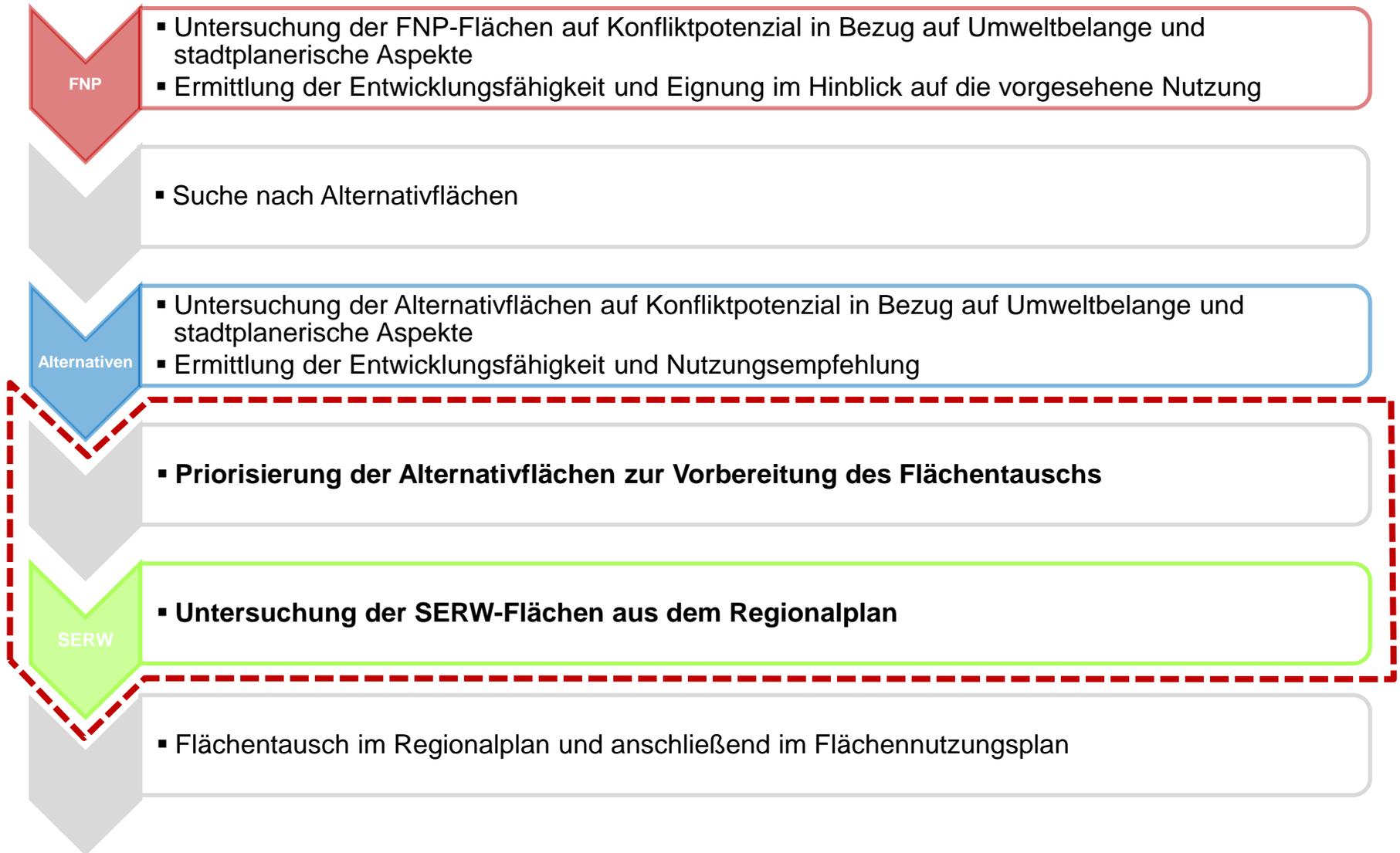


Gemeinde Pfinztal

Priorisierung von Alternativflächen zur Vorbereitung eines
Flächentauschs im Rahmen der Regionalplanfortschreibung

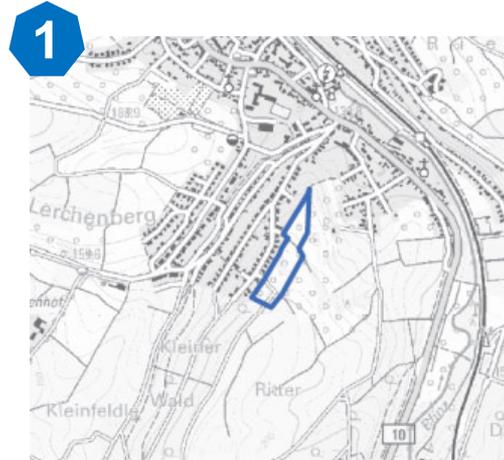
Gemeinderat 01.02.2022

- Der Regionalplan des Regionalverband Mittlerer Oberrhein befindet sich derzeit in der Fortschreibung
- Die Prüfung der FNP-Flächen und die Alternativflächenprüfung haben gezeigt, dass ein Flächentausch sinnvoll wäre
- Eine Berücksichtigung der Tauschflächen im Rahmen der Regionalplanfortschreibung wäre noch möglich
- Die FNP-Fortschreibung ist bereits abgeschlossen, der Flächentausch müsste hier nachgeführt werden



Im **Regionalplan** sind die nachfolgenden **SERW-Flächen** enthalten, welche im FNP nicht als Flächen für eine zukünftige Siedlungsentwicklung (Flächenpotenziale) berücksichtigt sind:

1. Unterstelle, Söllingen
2. Auf der Liß, Wöschbach
3. Nördlich der Weiherstraße, Berghausen
4. Steinwiesen / Festplatz, Berghausen



Name

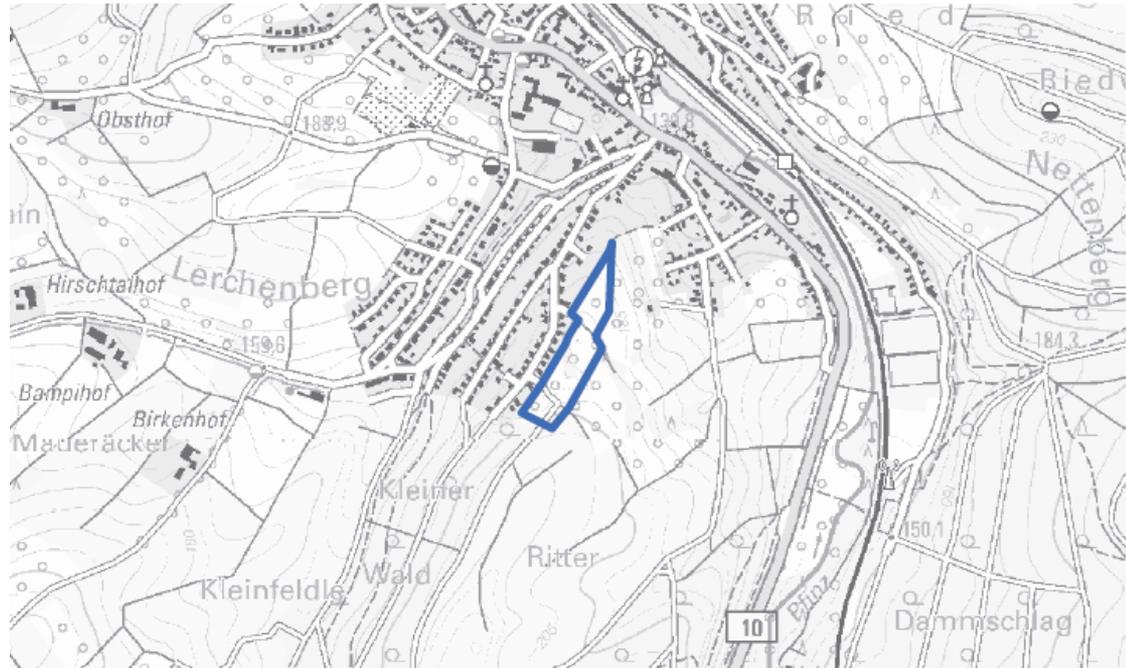
Unterstelle, Söllingen
(SERW_613_V1)

Fläche

2,5 ha

Restriktionen

- Lage überwiegend im LSG
- Hoher Bestand an landschaftsprägenden Elementen
- geschützte Biotope
- Kaltluftabfluss
- Städtebau/Topografie: Siedlungsrand von Söllingen, topografisch anspruchsvoll weil Hangkante überschritten, renaturierter Steinbruch
- Nicht im FNP enthalten



→ Fläche für eine Siedlungsentwicklung **nicht empfehlenswert**

→ Empfehlung alternative Fläche im Regionalplan darzustellen (Flächentausch)

Name

Auf der Liß, Wöschbach
(SERW_607_V1)

Fläche

3,4 ha

Restriktionen

- Lage vollständig im LSG
- Hoher Bestand an landschaftsprägenden Elementen
- Hohe Bedeutung für Bodenfunktion
- geschützte Biotope
- Städtebau/Topografie: Siedlungsrand von Wöschbach würde über Hangkante Richtung Berghausen erweitert
- Nicht im FNP enthalten



→ Fläche für eine Siedlungsentwicklung **nicht empfehlenswert**

→ Empfehlung alternative Fläche im Regionalplan darzustellen (Flächentausch)

Name

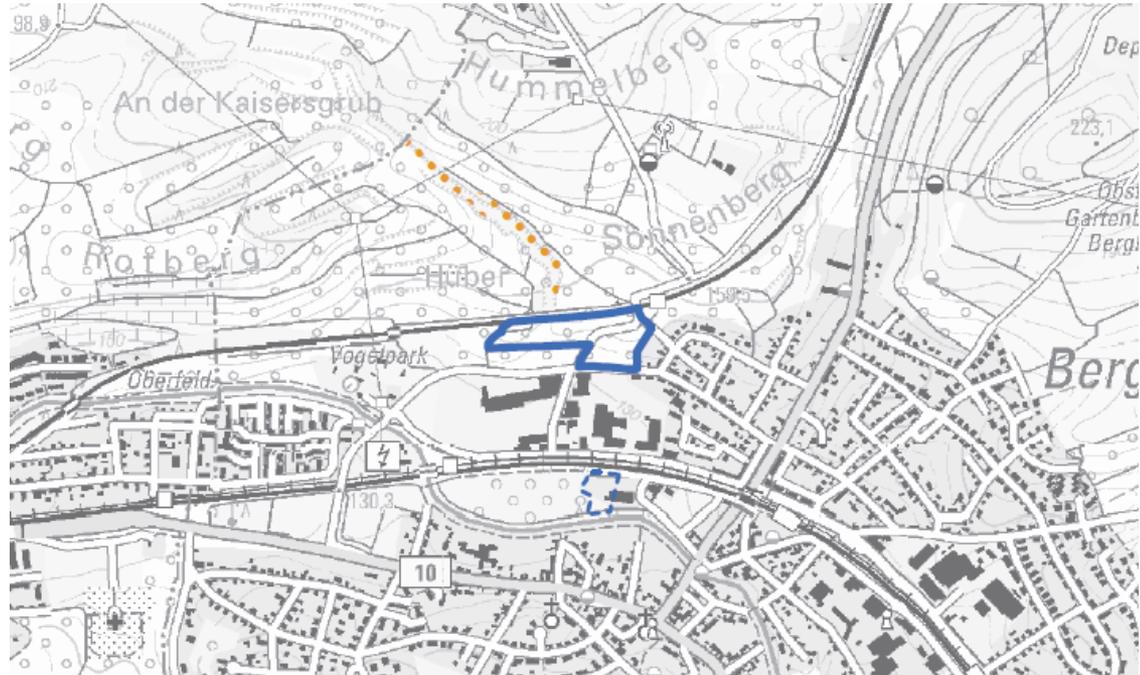
Nördlich der Weiherstraße
(SERW_606_V1)

Fläche

2,5 ha

Restriktionen

- Lage vollständig im LSG
- Hoher Bestand an landschaftsprägenden Elementen
- geschützte Biotope, Biotopverbund
- Kaltluftabfluss
- Nutzungskonflikt: liegt im Bereich der geplanten Nordumfahrung B293



→ Fläche für eine Siedlungsentwicklung **nicht empfehlenswert** bzw. bereits durch Erschließungsmaßnahmen überplant

→ Empfehlung alternative Fläche im Regionalplan darzustellen (Flächentausch)

Name

Steinwiesen / Festplatz
(SERW_609_V1)

Fläche

0,5 ha

Restriktionen

- bereits mit Bebauungsplan überplant, aktuelle Nutzung: Stellplätze und Festwiese
- Darstellung Regionalplan überholt



→ Fläche für eine Siedlungsentwicklung **nicht empfehlenswert, weil bereits überplant**

→ Empfehlung Regionalplan in diesem Bereich zu berichtigen



Alternativen

- Suche ergab 13 Alternativen auf circa 54 ha Fläche
- Sowohl Flächen der Innenentwicklung (Klimaoffensive) als auch Flächen für eine Außenentwicklung
- Flächen sind bereits teilweise bebaut, Möglichkeit der Nachverdichtung oder Umnutzung

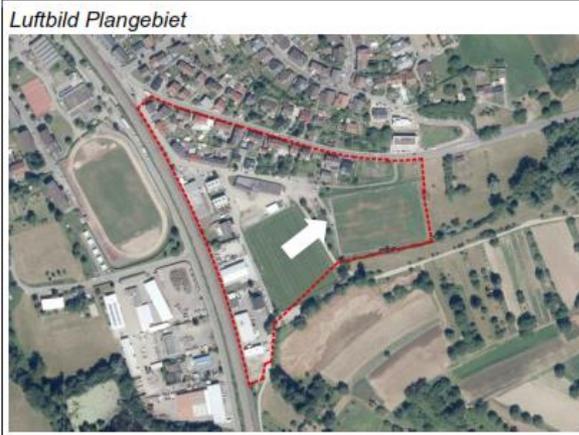
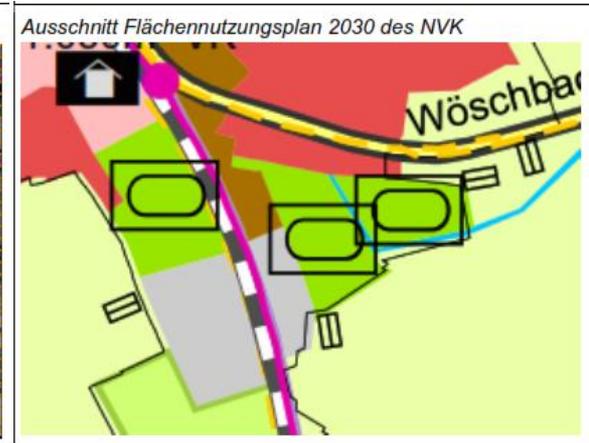
- Berücksichtigung der Lage, Bestandssituation und Nachbarschaft
- Festlegung der beabsichtigten Nutzungsart pro Fläche (Flächen für potenzielle Wohnnutzung, Gewerbenutzung und Freiflächennutzung)

- Untersuchung der Alternativflächen auf Konfliktpotenzial und Ermittlung der Entwicklungsfähigkeit
- Methodik analog zur FNP-Flächenprüfung

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					

Nachfolgende Flächen sollen für einen Flächentausch herangezogen werden:

- Am Bruchweg/Heulenberg
- Roßweide/Hohwiesen



Fläche

5,5 ha

Bestandsnutzung

Sportplätze, Wohnbebauung,
gewerbliche Nutzung

Beabsichtigte Nutzungsart

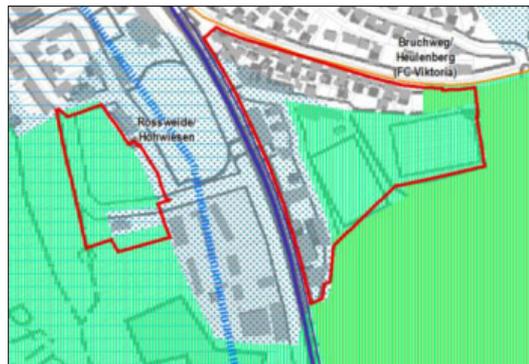
Verdichtete Wohnbebauung

Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht

Übergeordnete Ziele/Restriktionen



Das Plangebiet liegt nach Fortschreibung des Regionalplans 2022 innerhalb der Grünzäsur.



Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Wöschbach im Plangebiet kanalisiert - Bachlauf mit angrenzender Kompensationsmaßnahme - Lage im Tal der Pfnz, hohe Grundwasserstände sind zu erwarten 	■
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Wirkungsbereich des „Pfnztälers“, hohe Bedeutung für Kalt- und Frischluftzufuhr in den Siedlungsbereichen - aber bereits teilbebaut 	□
Mensch/ Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Sportplätze 	■
Mensch/ Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelastung entlang der Wöschbacher Straße 	■
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet befinden sich das Baudenkmal „Brunnenhaus“ und das archäologische Denkmal „Wiesenwässerung“. Die Denkmäler befinden sich im bereits bebauten Bereich. 	□
Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung		
Eine Bebauung ist mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden		ungeeignet V
Eignung der Fläche mit Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensation		
Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen mit größtenteils mittlerem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden		bedingt geeignet III
<ul style="list-style-type: none"> → 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 nordöstlichen Teil entlang der Außengrenze des LSGs 		

Stadtplanerische Aspekte		
Kriterium	Bewertungsgrundlage	Risiko/Wirkung
Topografie	<ul style="list-style-type: none"> - Gefälle von circa 6 m in Ost-West-Richtung - Sportplatzflächen begradigt, Geländeänderung durch Böschungen 	<input type="checkbox"/>
Flächenverfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Flächenverfügbarkeit - Kommunales Eigentum mit Ausnahme der bebauten Flächen 	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 600 m bis zum Edeka, Aldi (7 min zu Fuß) 	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Sozialer Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> - 650 m bis zum Kindergarten, zur Grundschule und zum Bildungszentrum (8 min zu Fuß) 	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Naherholung/ Freizeitmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> - 200 m bis zum nächsten Kinderspielplatz (10 min zu Fuß wegen erschwerter Straßenquerung) - 400-600 bis zu Gemeindehallen/ Stadion/ Rasenplätze (5-8 min zu Fuß) 	<input type="checkbox"/>
Überörtliche Anbindung	<ul style="list-style-type: none"> - 1,3 km bis zur B10 - 6 km bis zur A5 	<input type="checkbox"/>
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> - 300 m bis zur S-Bahn „Berghausen am Stadion“ (4 min zu Fuß) 	<input type="checkbox"/>
Fuß- und Radwege	<ul style="list-style-type: none"> - Direkter Anschluss an Fuß- und Radwege 	<input type="checkbox"/>
Erschließung/ Ver- und Entsorgung	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung über best. Straßen - Zusätzliche Gebietszufahrt von Osten notwendig - Mischwasserkanal überlastet, keine Reserven, Aufdimensionierung nötig - Trinkwasser über Anschluss an Ortsnetz möglich 	<input checked="" type="checkbox"/>
Nutzungskonflikte	<ul style="list-style-type: none"> - Kein Nutzungskonflikt mit best. Wohnbebauung, ggf. Nutzungskonflikt durch Gewerbenutzung im Westen des Untersuchungsgebiets - Lärmbelastung durch Bahnlinie - Emissionsbelastung durch Landwirtschaft (Dünger, Staub, Lärm, Geruch) - Lage in Grünzäsur (Regionalplanfortschreibung 2022) 	<input checked="" type="checkbox"/>
Eignung entspr. Nutzungsvorgabe und Kompensation	geeignet	I

Lageplan



Schutzgebiete



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030 des NVK



Luftbild Plangebiet



Foto des Plangebiets



Fläche

1,7 ha

Bestandsnutzung

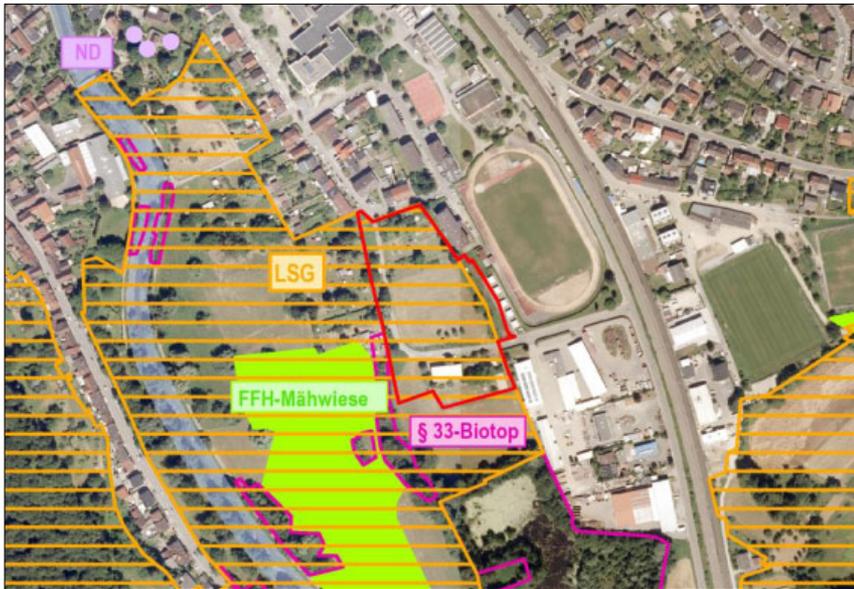
Kleingärten, Grünland, Jugendzentrum mit Freianlagen (Skaten)

Beabsichtigte Nutzungsart

Verdichtete Wohnbebauung

Bewertung aus landschaftsplanerischer Sicht

Übergeordnete Ziele/Restriktionen



Das Plangebiet liegt nach Fortschreibung des Regionalplans 2022 innerhalb der Grünstäur.



Betroffenheit der Umweltbelange bei Umsetzung der Planung		Risiko
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Wöschbach im Plangebiet kanalisiert - Plangebiet innerhalb HQextrem, innerhalb des Bereichs für den vorbeugenden Hochwasserschutz - Lage im Tal der Pfnz, hohe Grundwasserstände sind zu erwarten 	■
Klima/ Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Lage im Wirkungsbereich des „Pfnztälers“, hohe Bedeutung für Kalt- und Frischluftzufuhr in den Siedlungsbereichen 	■
Mensch/ Erholung	<ul style="list-style-type: none"> - Sportplatz/ Stadion angrenzend - geplantes NSG Hohwiesen (Würdigung) in 60 m Entfernung 	□
Mensch/ Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> - Lärmbelastung durch angrenzenden Recycling Hof 	□
Eignung der Fläche für die geplante Nutzungsänderung		
Eine Bebauung ist mit hohem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	ungeeignet	V
Eignung der Fläche mit Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie Kompensation		
Eine Bebauung ist bei Berücksichtigung der Maßnahmen mit größtenteils mittlerem Risiko für mehrere Schutzgüter verbunden	bedingt geeignet	III
→ sofern die höhere Raumordnungsbehörde der Zielabweichung (Änderung Abgrenzung Grünstäur) zustimmt → sofern die untere Naturschutzbehörde einer Änderung des LSGs im Plangebiet zustimmt oder Änderung der Plangebietsabgrenzung im nordöstlichen Teil entlang der Außengrenze des LSGs		

Stadtplanerische Aspekte		
Kriterium	Bewertungsgrundlage	Risiko/Wirkung
Topografie	- Gelände überwiegend eben	<input type="checkbox"/>
Flächenverfügbarkeit	- Geringe Flächenverfügbarkeit - Überwiegend privates Eigentum, Erschließungsstraße kommunal	■
Nähe zu Versorgungsinfrastruktur	- 600 m bis zum Edeka, Aldi (7 min zu Fuß)	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Sozialer Infrastruktur	- 350-650 m bis zum Kindergarten, zur Grundschule und zum Bildungszentrum (4-6 min zu Fuß)	<input type="checkbox"/>
Nähe zu Naherholung/ Freizeitmöglichkeiten	- 800 m bis zum nächsten Kinderspielplatz (10 min zu Fuß) - 500 bis zu Gemeindehallen (7 min zu Fuß) - Stadion/ Rasenplätze sowie Jugendzentrum direkt angrenzend	<input type="checkbox"/>
Überörtliche Anbindung	- 850 m bis zur B10 - 5 km bis zur A5	<input type="checkbox"/>
ÖPNV	- 350 m bis zur S-Bahn „Berghausen Am Stadion“ (4 min zu Fuß)	<input type="checkbox"/>
Fuß- und Radwege	- Direkter Anschluss an Fuß- und Radwege	<input type="checkbox"/>
Erschließung/ Ver- und Entsorgung	- Erschließung über best. Straßen, ggf. Überlastung Anschlussnotenpunkt im Norden und Konflikt mit Bildungszentrum - Prüfung Anbindung über Süden (Söllingen) - Trinkwasser über Anschluss an Ortsnetz möglich - Mischwasserkanal überlastet, keine Reserven, Aufdimensionierung nötig	■
Nutzungskonflikte	- Kein Nutzungskonflikt mit best. Wohnbebauung - Emissionsbelastung durch Recyclinghof - Lärmbelastung durch Bahnlinie, Sportflächen und Skateanlage - 60 m Abstand zu geplantem NSG Hohwiesen (Würdigung) - Lage in Überflutungsfläche (HQ-extrem) - Lage in Grünzäsur	■
Eignung entspr. Nutzungsvorgabe und Kompensation	überwiegend geeignet	II

SERW-Flächen

- | | |
|------------------------------|--------|
| 1. Unterstelle | 2,5 ha |
| 2. Auf der Liß | 3,4 ha |
| 3. Nördlich der Weiherstraße | 2,5 ha |

GESAMT 8,4 ha

Alternativflächen

- | | |
|---------------------------|--------|
| 1. Am Bruchweg/Heulenberg | 5,5 ha |
| 2. Roßweide/Hohweisen | 1,7 ha |

GESAMT 7,2 ha

Vielen Dank!