Stadion“ und zum Schulzentrum. Nahe der Potenzialfläche schließen Rad- und Wanderwege, wie der Pfinztaler Dreihäuserweg und Wege auf den Heulenberg an. Außerdem besteht im Norden der Potenzialfläche Anschluss an den Pfinztal – Radrundweg. Mit dem Fahrrad ist man in circa 20 Minuten (ca. 5,5 km) in Durlach und in circa 35 min in Karlsruhe (ca. 12 km). Eine Erleichterung ist diesbezüglich durch den geplanten Radschnellweg, welcher südwestlich der Potenzialfläche verlaufen soll, möglich.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)</p>	<p>Eine Zufahrt über die Verlängerung der Bodelschwinghstraße oder der Martin-Luther-Straße ist nur bedingt möglich. 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 <u>Erschließung</u> bietet sich über eine Zufahrt von Süden (Wöschbacher Straße) an. Der Straßenquerschnitt der Wöschbacher Straße ist durch die überörtliche Funktion ausreichend dimensioniert und aufnahme-fähig. Die topografische Situation gilt es zu prüfen.</p> <p>Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners</p> <p>Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können. Die <u>Trinkwasserversorgung</u> ist durch den Anschluss an das bestehende Netz möglich.</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>Konfliktpotenzial</p>		<p>Risiko / Auswirkung</p>
<p>Nutzungskonflikte</p>	<p>Durch die westlich angrenzende Wohnnutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Von erhöhten Verkehrsimmissionen ist durch die Ortsrandlage nicht auszugehen. Es ist jedoch mit einer verkehrlichen Mehrbelastung der bestehenden Bebauung zu rechnen. Es ist mit Emissionsbelastungen (z. B. Dünger, Staub, Lärm) durch die landwirtschaftliche Nutzung nördlich, östlich und südlich der Fläche zu rechnen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs, Bebauung ist in diesem Bereich nicht zulässig. Zur Realisierung der Planung sind somit ein Zielabweichungsverfahren oder eine Rücknahme des Grünzugs erforderlich.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>

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	„Im Göbel/ Ebene“
-----------------------	-------------------

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung

Die Potenzialfläche befindet sich überwiegend in Privateigentum und weist folglich eine mangelnde Flächenverfügbarkeit auf.
 Die Erschließung des Gebiets ist durch die Bestandsstraßen möglich, die Hanglage bei der Planung und Erschließung des Gebiets jedoch zu berücksichtigen. Weiter sind durch die Höhenlage des Gebiets starke Anstiege zu überwinden.

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Nutzungsempfehlung:
 Die Fläche eignet sich aufgrund der angrenzenden Nutzung als Wohnbebauung. Aus städtebaulicher Sicht und im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild empfiehlt sich eine aufgelockerte Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet). Durch die notwendige Ausweitung des Siedlungsrandes in die freie Landschaft ist eine Eingrünung des Gebiets von Bedeutung. Durch die Lage innerhalb eines regionalen Grünzugs ist ein Zielabweichungsverfahren oder eine Rücknahme des Grünzugs erforderlich.

Kompensationsmaßnahmen

- Aufgelockerte Bebauung
- Gebietseingrünung
- Zielabweichungsverfahren oder Rücknahme des Grünzugs
- Erschließung von Süden über die Wöschbacher Straße

**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 – Berghausen	„Im Göbel/ Ebene“
------------------------------	--------------------------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	bedingt geeignet	III
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	überwiegend geeignet	II
Gesamtbewertung	bedingt geeignet	III

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, ▪ (falls erforderlich) Suche nach Kompensationsfläche für den Eingriff in die FFH-Mähwiese, ▪ (falls erforderlich) Suche nach Kompensationsfläche für den Eingriff in die gesetzlich geschützte Feldhecke, ▪ Suche nach landwirtschaftlicher Ersatzfläche (Flächentauschangebot für betroffene Landwirte), ▪ FNP-Änderung, ▪ 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

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 16.09.2020

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	
	Streuobst			Sonderstrukturen (Gartenhütten)	x

Mögliche Habitate von	Vorkommenwahrscheinlichkeit	mögliche Funktion als Lebensstätte	CEF-Maßnahme möglich ?
Brutvogelarten			
Bodenbrüter/ Offenlandarten (z.B. Feldlerche)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, mit erhöhtem Aufwand
Mäusebussard	nicht gänzlich auszuschließen	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	voraussichtlich nicht erforderlich
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Goldammer, Klappergrasmücke)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Höhlenbrüter (z.B. Meisenarten, Gartenrotschwanz, Feldsperling, Star)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gebäudebrüter (z.B. Haussperling)	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	möglich	Nahrungsgebiet/ Jagdgebiet	nicht erforderlich
Fledermausarten (insbesondere Zwergfledermaus)	nicht gänzlich auszuschließen	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja

Bemerkung

Das Plangebiet ist strukturarm mit offener Feldflur und randlich einzelnen Gehölzstrukturen (Bäumen, Hecken). Damit bestehen im Plangebiet geeignete Habitatstrukturen/ Nahrungsgebiete für Offenlandarten wie z.B. die Feldlerche und der Mäusebussard. Niststandorte von Gehölzbrütern und Höhlenbrütern sind in Hecken und Bäumen möglich. Im Bereich des Gebäudebestandes des Aussiedlerhofs können Gebäudebrüter nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Fledermäuse sind in Baumhöhlen sowie in den Gartenhütten im Bereich der Gärten nicht gänzlich auszuschließen, das Gebiet ist auch im Bereich des baumbestandenen Grünlands als Nahrungs- und Jagdgebiet für Fledermäuse geeignet, jedoch aufgrund des geringen Flächenanteils geeigneter Jagdstrukturen voraussichtlich nicht von essenzieller Bedeutung.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet möglich, sodass eine vertiefende Untersuchung von Brutvögeln und Fledermäusen 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 Feldlerche, Gehölzbrüter) 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

„Im Göbel/ Ebene“

ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung

der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden:

- Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung,
- Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern),
- Kompensationsmaßnahmen für die Feldlerche (z.B. Anlage von Lerchenfenster, Anlage von Extensivgrünland, Ackerbrachen und/ oder Blühstreifen als Nahrungshabitat, Anlage planextern, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
- Anbringen von Fledermauskästen (in angrenzenden Gebieten, planextern),
- Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern).

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung

Begehung vom: 16.09.2020

Voreinschätzung Natura 2000

Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt 1,0 km südwestlich vom Plangebiet entfernt.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Ver- schlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes „Pfinzgau West“ 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

„Steinwiesen – Nördlich Weiherstraße“

Lageplan



Schutzgebiete



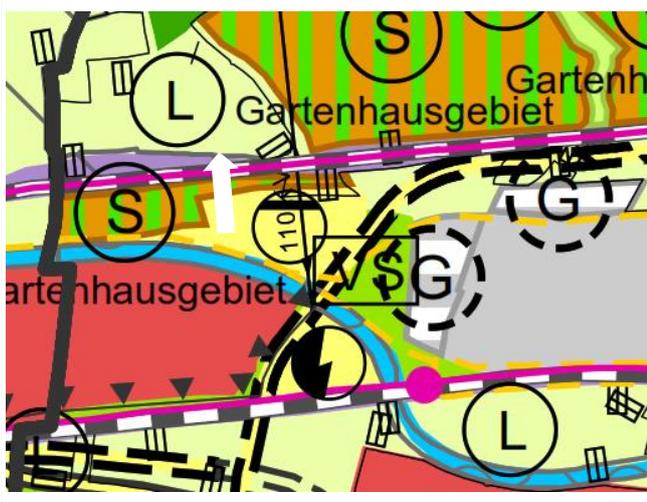
Luftbild Plangebiet



Foto des Plangebiets



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 des NVK



Ausgangssituation

Fläche

5,1 ha

Bestandsnutzung

Grünland, Wiesenfläche, Gehölzstrukturen, Parkplatzfläche, Vogelpark, Minigolfanlage, Gastronomie, Freizeitanlage Kohlerwiesen

Beabsichtigte Nutzungsart

Gewerbe, urbane Nutzung oder Sondernutzung (Forschung)

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	„Steinwiesen – Nördlich Weiherstraße“
------------------------------	--

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)

- Die Alternativfläche „Steinwiesen-Nördlich Weiherstraße“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Berghausen entlang der Weiherstraße.
- Das Gelände ist überwiegend eben. Nach Norden steigt das Gelände leicht an.
- Im Westen des Gebiets befinden sich eine Minigolfanlage mit Gastronomiebetrieb und die Freizeitanlage „Kohlerwiese“ sowie ein Parkplatz. Im zentralen und nördlichen Bereich befinden sich vor allem Grünland sowie kleinere Streuobstbestände (verwildert) und Hecken- und Gebüschstrukturen. Im Süden befindet sich ein Parkplatz mit einer parkähnlich gestalteten Fläche bei der Pfinzbrücke. Im nördlichen Gebiet liegt der Tierpark „Vogelpark“.
- Nördlich grenzen größere Gehölzstrukturen entlang der Bahngleise an. Nordwestlich befindet sich Streuobst. Im Südwesten verläuft die Pfinz mit teils gewässerbegleitenden Ufergehölzen. Ansonsten ist das Umfeld von angrenzender Verkehrsinfrastruktur (Bahngleise im Norden/Süden, Straßen) und Bebauung (Gewerbe im Osten) gekennzeichnet. Im Norden liegen weitere Flächen des „Vogelparks“. Im Nordosten befinden sich Gärten, z.T. verwildert.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands
 Südlich der Pfinz befindet sich ein Wohngebiet von Grötzingen mit Einzel- und Reihenhausbauung und einem Umspannwerk. Östlich des Plangebiets befinden sich Wiesenflächen, daran schließt ein Gewerbegebiet von Berghausen an.

Übergeordnete Planungen(LEP, Regionalplan...)

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:
Keine Angabe
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
Das nordöstliche Plangebiet liegt im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungserweiterung (V, Plansatz 2.4.2). Das gesamte Plangebiet befindet sich zudem im schutzbedürftigen Bereich für die Erholung, Erholungsgebiet (Z, Plansatz 3.3.4.2)
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
Lokalklimatisch wertvoller Bereich (Kaltluftabfluss)/ Erhalt der bioklimatischen Ausgleichsfunktion, Erhalt und Entwicklung von Bereichen mit hoher Dichte an Streuobstwiesen und –weiden, Erhalt von Bereichen mit hoher Dichte an Hohlwegen (vermutlich Kartenunschärfe), Gebiet mit teilträumlich hoher Grundwasserneubildung.
- **Ergänzung Fortschreibung Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2022:**
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes für Kaltluftabfluss (Plansatz 3.2.4)

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung
 Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen FNP 2010 im Bereich „nördlich der Weiherstraße“ und „Erweiterung Firma Ludwig“ als geplante Gewerbegebiete ausgewiesen. Im Bereich des Spielplatz Kohlerwiesen und der Minigolfanlage ist eine Grünfläche dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete ▪ Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) unmittelbar an das Plangebiet an. Das FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ (Nr. 7017342) liegt in ca. 40 m Entfernung zum Plangebiet gegenüberliegend der Bahngleise ebenfalls in nördlicher bzw. nordwestlicher Richtung. ▪ Südlich befindet sich in ca. 15 m Entfernung gegenüberliegend der Bahngleise eine weitere Teilfläche des Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056)
gesetzlich geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope ▪ Nordwestlich liegt das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecke am Bahneinschnitt am Rotberg“ (Nr. 169172153114) in ca. 30 m Entfernung. Ebenfalls in nordöstlicher Richtung, jedoch gegenüberliegend der Bahngleise, liegt das gesetzlich geschützte Biotop „Felshang am Bahneinschnitt am Rotberg“ (Nr. 169172153115) in ca. 40 m Entfernung. ▪ Gegenüberliegend der nördlich vom Plangebiet liegenden Bahngleise befindet sich das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecke an der Bahn nordwestlich

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	„Steinwiesen – Nördlich Weiherstraße“
-----------------------	---------------------------------------

	<p>Berghausen“ (Nr. 169172153113) mit drei Teilflächen und das gesetzlich geschützte Biotop „Hecke I am Rotberg“ (Nr. 169172153116) mit einer Teilfläche in ca. 70 m Entfernung.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nordöstlich ca. 20 m entfernt grenzt das nach § 33 gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz nordwestlich Berghausen“ (Nr. 169172153111) an. In ca. 70 m nordöstlicher Richtung befindet sich das nach § 33 NatSchG geschützte Biotop „Hohlweg Schreibersklamm“ (Nr. 169172153118) und das nach § 30a LWaldG geschützte Biotop „Schreibersklamm NW Berghausen“ (Nr. 269172152503). ▪ Im Süden befinden sich gegenüberliegend der Bahngleise die nach § 33 gesetzlich geschützten Biotope „Feldgehölz II in der Pfinzaue bei Berghausen“ (Nr. 169172153109) und „Hecke an der Pfinz bei Berghausen“ (Nr. 169172153110) in ca. 60 m bzw. 40 m Entfernung. Letzteres befindet sich auf gegenüberliegender Seite der Pfinz. <p>Von Beeinträchtigungen der genannten gesetzlich geschützten Biotope wird aber nicht ausgegangen.</p>
Naturdenkmal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Plangebiet befinden sich keine Naturdenkmäler ▪ In ca. 80 m Entfernung in nordöstlicher Richtung liegt das flächenhafte Naturdenkmal „Schreibers Klamm“ (Nr. 82151010008). <p>Eine Beeinträchtigung kann aber ausgeschlossen werden.</p>
Kultur- oder Bodendenkmale	<p>Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Kultur- oder Bodendenkmäler. Unmittelbar im Süden angrenzend liegt das bauldenkmalgeschützte Bauwerk „Eisenbahnbrücke“. Von einer Beeinträchtigung wird aber nicht ausgegangen.</p>

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen	 <p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (50%) ▪ 42.20 Gebüsch mittlerer Standorte (10%) ▪ 41.10 Gehölzbestände (nicht gesetzlich geschützt) (10%) ▪ 45.40 Streuobst, verwildert mit Gestrüpp (10%) ▪ 60.21 völlig versiegelte Straße oder Platz (10%) ▪ 60.10 mit Gebäuden bestandene Flächen (5%) ▪ 60.60 Schrebergärten verwildert(5%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen sind die Gehölzbestände, Streuobstbestände und Gärten. Auch den Wiesenflächen kommt eine Eignung als Habitatstrukturen zu. Bei Umsetzung der Planung ist vom Verlust der Biotopstrukturen auszugehen.</p> <p>Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet.</p>	■
FFH-Lebensraumtypen	 <p>FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen. <p>Potenzielle FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung (2003-2005) wurden im nördlichen und nordöstlichen Plangebiet mehrere Wiesenflächen kartiert, darunter einige artenarme Glatthaferwiesen. 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. 	■
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten	 <p>Aufgrund der Biotop-/Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG nicht gänzlich auszuschließen. Von der Möglichkeit zur Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber ausgegangen werden.</p>	■
Natura2000	 <p>Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt 50 m nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Da zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet eine Bahnlinie liegt, wird nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.</p>	□
Biotopverbund/ Biotopvernetzung	 <p>Der nordwestliche Bereich (verwildertes Streuobst, verwilderte Gärten, Gehölze, Grünland) des Plangebiets ist als Kernfläche bzw. -raum des landesweiten Biotopverbunds mittlerer Standorte ausgewiesen. Auf kommunaler Ebene ist das nordwestliche Plangebiet ebenfalls als Kernraum für Streuobstgebiete ausgewiesen. Das Plangebiet liegt zudem in der Verbundachse trocken-feucht und mittel-trocken. Die Verbindung der Kernräume und Kernflächen nach Norden ist jedoch bereits durch die Bahnlinie beeinträchtigt, sodass von einem mittleren Konfliktpotenzial ausgegangen wird.</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.</p>	■
Fläche	 <p>Das Plangebiet umfasst ca. 5,1 ha. Im Gebiet befinden sich bereits Straßen und Parkplätze sowie kleinflächig bebaute Bereiche (Minigolfanlage</p>	■

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 „Steinwiesen – Nördlich Weiherstraße“

		mit Gastronomie). Die bestehenden Grünflächen sollen nachverdichtet werden. Geeignet erscheint die Ausweisung von Gewerbeflächen oder eines Sondergebietes. Es ist dabei von einem hohen Versiegelungsgrad mit vermutlich großer Bebauungsdichte auszugehen. Da es sich hierbei um Nachverdichtung handelt, wird von einem mittlerem zusätzlichen Flächenverbrauch und mittlerem Konfliktpotenzial ausgegangen.	
Boden		<p>Im Plangebiet befindet sich entsprechend der BK 50 im Siedlungsbereich bzw. ist als Ortslage gekennzeichnet (keine Bewertung). Ein Teil des Plangebietes ist bereits bebaut bzw. versiegelt. Aufgrund der Lage im Pfinztal wird angenommen, dass natürlicherweise ein Auenboden anstehen würde.</p> <p>Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen.</p> <p>Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I oder II.</p> <p>Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlastenkataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.</p>	□
Wasser		<p>Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Südlich an das Plangebiet angrenzend verläuft die Pfinz (Gewässer I. Ordnung). Die Pfinz gehört zu den karbonatischen, fein bis grobmaterialreichen Mittelgebirgsflüssen, die Gewässerstruktur ist sehr stark verändert. Beeinträchtigungen bei Umsetzung der Planung werden nicht angenommen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ₁₀₀).</p> <p>Im südlichen Plangebiet liegen Altwasserablagerungen der Pfinz mit sehr geringer bis fehlender Durchlässigkeit (Grundwassergeringleiter). Im nördlichen Bereich steht Unterer Muschelkalk als Karstgrundwasserleiter ohne schützende Deckschichten an. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet vor. Da das Gebiet im Tal der Pfinz liegt und von einem Auenboden ausgegangen wird, können hohe Grundwasserstände insbesondere im südlichen Bereich nicht gänzlich 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.</p>	■
Klima / Luft		<p>Im Plangebiet besteht ein Freiland-Klimatop, das als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche fungiert. Die Kaltluftlieferung ist im Gebiet sehr hoch und es besteht direkter Einfluss auf angrenzende Siedlungsgebiete. Das Plangebiet liegt innerhalb der Luftleitbahn des „Pfinztälers“ mit hoher Bedeutung für die Frisch- und Kaltluftzufuhr in die Siedlungsbereiche des Pfinztals. Somit besteht hier eine besondere Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung bzw. stärkeren Bebauung mit Barrierewirkungen. Bei einer Bebauung ist auf die Baukörperstellung zu achten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten, um den Luftaustausch mit der Umgebung aufrecht zu erhalten. Es wird von einem hohen Konfliktpotenzial ausgegangen.</p>	■
Landschaft / Landschaftsbild		<p>Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Berghausen und liegt zwischen einer Bahnlinie und der B 10 in Tallage, weitere Straßen laufen durch das Gebiet. Besondere Sichtbeziehungen bestehen nicht. Das Umfeld ist vom Gewerbegebiet, der angrenzenden Straßen und der Bahnlinien geprägt. Als wertgebende Strukturen kommen im Plangebiet Gehölzstrukturen vor. Insgesamt kommt dem Gebiet keine Bedeutung für das Landschaftsbild zu.</p>	□
Mensch / Erholung		<p>Im Plangebiet liegen eine Minigolfanlage und die Freizeitanlage „Kohlerwiesen“ mit Spielplatz sowie Teile des Tierparks „Vogelpark“ und der Minigolfanlage mit hoher Bedeutung für Freizeit und Erholung. Bei Um-</p>	■

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 „Steinwiesen – Nördlich Weiherstraße“

		setzung der Planung ist mit einer Bebauung dieser Flächen zu rechnen. Es besteht dadurch ein hohes Konfliktpotenzial. Für die Freizeitanlage Kohlerwiesen wird ein Ersatzstandort gesucht.	
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. Geruchsbelastungen können durch die angrenzende Kläranlage und den Tierpark „Vogelpark“ mit Kleintierhaltung auftreten. Es wird jedoch nicht von einer erheblichen Belastung ausgegangen	■
Kultur/ Sachgüter		Es befinden sich keine nennenswerte Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet.	□
Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben entstehen Abfälle und Abwässer. Mit welchem Umfang zu rechnen ist, kann derzeit nicht angegeben werden. Geruchsemissionen bestehen derzeit aufgrund der Kläranlage im Gebiet sowie aufgrund des „Vogelparks“ mit Kleintierhaltung.	□
Risiken / Störfälle		Mögliche Risiken / Störfälle können aktuell nicht benannt werden.	□
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	□
Sonstige		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 „Steinwiesen“ befindet sich im Westen von Berghausen und umfasst 5,1 ha. 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. Ebenfalls hohes Konfliktpotenzial ergibt sich aufgrund des möglichen Verlusts der Freizeitanlage „Kohlerwiesen“ sowie Teilen des Vogelparks und der Minigolfanlage. Für die Freizeitanlage „Kohlerwiesen“ wird nach Angaben der Gemeinde Pfinztal bereits ein Ersatzstandort gesucht. Zu berücksichtigen ist außerdem, dass der nördliche Teilbereich des Plangebietes als Kernfläche bzw. Kernraum des landesweiten Biotopverbunds fungiert und auch in der kommunalen Biotopvernetzung Teil des Kernraums Streuobst ist und im Bereich der Verbundsachsen trocken-feucht und mittel-trocken liegt. Hinsichtlich des Artenschutzes kann sich, in Abhängigkeit der betroffenen Arten, ein erhöhter Aufwand in Bezug auf die Umsetzung von CEF-Maßnahmen ergeben. Ggf. hoch anstehendes Grundwasser ist insbesondere in der Bauzeit zu berücksichtigen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass im Bereich der Fläche die Nordumfahrung B293 geplant ist, wodurch sich das Plangebiet wesentlich verkleinert und auf den Bereich südlich der Weiherstraße beschränkt wird.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung ist überwiegend mit mittlerem Risiko für die Schutzgüter verbunden	bedingt geeignet	III
--	-------------------------	------------

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- Berücksichtigung des ggf. hoch anstehenden Grundwassers in der Bauzeit,
- Baugrundgutachten
- Berücksichtigung der Durchlüftungssituation durch Baukörperstellung und geringe Bauhöhen,
- Umsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz (Dach- und Fassadenbegrünung, Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen),
- Berücksichtigung der angrenzenden Landschaftsschutzgebiete im Bebauungsplankonzept und Eingrünung des Gebietes.

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	„Steinwiesen – Nördlich Weiherstraße“
-----------------------	---------------------------------------

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen		
Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen überwiegend mit geringem teils mit mittlerem 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 – Berghausen	Steinwiesen – Nördlich Weiherstraße
-----------------------	-------------------------------------

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 und von Osten nach Westen vorhanden.	<input type="checkbox"/>
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Mittlere Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich teils in privatem Eigentum und teils in kommunalem Eigentum. Für Teilbereiche der privaten Flächen besteht zudem Veräußerungsbereitschaft des Eigentümers.	<input checked="" type="checkbox"/>
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, der Kläranlage, dem Umspannwerk und dem bestehenden Gewerbe ermöglicht durch die Erweiterung der gewerblichen Nutzung nach Norden und Westen einen innerörtlichen Lückenschluss. Durch die bestehenden Nutzungen (Gewerbe, Vogelpark, Minigolfanlage, Parkplatz, Freizeitanlage) weist das Plangebiet ein weniger sensibles Ortsbild auf. Eine Nachverdichtung ist in den unbebauten Bereichen und im Bereich der Freizeitanlage Kohlerwiese möglich. Durch die zukünftig durch das Gebiet verlaufende Nordumfahrung handelt es sich hierbei teilweise um Restflächen.	
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.	<input type="checkbox"/>
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 (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.	<input type="checkbox"/>
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. Dort fahren die Sa bzw. die S5 und die S51 zwischen Eppingen bzw. 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.	<input type="checkbox"/>
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 Rad-schnellweg ist südlich der Potenzialfläche vorgesehen und wird einen Beitrag zum Radwegenetz leisten.	<input type="checkbox"/>
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)	Eine mögliche <u>Erschließung</u> bietet sich von der Gewerbestraße und der Weiherstraße bzw. der geplanten Nordumfahrung durch das Gebiet an. Der bestehende und zukünftige Straßenquerschnitt ist ausreichend di-	<input type="checkbox"/>

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	Steinwiesen – Nördlich Weiherstraße
-----------------------	-------------------------------------

	mensioniert und für weitere PKW und LKW aufnahmefähig. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können. Eine <u>Trinkwasserversorgung</u> ist bisher nicht vorhanden. Die Zuleitung wäre ohne größeren Aufwand möglich.	
Konfliktpotenzial		Risiko / Auswirkung
<i>Nutzungskonflikte</i>	Durch die angrenzende gewerbliche Nutzung ist mit keinen Nutzungskonflikten zu rechnen. Im westlichen Bereich kann es zu Nutzungskonflikten durch die südlich angrenzende Wohnbebauung kommen. Es ist mit Emissionsbelastungen durch die Nähe zur Bahnlinie und zur zukünftigen Nordumfahrung sowie zur Kläranlage zu rechnen. Weiter kann es zu Beeinträchtigungen durch das benachbarte Umspannwerk 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	„Steinwiesen – Nördlich Weiherstraße“
------------------------------	--

Zusammenfassung Abwägung Empfehlung		
<p>Die Potenzialfläche befindet sich zu Teilen im Privateigentum und zu Teilen in kommunalem Eigentum und weist eine mittlere Flächenverfügbarkeit auf. Es ist verstärkt mit Lärmemissionen durch Verkehr zu rechnen. Gewerbegebiete weisen jedoch keine schutzbedürftige Nutzung auf, wodurch eine gewerbliche Nutzung denkbar ist.</p>		
Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen		
<p>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. Ein Erhalt oder eine verträgliche Integration der bestehenden Nutzungen (Vogelpark, Freizeitanlage Kohlerwiese) gilt es zu prüfen.</p> <p>Kompensationsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Entwicklung der Fläche mit von einer guten verkehrlichen Anbindung abhängigen Nutzungen wie beispielsweise einer Rettungswache/Feuerwehr, Recycling-Hof oder Tankstelle. ▪ Entwicklung der Fläche als Urbanes Gebiet oder als Sondergebiet für Dienstleistung und Forschung mit hohem Durchgrünungsanteil. ▪ Suche nach einem Alternativstandort bei Wegfall der Freizeitanlage Kohlerwiese 		
Eignung der Fläche für eine bauliche Entwicklung aus stadtplanerischer Sicht → unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen		
<p><i>Eine Bebauung der Fläche ist ohne oder mit geringen Risiken oder Mehraufwendungen verbunden.</i></p>	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 – Berghausen	„Steinwiesen – Nördlich Weiherstraße“
-----------------------	---------------------------------------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	<i>überwiegend geeignet</i>	<i>II</i>
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	<i>überwiegend geeignet</i>	<i>II</i>
Gesamtbewertung	<i>überwiegend geeignet</i>	<i>II</i>

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ggf. bauvorgreifende Untersuchung des Baugrundes und mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers/ Baugrundgutachten, Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde, ▪ Suche nach einem Ersatzstandort für die Freizeitanlage „Kohlerwiesen“ ▪ Herstellung von Zuleitungen für die Ver- und Entsorgung, ▪ 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

Pfintal – Berghausen

„Steinwiesen - Nördlich Weiherstraße“

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 16.09.2020

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	x	Baumbestände (Gruppe, Reihe) mit geringem Anteil an Habitatstrukturen	x
Streuobst	x	Sonderstrukturen (Totholzstapel, Schotterflächen, kleiner Unterstand)	x

Mögliche Habitate von	Vorkommenwahrscheinlichkeit	mögliche Funktion als Lebensstätte	CEF-Maßnahme möglich ?
Brutvogelarten			
Gebäudebrüter (z.B. Haussperling)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Höhlenbrüter (z.B. Meisenarten, Gartenrotschwanz, Star)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Klappergrasmücke, Dorngrasmücke, Goldammer)	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, ggf. erhöhter Aufwand
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	möglich (im nördlichen Plangebiet)	Nahrungs-/Jagdgebiet	nicht erforderlich
Fledermausarten	möglich	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja
Reptilien (Anhang IV)			
Zauneidechse	möglich	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja, ggf. erhöhter Aufwand

Bemerkung

Das Plangebiet ist sehr strukturreich, mögliche Habitatstrukturen für höhlenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten stellen die Gehölzbestände (Bäume, Sträucher, Gebüsch, Streuobstbäume mit Gestrüpp) dar. Niststandorte von Gebäudebrütern sind im Bereich der Gebäude im westlichen Plangebiet möglich. Fledermausquartiere (u.a. im kleinen Unterstand im Gebiet und an den Gebäuden) sowie die Nutzung des Gebietes als Jagd- und Nahrungsgebiet durch Fledermäuse sind möglich. Aufgrund von guten Ausweichmöglichkeiten im ähnlich strukturierten Umfeld ist das potenzielle Jagdgebiet für Fledermausarten voraussichtlich nicht von essenzieller Bedeutung. Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist im Gebiet im Bereich der Minigolfanlage oder auch im Bereich der Parkplätze ebenfalls möglich.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet ist möglich, sodass eine vertiefende Untersuchung von Brutvögeln und Fledermäusen und Zauneidechsen 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 der Umsetzung von artenschutzfachlichen Maßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände zu verhindern.

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfintal – Berghausen	„Steinwiesen - Nördlich Weiherstraße“
-----------------------------	--

ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung

der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden:

- Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung,
- Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern),
- Vergrämung der Zauneidechse aus dem Baufeld (erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
- Vorgezogene Entwicklung von geeigneten Habitatstrukturen für Zauneidechse (südexponierte Böschungen, Sandlinsen, Versteckmöglichkeiten in Form von Gesteinstrukturen oder Totholz) (randlich im Geltungsbereich oder angrenzend, erhöhter wirtschaftlicher Aufwand),
- Anbringen von Nistkästen für Gebäudebrüter (planintern oder extern)
- 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: 16.09.2020

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das nächstliegende FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ liegt 50 m nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Da zwischen dem Plangebiet und dem FFH-Gebiet eine Bahnlinie liegt, wird nicht von einer Beeinträchtigung ausgegangen.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	-
Potenziell vorkommende Arten	-
Einschätzung des Risikos der Ver- schlechterung des Erhaltungszustands	Eine Betroffenheit des nächstliegenden FFH-Gebietes „Pfinzgau West“ kann ausgeschlossen werden.

Legende

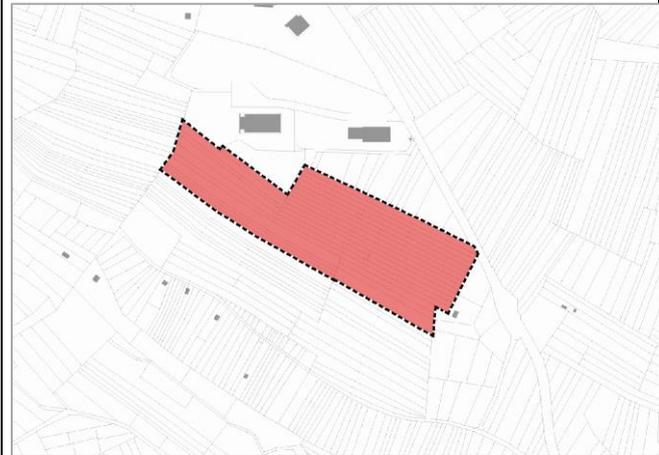
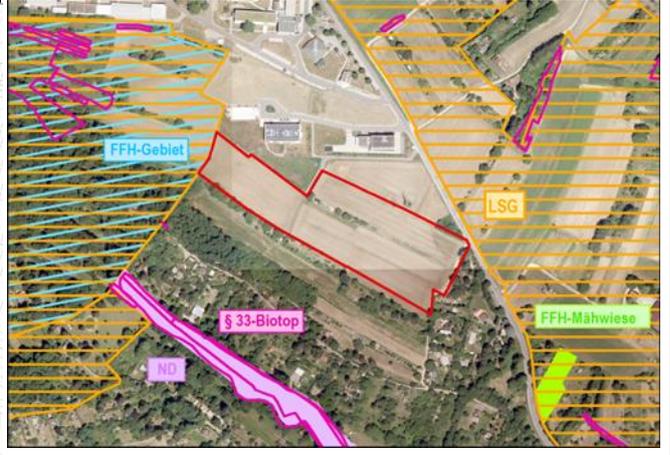
Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfinztal – Berghausen „ICT Süd“

<p><i>Lageplan</i></p> 	<p><i>Schutzgebiete</i></p> 
<p><i>Luftbild Plangebiet</i></p> 	<p><i>Foto des Plangebiets</i></p> 
<p><i>Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 des NVK</i></p> 	<p>Ausgangssituation</p> <p>Fläche 2,9 ha</p> <p>Bestandsnutzung Landwirtschaftliche Fläche, Grünland, Streuobstreihe</p> <p>Beabsichtigte Nutzungsart Sondernutzung Forschung (Gewerbe)</p>

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	„ICT Süd“
-----------------------	-----------

Landschaftsplanerische Aspekte

Grundinformationen

Gebietsbeschreibung (Lage, aktuelle Nutzung)

- Die Alternativfläche „ICT Erweiterung Süd“ liegt südlich von Gewerbebetrieben und des Fraunhofer-Instituts für Chemische Technologie (ICT) am Hummelsberg westlich der Joseph-von-Fraunhofer-Straße.
- Das Gelände ist überwiegend südostexponiert.
- Im Plangebiet liegen Ackerflächen. Mittig befindet sich ein schmaler Streifen Grünland mit Streuobstbestand.
- Südlich grenzen Ackerflächen und Streuobstwiesen, gefolgt von gehölzreichen Schrebergärten und größeren Feldgehölzen an. Im Nordwesten und Osten grenzt Agrarlandschaft mit geringem Grünlandanteil in Form von Streuobstwiesen an. Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet an.

Lage zum benachbarten Siedlungsbestand/ Siedlungsstruktur des benachbarten Siedlungsbestands
 Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich Großbetriebe.

Übergeordnete Planungen (LEP, Regionalplan...)

- Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002:
Keine Angaben
- Regionalplan 2003 Regionalverband Mittlerer Oberrhein:
Das Plangebiet ist als schutzbedürftiger Bereich für die Erholung, Erholungsgebiet (Z, Plansatz 3.3.4.2) gekennzeichnet. Es liegt zudem innerhalb des Regionalen Grünzugs (Z, Plansatz 3.2.2).
- Landschaftsrahmenplan Mittlerer Oberrhein:
Keine Angaben
- **Ergänzung Fortschreibung Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2022:**
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes für Kaltluftabfluss (Plansatz 3.2.4), Gebiet für regionalplanerisch abgestimmte Siedlungserweiterungen (Plansatz 2.4.3), keine Darstellung des Regionalen Grünzugs im Plangebiet.

Entwicklung der Fläche ohne Realisierung der Planung
 Das Plangebiet ist im derzeit wirksamen FNP 2010 als Sonderbaufläche dargestellt.

Übergeordnete Ziele/ Restriktionen

Regionalplanerische Ziele (Grünzug, Grünzäsur etc.)	Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalen Grünzugs. Entsprechend der Fortschreibung des Regionalplans 2022 liegt das Plangebiet nicht mehr innerhalb des Regionalen Grünzugs.
Schutzgebiete im Wirkungsraum der Planung (Natura 2000-Gebiete, NSG, LSG, WSG...)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete ▪ Das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) grenzt östlich auf gegenüberliegender Seite der Joseph-von-Fraunhofer-Straße an das Plangebiet an. ▪ Im Westen grenzen das Landschaftsschutzgebiet „Grötzingen Bergwald – Knittelberg“ (Nr. 2.12.017) und das FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ (Nr. 7017342) unmittelbar an das Plangebiet an.
gesetzlich geschützte Biotope	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope ▪ In ca. 80 m Entfernung südwestlicher Richtung liegt das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Lösswand südwestlich Hummelberg“ (Nr. 169172159186). Ca. 140 m nordwestlich befindet sich das nach § 33 NatSchG gesetzlich geschützte Biotop „Hecke östlich des Hummelbergs“ (Nr. 169172153132).
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

Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko / Auswirkung
Biotoptypen/ Lebensräume für Tiere und Pflanzen	 <p>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):</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 33.41 Fettwiese mittlerer Standorte (5%) ▪ 35.64 grasreiche ausdauernde Ruderalvegetation (5%) ▪ 37.10 Acker (75%) ▪ 45.40 Streuobst (junge und alte Bestände) (10%) ▪ 60.25 Grasweg (5%) <p>Wertgebende Habitatstrukturen sind die Streuobstbäume im Bereich des Gartengrundstücks sowie die Wiesenflächen. Für Offenlandvögel wie z.B. die Feldlerche kommen die Ackerflächen als Lebensraumstrukturen aufgrund der Kulissenwirkung nicht in Frage. Bei Umsetzung der Planung ist vom Verlust der Biotopstrukturen auszugehen.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden.</p>	□
FFH-Lebensraumtypen	 <p>FFH-Lebensraumtypen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Im Plangebiet befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen. Der FFH-Lebensraumtyp „Kalkmagerrasen(LRT 6210) befindet sich innerhalb des FFH-Gebiets „Pfinzgau West“ in ca. 150 m westlich des Plangebietes. ▪ Im Rahmen der Grünlandkartierung Karlsruhe (2003-2005) wurde die baumbestandene Wiesenfläche im Plangebiet als artenarme Glatthaferwiese mit Streuobst bestanden kartiert. Nordöstlich des Plangebietes wurde im Rahmen der Grünlandkartierung eine Glatthafer-Wiese nährstoffarmer Standorte, inklusive Rotschwengel-Rotstraußgras-Magerwiese kartiert, die dem FFH-Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiese“ entspricht. Diese Wiesenfläche ist aktuell nicht als FFH-Mähwiese kartiert. ▪ Darüber hinaus befindet sich im an das Gebiet angrenzenden FFH-Gebiets „Pfinzgau-West“ ein Kalkmagerrasen (LRT6210) sowie Flächen mit Entwicklungspotenzial zur Mageren Flachland-Mähwiese (LRT6510) und zum Kalkmagerrasen (s.o.) 	■
Bes. Artenschutz / europarechtlich geschützte Arten	 <p>Aufgrund der Biotop-/Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 BNatSchG nicht gänzlich auszuschließen. Von der Möglichkeit zur Umsetzung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF) kann aber ausgegangen werden. Der Umfang der Untersuchungen sowie der ggf. erforderliche Aufwand werden nach aktuellem Stand eher gering eingeschätzt.</p>	□
Natura2000	 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ (Nr. 7017342) grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Schutzbedürftige Arten des Gebietes sind der Hirschkäfer (<i>Lucanus cervus</i>), die Spanische Flagge (<i>Euplagia quadripunctaria</i>), Großer Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>) und das Grünes Gabelzahnmoos (<i>Dicranum viride</i>). Aufgrund der Habitatstrukturen kann ein Vorkommen der Arten im Plangebiet ausgeschlossen werden. Beeinträchtigende Wirkungen bei Umsetzung der Planung beispielsweise für Insektenarten im FFH-Gebiet können Licht- und Lärmbelastungen darstellen. ▪ Der FFH-Lebensraumtyp „Kalkmagerrasen(LRT 6210) befindet sich innerhalb des FFH-Gebiets „Pfinzgau West“ in ca. 150 m Entfernung westlich des Plangebietes. Ca. 20 m westlich des Plangebietes sind Entwicklungsflächen von Mageren Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) und Kalkmagerrasen (LRT 6210) ausgewiesen. Baubedingte Beein- 	■

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet

Pfintzal – Berghausen „ICT Süd“

		<p>trächtigungen (Befahren durch Baumaschinen, Schadstoffeinträge, Stäube) können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor einer Bebauung des Gebietes wird die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung empfohlen.</p>	
Biotopverbund/ Biotopvernetzung		<p>Die südliche Hälfte des Plangebiets (Acker) ist als Kernraum im landesweiten Biotopverbund mittlerer Standorte ausgewiesen. Auf kommunaler Ebene ist die südliche Plangebietshälfte ebenfalls als Kernraum mittlerer Standorte ausgewiesen. Nordöstlich des Plangebiets befindet sich eine Kernfläche des Biotopverbunds mittlerer Standorte (Feldgehölz), eine weitere Kernfläche befindet sich südlich des Plangebietes (Streuobstbestandes).</p> <p>Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans sind nicht betroffen.</p>	■
Fläche		<p>Das Plangebiet umfasst ca. 2,9 ha. Im derzeit rechtswirksamen FNP ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt. Geplant ist den Standort des Fraunhofer Instituts zu erweitern. Dabei ist von einem hohen Versiegelungsgrad mit vermutlich großer Bebauungsdichte auszugehen. Es ist somit von hohem Flächenverbrauch und hohem Konfliktpotenzial auszugehen.</p>	■
Boden		<p>Im Plangebiet steht entsprechend der BK 50 vorwiegend der Bodentyp „Pararendzina und Parabraunerde aus Löss“ an.</p> <p>Bewertung der Bodenfunktionen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Natürliche Bodenfruchtbarkeit: hoch bis sehr hoch ▪ Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: hoch ▪ Filter und Puffer für Schadstoffe: mittel bis hoch ▪ Standort für naturnahe Vegetation: - ▪ Gesamtbewertung: hoch. <p>Es ist mit einem großflächigen Verlust des natürlichen Bodens im Plangebiet zu rechnen.</p> <p>Das Plangebiet liegt entsprechend der Wirtschaftsfunktionenkarte nicht innerhalb der landwirtschaftlichen Vorrangflur Stufe I oder II.</p> <p>Altlastenverdächtige Flächen liegen gemäß Altlastenkataster innerhalb des Plangebietes nicht vor.</p>	■
Wasser		<p>Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet bzw. im überfluteten Bereich bei einem hundertjährlichen Hochwasser (HQ₁₀₀).</p> <p>Im Plangebiet liegt Lösssediment als geologische Deckschicht mit einer geringen bis fehlenden Durchlässigkeit (Grundwassergeringleiter) dem Mittleren Muschelkalk auf. Somit besteht keine besondere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.</p>	□
Klima / Luft		<p>Im Plangebiet besteht ein Freiland-Klimatop, das als Frisch- und Kaltluftproduktionsfläche fungiert (sehr hohe Kaltluftproduktion). Aufgrund der reliefbedingten Hangabwinde mit besteht hoher Einfluss mit ausgleichende Wirkung auf die Siedlungsgebiete von Berghausen im Pfintzal. Eine Bebauung des Gebietes kann eine Barrierewirkung der Kaltluftlieferung bewirken. Bei einer Bebauung ist auf die Baukörperstellung zu achten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten, um den Luftaustausch mit der Umgebung aufrecht zu erhalten. Es wird von einem mittleren Konfliktpotenzial ausgegangen.</p>	■
Landschaft / Landschaftsbild		<p>Das Plangebiet befindet sich außerorts nördlich von Berghausen in einem landwirtschaftlich genutzten Gebiet am Hummelsberg. Die Flächen süd-</p>	□

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 „ICT Süd“

		lich und westlich des Plangebietes sind reich strukturiert (kleinteiliges Nutzungen von Streuobstwiesen, Ackerflächen, Hecken und Feldgehölze). Aufgrund des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes und der nordwestlich verlaufenden Zufahrtstraße ist das nördliche Umfeld des Plangebietes bereits vorbelastet. Das Plangebiet selbst umfasst zum Großteil eine Ackerfläche und einzelne Streuobstbäume, ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Bei Umsetzung der Planung wird von einer geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgegangen.	
Mensch / Erholung		Das Plangebiet liegt in der freien Landschaft ohne direkten Siedlungsbezug (Wohngebiete) und hat damit keine besondere Bedeutung für die siedlungsnahen Erholung. Von den im Gewerbegebiet Arbeitenden kann das Gebiet für die Kurzzeiterholung (Mittagspause, Arbeitspause) genutzt werden, im Plangebiet verläuft ein Feldweg (Grasweg) der jedoch wenige Meter weiter südlich mit einer Gebüschstruktur endet, sodass im Gebiet nur ein kurzer Spaziergang möglich ist. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Gartenhausgebiet mit hoher Bedeutung für die Erholungseignung an. Die Bedeutung im Plangebiet selbst wird hinsichtlich der Erholungsfunktion als gering eingestuft. Auch lokale oder regionale Erholungsrelevanz ist im Plangebiet und Umfeld nicht gegeben.	<input type="checkbox"/>
Mensch/ Gesundheit		Im Plangebiet sind Überschreitungen schalltechnischer Orientierungswerte aufgrund von Lärmimmissionen oder sonstige Emissionen (Schadstoffe, Stäube) nicht zu erwarten. Verarbeitende Betriebe sind am nördlich angrenzenden Gewerbebestandort nicht vorhanden. Es besteht geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich der menschlichen Gesundheit.	<input type="checkbox"/>
Kultur/ Sachgüter		Es befinden sich keine nennenswerten Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet.	<input type="checkbox"/>
Emissionen / Abfall		Bei Umsetzung der Planung und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben (Fraunhofer Institut) entstehen Abfälle und Abwässer. Mit welchem Umfang zu rechnen ist, kann derzeit nicht angegeben werden.	<input type="checkbox"/>
Risiken / Störfälle		Mögliche Risiken / Störfälle können aktuell nicht benannt werden.	<input type="checkbox"/>
Wechselwirkung/ kummulative Wirkungen		Aus den Untersuchungen ergeben sich keine Hinweise auf besonders beachtenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.	<input type="checkbox"/>
Sonstige		-	<input type="checkbox"/>

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet „ICT-Süd“ befindet sich am Hummelsberg nördlich der Ortslagen von Berghausen und umfasst 2,9 ha. Hohes Konfliktpotential ergibt sich jedoch durch die Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs (regionalplanerisches Ziel). Die Ausweisung Regionaler Grünzüge dient dem Ziel, größere, zusammenhängende Teile der freien Landschaft zur Sicherung ihrer ökologischen und sonstigen Freiraumfunktionen zu schützen. Innerhalb von Regionalen Grünzügen ist entsprechend des Regionalplans eine Bebauung nicht zulässig. Zur Realisierung der Planung ist somit ein Zielabweichungsverfahren erforderlich (*Anm.: hierzu ist ein Antrag auf Zielabweichung bei der höheren Raumordnungsbehörde einzureichen*). Es handelt sich um ein umfangreiches Verfahren. Die höhere Raumordnungsbehörde kann in einem Einzelfall auf Antrag eine Abweichung von einem Ziel der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Somit kann nur bei Zustimmung der höheren Raumordnungsbehörde eine Bebauung des Gebietes erfolgen. Zusätzlich ist folgender Sachverhalt zu berücksichtigen: **Der sich in der Fortschreibung befindliche Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2022 stellt im Plangebiet keinen Regionalen Grünzug dar.** Abstimmungen diesbezüglich mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein werden empfohlen.
Darüber hinaus grenzt unmittelbar westlich an das Plangebiet das FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ (Nr. 7017342) an. Im Falle einer Bebauung des Gebietes kann eine Beeinträchtigung des FFH-Gebietes durch Stäube, Schadstoffemissionen, Lärm, Licht und Erschütterung während der Bauzeit, aber auch dauerhaft durch die Nutzung des Gebietes, nicht ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeits(vor)Prüfung ist erforderlich. Auch die Landschaftsschutzgebiete „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056) und „Grötzingen Bergwald – Knittelberg“ (Nr. 2.12.017) liegen wenige Meter entfernt bzw. grenzen unmittelbar an das Plangebiet an. Insbesondere während der Bauzeit ist eine Beeinträchtigung des westlich direkt angrenzenden Gebie-

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	„ICT Süd“
-----------------------	-----------

tes „Grötzingen Bergwald – Knittelberg“ (Nr. 2.12.017) zu vermeiden und ggf. mit einem Bauzaun abzugrenzen. Hohes Konfliktpotenzial besteht jedoch auch aufgrund der hohen Flächeninanspruchnahme /Versiegelung von natürlichem Boden. Aufgrund der reliefbedingten Hangabwinde und der Kalt- und Frischluftzufuhr kommt dem Gebiet ausgleichende Wirkung auf die im Tal der Pfinz liegenden Siedlungsgebiete von Berghausen zu. Bei einer Bebauung ist auf die Baukörperstellung zu achten sowie die Bauhöhen möglichst gering zu halten, um den Luftaustausch mit der Umgebung aufrecht zu erhalten. Im Plangebiet befinden sich Habitatstrukturen für planungsrelevante Arten lediglich im geringen Umfang, ein Vorkommen der Arten kann dennoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden, sodass detaillierte Untersuchungen und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich werden. Der Umfang der Untersuchungen sowie der ggf. erforderliche Aufwand werden nach aktuellem Stand eher gering eingeschätzt. Aufgrund des voraussichtlich erforderlichen Zielabweichungsverfahrens zur Rücknahme des Regionalen Grünzugs und der möglichen Beeinträchtigung des FFH-Gebietes „Pfinztal-West“ wird das Plangebiet insgesamt als ungeeignet bewertet.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung

Eine Bebauung mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	ungeeignet	V
--	-------------------	----------

Voraussichtlich erforderliche raumordnerische/ naturschutzrechtliche Verfahren zur Umsetzung der Planung

- Zielabweichungsverfahren. Generell ist hierzu ein Antrag auf Zielabweichung bei der höheren Raumordnungsbehörde einzureichen. Die Bebauung des Gebietes kann nur mit Genehmigung des Antrags auf Zielabweichung der höheren Raumordnungsbehörde erfolgen (*Anm.: Entsprechend des Umweltberichts zum FNP 2030 hat ein Abstimmungsgespräch mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein am 20.09.2018 zum betroffenen Bereich stattgefunden. Ergebnis: Bereich ist Gegenstand der 12. Änderung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003.*)

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

- Durchführung von Artenschutzmaßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG,
- FFH-Verträglichkeits (vor)-prüfung,
- Berücksichtigung der angrenzenden Kernflächen des landesweiteren Biotopverbunds mittlerer Standorte nordöstlich und südlich des Plangebietes sowie der Kernflächen des kommunalen Biotopvernetzungs-konzepts und Schutz vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit.
- Berücksichtigung der Durchlüftungssituation durch Baukörperstellung und geringe Bauhöhen, Umsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz (Dach- und Fassadenbegrünung, Anlage von Grünflächen und Baumpflanzungen),
- Berücksichtigung der angrenzenden Landschaftsschutzgebiete im Bebauungsplankonzept und Eingrünung des Gebietes zur freien Landschaft hin.

Beurteilung Umweltverträglichkeit: Eignung der Fläche mit Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen

Eine Bebauung des Gebietes kann nur mit einer Zielabweichung mit Zulassung der höheren Raumordnungsbehörde erfolgen. Sofern die höhere Raumordnungsbehörde einer Zielabweichung und der Bebauung des Gebietes zustimmt, wird das Plangebiet unter Berücksichtigung der weiteren oben genannten Maßnahmen als bedingt geeignet bewertet.

Eine Bebauung ist 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 – Berghausen	„ICT Süd“
-----------------------	-----------

Stadtplanerische Aspekte		
Eigenschaften der Potenzialfläche		Risiko / Auswirkung
Topografie	Das Gelände fällt von Westen nach Osten um circa 10 m und von Norden nach Süden um circa 6 m ab.	■
Eigentumsverhältnisse/ Flächenverfügbarkeit	Mittlere Flächenverfügbarkeit. Die Flächen befinden sich circa zur Hälfte in kommunalem Eigentum.	■
Lage Zentralität Standortgunst		Risiko / Auswirkung
Gebietsbeschreibung aus städtebaulicher Sicht	Die Potenzialfläche liegt im Ortsteil Berghausen, circa 1,5 km von der Ortsmitte entfernt. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden. Die Fläche befindet sich außerhalb der Siedlungsfläche im Norden an der Gemarkungsgrenze zu Grötzingen. Trotz der exponierten und dezentralen Lage ist ein direkter Anschluss der Potenzialfläche an eine bestehende Sondernutzung (Forschung) möglich.	
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur (Supermarkt)	Nahversorgungsinfrastrukturen mit Dingen des täglichen Bedarfs befinden sich durch den Vollsortimenter Edeka und den Discounter Aldi in circa 1,7 km Entfernung zur Potenzialfläche und sind in circa 25 min zu Fuß 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 1,5 km bis zur B10, welche Berghausen durchquert und Karlsruhe mit Pforzheim verbindet. Die nächstgelegenen größeren Städte Karlsruhe (14 km Entfernung) und Pforzheim (23 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 Hummelberg“ befindet sich in circa 800 m Entfernung und ist zu Fuß in circa 12 min erreichbar. Die S4 pendelt dort im 20 Minuten-Takt zwischen Karlsruhe und Eppingen. Die S-Bahnhaltestelle „Berghausen Pfinzbrücke“ ist circa 1,4 km entfernt (20 min Gehzeit). Die S5 (S51) pendelt dort im 10 Minuten-Takt zwischen Karlsruhe und Pforzheim. Durch die Höhenlage des Gebiets sind jedoch starke Anstiege zu überwinden.	□
Fuß- und Radwegenetz	Zu Fuß kommt man in einigen wenigen Minuten in den Ortskern von Berghausen sowie zu den S-Bahnhaltestellen „Hummelberg“ und „Berghausen Pfinzbrücke“. Direkt an die Potenzialfläche schließen Wege für Spaziergänge durch Landschaft und Wald an, so auch der NaturaTrail Pfinzgau-West. Mit dem Fahrrad ist man in circa 20 Minuten (ca. 5,5 km) in Durlach und in circa 35 min in Karlsruhe (ca. 12 km). Eine Erleichterung ist diesbezüglich durch den geplanten Radschnellweg, möglich.	□
Erschließung, Ver- und Entsorgung, Anschlussmöglichkeit (Straße, Kanal, Leitungen, Auslastung)	Eine <u>Erschließung</u> ist von Südosten über die Joseph-von-Fraunhofer-Straße bereits vorhanden. Der Straßenquerschnitt ist ausreichend dimensioniert und aufnahmefähig. Die Erschließung der Potenzialfläche wird durch die geplante Nordumfahrung (B293) nicht tangiert. Ergänzen nach Untersuchungsergebnis des Verkehrsplaners Die vorhandenen Mischwasserkanäle besitzen Reserven, um zusätzliche Abflüsse aus <u>Schmutz- und Regenwasser</u> aufnehmen zu können.	■

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	„ICT Süd“
-----------------------	-----------

	Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluss an das bestehende Netz möglich.	
Konfliktpotenzial		Risiko / Auswirkung
Nutzungskonflikte	Durch die nördlich angrenzende Sondernutzung sind keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Es ist mit Emissionsbelastungen (z. B. Dünger, Staub, Lärm) durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen. Von erhöhten Verkehrsimmissionen ist durch die Ortsrandlage nicht 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 – Berghausen	„ICT Süd“
-----------------------	-----------

Zusammenfassung | Abwägung | Empfehlung

Die Potenzialfläche befindet sich zur Hälfte in kommunalem Eigentum und weist folglich eine mittlere Flächenverfügbarkeit auf.
 Die Hanglage des Gebiets ist bei der Planung und Bebauung des Gebiets zu berücksichtigen. Weiter sind durch die Höhenlage des Gebiets starke Anstiege zu überwinden.

Empfehlungen zu Vermeidung, Verminderung und Kompensation nachteiliger Auswirkungen

Nutzungsempfehlung:
 Die Fläche eignet sich aufgrund der Lage und der angrenzenden Nutzung nur als Standort für eine Sondernutzung (Forschung) und dient der Erweiterung des bestehenden Forschungszentrums.
 Durch die exponierte und dezentrale Lage in freier Landschaft ist eine Eingrünung des Gebiets von Bedeutung.

- Kompensationsmaßnahmen**
- Gebietseingrünung

**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 – Berghausen	„ICT Süd“
-----------------------	-----------

Gesamtbewertung der geplanten Baufläche unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation		
Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	wenig geeignet	IV
→sofern höhere Raumordnungsbehörde der Zielabweichung (Änderung Abgrenzung Regionaler Grünzug) zustimmt		
Bewertung aus städtebaulicher Sicht	überwiegend geeignet	II
Gesamtbewertung	überwiegend geeignet	II

Hinweise zum weiteren Vorgehen und Untersuchungsbedarf bei Entwicklung der Fläche
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, ▪ Zielabweichungsverfahren aufgrund der Lage im Regionalen Grünzug/ Abstimmung mit dem Regionalverband ▪ Natura-2000-Verträglichkeits (vor)prüfung, ▪ 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

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

auf Grundlage der Begehung vom: 16.09.2020

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		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 (Totholz)	x

Mögliche Habitate von	Vorkommenwahrscheinlichkeit	mögliche Funktion als Lebensstätte	CEF-Maßnahme möglich ?
Brutvogelarten			
Höhlenbrüter (z.B. Meisen-Arten, Gartenrotschwanz)	nicht gänzlich auszuschließen (im Bereich der Streuobstbäume)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Gehölzbrüter (z.B. Amsel, Buchfink, Klappergrasmücke)	nicht gänzlich auszuschließen (im Bereich der Streuobstbäume)	Fortpflanzungs-/ Ruhestätte	ja
Säugetiere (Anhang IV)			
Fledermausarten	möglich	Nahrungs-/Jagdgebiet	nicht erforderlich
Fledermausarten (Zwergfledermaus)	nicht gänzlich auszuschließen (in Totholzstapeln)	Fortpflanzungs-/Ruhestätte	ja

Bemerkung

Das Plangebiet ist strukturarm mit offener Feldflur und einzelnen Gehölzstrukturen (Bäumen, Büschen). Ein Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen ist wenig wahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Möglich sind Niststandorte in den Streuobstbäumen sowie Quartiere der Zwergfledermaus im Bereich der Totholzstapel. Die linearen Gehölzstrukturen können Fledermaus-Arten außerdem als Leitlinien bei der Jagd dienen, sodass das Gebiet auch als Nahrungs- und Jagdgebiet für Fledermäuse geeignet ist. Aufgrund guter Ausweichmöglichkeiten im ähnlich strukturierten Umfeld werden diese aber nicht als essenziell bewertet. Aufgrund der Kulissenwirkung (Gebäude, Gehölze) wird ein Vorkommen von Offenlandbrütern wie der Feldlerche nicht angenommen.

Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten ist im Plangebiet nicht gänzlich auszuschließen, sodass eine vertiefende Untersuchung von Brutvögeln und Fledermäusen empfohlen wird. Im Rahmen der vertiefenden Untersuchung ist zu prüfen, ob im Umfeld geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden sind, sodass ein Ausweichen auf angrenzende Bereiche möglich ist, sofern es zum Verlust von Lebensstätten im Plangebiet kommt, sodass der Erhaltungszustand der Population nicht beeinträchtigt wird. 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.

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	„ICT Süd“
-----------------------	-----------

ggf. erforderlicher Ausgleichsbedarf und Aufwand der Umsetzung
der Umfang von ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kann nur grob abgeschätzt werden: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschränkung der Rodungsarbeiten und Bauzeitenbeschränkung, ▪ Anbringen von Nistkästen für Höhlenbrüter (planintern oder extern), ▪ Anbringen von Fledermauskästen (in angrenzenden Gebieten, planextern), ▪ Ersatzpflanzung von Gehölzstrukturen (Obstbaumbestände, Heckenstrukturen) für Gehölzbrüter (in angrenzenden Gebieten, planextern).

Natura2000 Verträglichkeitsvoreinschätzung Begehung vom: 16.09.2020

Voreinschätzung Natura 2000	
Lagebeziehung, Distanz FNP-Fläche / Pufferfläche / FFH-Fläche	Das FFH-Gebiet „Pfinzgau West“ (Nr. 7017342) grenzt unmittelbar an das Plangebiet an.
Vorkommende LRT Lebensraumtypen / HST Habitatstrukturtypen	Im Plangebiet kommen keine FFH-Lebensraumtypen oder Habitatstrukturtypen vor. Geeignete Habitatstrukturen für die Zielarten des FFH-Gebietes sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Im FFH-Gebiet „Pfinzgau-West“ befindet sich der FFH-Lebensraumtyp „Kalkmagerrasen(LRT 6210) in ca. 150 m westlich des Plangebietes. In ca. 20 m Entfernung westlich des Plangebietes sind Entwicklungsflächen von Mageren Flachland-Mähwiesen (LRT 6510) und Kalkmagerrasen (LRT 6210) ausgewiesen. Baubedingte Beeinträchtigungen (Befahren durch Baumaschinen, Schadstoffeinträge, Stäube) können nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
Potenziell vorkommende Arten	Zielarten des FFH-Gebietes sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Schutzbedürftige Arten des Gebietes sind der Hirschkäfer (<i>Lucanus cervus</i>), die Spanische Flagge (<i>Euplagia quadripunctaria</i>), Großer Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>) und das Grünes Gabelzahnmoos (<i>Dicranum viride</i>).
Einschätzung des Risikos der Verschlechterung des Erhaltungszustands	Bei einer Bebauung des Gebietes können beeinträchtigende Wirkungen im FFH-Gebiet wie Licht- und Lärmbelastungen entstehen. Es wird daher empfohlen, vor Umsetzung der Planung eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchzuführen.

Legende

Bewertung Risiko / Auswirkung

■ hoch ■ mittel □ gering

Eignung zur Siedlungsentwicklung

I geeignet II überwiegend geeignet III bedingt geeignet IV wenig geeignet V ungeeignet