

GEMEINDE PFINTAL

Ortsteil Berghausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schnellermühle“
mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 14.11.2023

Vorhabenträger:

Oettinger Immobilien GmbH
Ottostraße 12
76136 Malsch

Planverfasser:


SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am 25.10.22
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am 03.05.23
Billigung des Planvorentwurfs sowie Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am 25.04.23
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Veröffentlichung im Internet	am 03.05.23
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (1) BauGB	vom 08.05.23 bis 09.06.23
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB	vom 08.05.23 bis 09.06.23
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet	am
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Pfintal,

.....

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB am

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3(2) BauGB rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

2.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht unter unzulässige Nutzungen aufgeführt sind
- Sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie nicht unter unzulässige Nutzungen aufgeführt sind

Unzulässige Nutzungen:

- Vergnügungsstätten aller Art
- Tankstellen
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, so genannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen) sowie Wohnungsprostitution
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses des Landes Baden- Württemberg (Anlage 1). Nicht ausgeschlossen werden nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren). Der Verkauf sonstiger zentrenrelevanter Sortimente als Randsortimente auf bis zu 10% der Verkaufsfläche wird zugelassen.

3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH), die maximal zulässige Wandhöhe (WH), die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

3.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen im **Teilbereich A** bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,85 überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen im **Teilbereich B** bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

3.2.1 Bezugshöhe BZH:

Die Bezugshöhe **BZH** zur Ermittlung der Wand-, Trauf- und Firsthöhen wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt.

3.2.2 Wandhöhe:

Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe (WH) gilt nur für Flachdächer.

3.2.3 Traufhöhe:

Die Traufhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe (TH) gilt nur für geneigte Dächer.

3.2.4 Firsthöhe:

Die Firsthöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe (FH) gilt nur für geneigte Dächer.

3.2.5 Die tatsächliche Wandhöhe darf bei Flachdächern auf max. 20% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 2,0m überschritten werden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind von der Flächenbeschränkung (20% der Gesamtdachfläche) ausgenommen.

3.2.6 Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) darf durch Gauben um bis zu 2,0m überschritten werden.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgelegt.

4.2 Im Erdgeschoss dürfen **Terrassen** die Baugrenzen innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen für Terrassen überschreiten.

5.0 **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil gilt die abweichende Bauweise **a1**, die abweichende Bauweise **a2** oder die offene Bauweise.

In der abweichenden Bauweise a1 sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

In der abweichenden Bauweise a2 darf innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen an eine Grenze angebaut werden. Es sind Gebäudelängen bis 50 m zulässig.

6.0 **Garagen bzw. Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

6.1 **Garagen bzw. Carports** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.2 **Stellplätze** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6.3 **Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6.4 **Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO** sind im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

7.0 **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

7.1 Auf den im zeichnerischen Teil entlang der Bundesstraße B10 festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind keinerlei Hochbauten zulässig. Die Anlage von Stellplätzen und den dafür notwendigen Fahrgassen wird zugelassen. Hinsichtlich Vorgaben zur Verkehrssicherheit bei der Anordnung von Stellplätzen wird auf Ziff. 10 der Hinweise verwiesen.

7.2 Der Gewässerrandstreifen entlang des Mühlkanals wird als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Hinsichtlich der Vorgaben für Gewässerrandstreifen wird auf Ziff. 6 der Hinweise verwiesen.

8.0 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

8.1 **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

8.1.1 **Beleuchtung / Leuchtmittel**

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu reduzieren. Eine bedarfsgerechte Beleuchtungssteuerung ist wo möglich umzusetzen, z.B. durch eine Abschaltung in den Nachtstunden oder durch den Einsatz von exakt ausgerichteten Bewegungsmeldern. Als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung sind Leuchten mit folgenden Eigenschaften zu verwenden:

- Energieeffiziente Beleuchtungstechnik (z.B. LED, moderne Natriumdampflampen)

- nach oben voll abgeschirmte und blendfreie Leuchten, die das Licht nur dorthin lenken, wo es tatsächlich gebraucht wird keine Abstrahlung nach oben über die Horizontale hinaus in den Nachthimmel („Full-Cut-Off-Leuchten“)
- Insektendicht schließendes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur < 40 °C.
- UV-freies möglichst „amberfarbenes“ Licht mit einer Farbtemperatur von 1700 bis 2200 Kelvin oder „warm-weißes“ Licht mit einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin verwenden (insektenfreundliches Licht mit geringem Blauanteil)

Die genannten Maßgaben zur Beleuchtung gelten auch für die Zeit der Bauphase.

8.1.2 Aufhängen von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme) und Vogelnistkästen

Als Ersatzquartiere für Fledermäuse sind acht Spaltenquartiere an unterschiedlichen Stellen in allen vier Himmelsrichtungen an den zu erhaltenden oder den neu zu bauenden Gebäuden einzurichten. Voraussetzung für die Einrichtung ist, dass unbeleuchtete Fassadenbereiche vorhanden sind und keine sonstigen Nutzungskonflikte bestehen. (Da mehrere Objekte auf dem Areal geplant sind, ist der Bauablauf so möglich, dass zwischen April und Ende September ununterbrochen Quartiermöglichkeiten auf dem Gelände zur Verfügung stehen. Die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt dadurch erfüllt.)

Zu verwendende Modelle für die Spaltenquartiere für die Zwergfledermaus:

Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ und Fledermaus-Universal-Sommerquartier 1FTH der Fa. Schwegler, Fledermaus-Fassadenflachkasten und der Fledermaus-Flachkasten nach Dr. Nagel der Fa. Strobel oder gleichwertige Modelle. Alternativ zur Installation von Fledermauskästen an Gebäuden ließen sich auch neue Ersatzquartiere im Vorfeld z.B. in Form eines Fledermausturmes errichten.

Als Ersatz für wegfallende Brutmöglichkeiten für die gebäudebrütenden Vogelarten Hausrotschwanz und Bachstelze, sind insgesamt vier Nisthilfen für Nischenbrüter an den neuen Gebäuden anzubringen. (Installation nach Bauabschluss möglich auf wetterabgewandter Seite). Die Kästen sind 1 x jährlich im Winterhalbjahr zu reinigen. Defekte oder abhanden gekommene Nisthilfen sind zu ersetzen.

Die o.g. Ersatzquartiere /Habitatverbesserungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

8.1.3 Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauphase

Ober- und Unterboden sind fachgerecht auszubauen und auf getrennten Depots zwischenzulagern. Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden, Schütthöhe Oberbodendepot max. 2 m und Unterbodendepot max. 4 m. Die Arbeiten sind nur bei trockener Witterung zulässig. Dauert die Zwischenlagerung länger als 2 Monate, muss eine Begrünung der Depots mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen wie z.B. Blaue Luzerne oder Ölrettich erfolgen. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Böden auf zukünftigen Grünflächen zu rekultivieren. Hierzu ist der zuvor ausgebaute Oberboden wieder einzubauen und ggf. tiefenzulockern und umgehend zu begrünen. Belastetes Bodenmaterial und Fremdmaterial sind fachgerecht auszubauen und zu entsorgen.

8.1.4 Vermeidung von Kleintierfallen

Regeneinläufe o.ä. sind mit engstrebigen Gullyrosten (Strebenabstand max. 1,6 cm) auszustatten.

8.2 Weitere Maßnahmen

8.2.1 Retentionsmulden

Retentionsmulden sind naturnah zu gestalten und zu begrünen. Tiefergelegene regelmäßig überflutete Bereiche und die Verlandungszonen sind mit einer autochthonen blütenreichen Mischung mit mehrjährigen Arten feuchter bis nasser Standorte sowie Schilf und Hochstauden zu begrünen. Ergänzend sind in den Uferbereichen heimische Staudenarten wie z.B. Gewöhnlicher Blutweiderich (*Lythrum salicaria*), Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*), Gewöhnlicher Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*), Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Baldrian (*Valeriana officinalis*) und Gelbe Sumpfschwertlilie (*Iris pseudacorus*) zu pflanzen. Die Mulden sind extensiv zu pflegen, anfallendes Pflanzenmaterial ist von der Fläche zu räumen.

9.0 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Dachbegrünung

Flachdächer (0°-5° Dachneigung) von Hauptgebäuden sind flächig zu begrünen. Als Begrünung ist eine Mischung aus Kräutern, Gräsern und Sedumsprossen vorzusehen. Die Substratmächtigkeit/ Vegetationstragschicht muss mindestens 20 cm betragen. Die Gründachflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und bei Abgang nachzusäen. Ausgenommen von der Pflicht zur Begrünung sind Dachterrassen und untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer.

9.2 Baumpflanzungen

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten sind Laubbäume mindestens der Wuchsklasse II (mittelgroßer Baum zwischen 10 und 20 m Wuchshöhe) zu pflanzen. Die festgesetzten Pflanzungen sind als Mindestanzahl zu verstehen. Die festgesetzten Standorte können um bis zu 5,0m verschoben werden.

Qualitäts- und Größenbindung für Bäume zum Pflanzzeitpunkt im Bereich von Parkplätzen: Hochstamm, min. 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang min. 25 cm. Pflanzung bei überbauten Pflanzgruben gemäß den anerkannten Regelwerken zur Vegetationstechnik. Baumbete sind unter Verwendung, naturnahe und insektenfreundliche Blühflächen/ Bepflanzung gärtnerisch anzulegen.

Qualitäts- und Größenbindung für Bäume zum Pflanzzeitpunkt im Bereich der Gartenflächen: Solitär, min. 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang min. 25 cm.

Die Bäume sind dauerhaft zur Erhaltung und zu pflegen (Ausführung Gehölzschnitt außerhalb Vogelbrutzeit). Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen. In Trockenphasen sind die Bäume zu wässern, insbesondere in der Anwuchsphase.

9.3 Artenliste / Ursprungsgebiete

Einzelbäume

Bei der Pflanzung von Einzelbäumen (1. Bis 3. Ordnung) sind klimatolerante und möglichst gebietsheimische Arten zu verwenden. Pflanzware aus dem Vorkommensgebiet 5.1 Süd-deutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkische Becken wird empfohlen.

Obstbäume

Bei Obstbaumpflanzungen sind Hochstämme mit einer Stammhöhe von ca. 180 cm, Stammumfang 8-10 cm, 2 x zu verpflanzen. Hinsichtlich der Auswahl geeigneter Arten wird auf Ziff. 12 der Hinweise verwiesen.

Pflanzenarten für die gärtnerische Anlagen

Für die Gestaltung der gärtnerischen Anlagen sind vogel- und insektenfreundliche Sträucher, Stauden, Zierpflanzen, Zwiebelpflanzen etc. zu verwenden.

10.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb „GFL“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Regierungspräsidiums Karlsruhe und des Betreibers der Trafostation auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität zu belasten.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3(2) BauGB rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdächer (mit 0° - 5° Dachneigung)
- Satteldächer mit 20° - 60° Dachneigung
- Krüppelwalmdächer mit 20° - 60° Dachneigung

Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2 Dachaufbauten

Bei Flachdächern müssen Dachaufbauten zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses überschreiten ($X \geq Z$; siehe nachfolgende Beispielskizze).

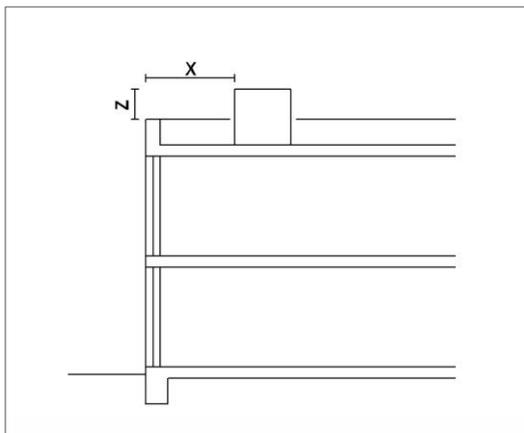


Abb. 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten zu Außenfassaden bei Flachdächern

3 Werbeanlagen

3.1 Allgemeines

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches sind unzulässig.

3.2 Werbeanlagen am Gebäude

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich der Gebäude (bis zur Höhe der Brüstung des 1. Obergeschosses) zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Die Fläche der Werbeanlage wird auf maximal 5,0 qm pro Werbeanlage beschränkt.

3.2 Freistehende Werbeanlagen

- Zulässig ist max. 1 Pylon mit einer Breite von max. 1,5m und einer Höhe von max. 4,5m.
- Zulässig sind außerdem bis maximal 3 Fahnenmasten bis zu einer Höhe von maximal 6,0m.

3.2 Vorgaben für Werbeanlagen in der Nähe der Bundesstraße

Südlich der im zeichnerischen Teil festgesetzten Ein- und Ausfahrt sind Werbeanlagen in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der B 10 generell unzulässig. In einer Distanz von 20 – 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG) dürfen Werbeanlagen nur am Ort der Leistung errichtet werden.

4 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als geschnittene Hecken, freie Gehölzpflanzungen oder als hinterpflanzte Metallstab- oder Holzlattenzäune zulässig.

5 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Wege, Zufahrten und oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen.

Hinweise zum Bebauungsplan

1 Belange des Denkmalschutzes

Das Plangebiet umfasst Teile des archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „mittelalterliche / neuzeitliche Mühle“. Die ehemalige Schnellermühle wurde bereits 1399 in Schriftquellen als Besitz der Markgrafen genannt. Innerhalb des ausgewiesenen Areals sind daher archäologische Funde und Befunde, denen die Eigenschaft eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG zukommt, grundsätzlich zu erwarten.

Der Denkmalschutzbehörde ist mit ausreichendem Vorlauf vor Baubeginn die Möglichkeit zu bauvorgeifender archäologischer Ausgrabungen zu geben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch eine Grabungsfirma unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de.

2 Altlasten & Bodenschutz

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen

des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind unverzüglich dem Landratsamt Karlsruhe zu melden.

Erdaushub soll, soweit Auffüllungen im Gebiet notwendig sind, dafür verwendet werden. Anfallender Mutterboden ist zu sichern und bevorzugt auf dem Grundstück zur Andeckung zu verwenden.

Bei Auffüllungen mit Fremdmaterial sind die Bestimmungen nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG vom 27. September 1994) und im Weiteren nach den o. g. bodenschutzrechtlichen Vorgaben maßgebend.

Bei Verdacht auf Schadstoffeinträge oder Verunreinigungen ist das Bodenmaterial auf dem Grundstück nach bodenschutzrechtlichen Gesichtspunkten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG vom 17. März 1998 sowie das Gesetz des Landes zur Ausführung des Bundesbodenschutzgesetzes und zur Änderung abfallrechtlicher und bodenschutzrechtlicher Vorschriften Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz -LBodSchAG vom 14. Dezember 2004) BBodSchG) zu betrachten.

Im Übrigen wird auf das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

3 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine orientierende Kampfmittelvorerkundung durchgeführt. Hierfür wurden historische Luftbilder und Dokumente ausgewertet. Dies ermöglicht Rückschlüsse auf eine potenzielle Kampfmittelbelastung des Untergrundes. Die Auswertung kommt zu folgendem Ergebnis:

Es konnten im Zuge der Archivrecherche und der Luftbildauswertung Verdachtsmomente für die Verursachungsszenarien „Luftangriffe“ und „Munitionsvernichtung“ im Auswertegbiet und im Bereich des 50-m-Puffers ermittelt werden.

Nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder fällt der Standort in Anlehnung an die Bau fachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (2018) in die Kategorie 2: Auf der Fläche werden Kampfmittelbelastungen vermutet oder wurden festgestellt. Für die Gefährdungsabschätzung sind weitere Daten erforderlich. Es besteht weiterer Erkundungsbedarf.

Es wird empfohlen, bei bodeneingreifenden Baumaßnahmen – insbesondere Tiefbaumaßnahmen – eine Fachfirma für Kampfmittelsondierung oder den KMBD Baden-Württemberg hinzuzuziehen, der bzw. die Sie bezüglich des weiteren Vorgehens berät und ggf. Maßnahmen, abgestimmt auf Ihr Bauvorhaben und angepasst an die Gegebenheiten vor Ort, durchführt. Wir weisen darauf hin, dass das beauftragte Unternehmen die Zulassung nach § 7 SprengG vorweisen muss und die beauftragten Personen über den Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen müssen.

4 Hochwasser

Teile des Geltungsbereichs liegen im Bereich eines Extremhochwassers (HQ extrem). In den betroffenen Bereichen hat sich der Grundstückseigentümer gegen Schäden während der Bauausführung und an den Bauwerken, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern. Belange des Hochwasserschutzes sollen bei der Planung berücksichtigt werden (Höhenlage, hochwasserangepasste Bebauung).

Eine unmittelbar an den Mühlkanal angrenzende, ca. 11 qm große Fläche wird in den Hochwassergefahrenkarten der LUBW als Überschwemmungsgebiet (HQ 100 bzw. HQ50) ausgewiesen. Die von Hochwasser betroffenen Flächen im Plangebiet sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Auf Ziff. 5.4 der Begründung wird diesbezüglich verwiesen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.

5 Gewässerrandstreifen

Teile des Plangebiets liegen im Bereich eines Gewässerrandstreifens. Die betroffene Fläche ist im zeichnerischen Teil als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Auf die Vorgaben für Gewässerrandstreifen in § 39 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg wird hingewiesen.

6 Fassadenbegrünung

Bei den Wohngebäuden im Teilbereich A ist eine Fassadenbegrünung gemäß Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans vorgesehen. Die Sicherung der Fassadenbegrünung und der hierfür notwendigen Pflegemaßnahmen, die im Umweltbericht dargestellt werden, erfolgt über den Durchführungsvertrag.

7 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen durchgeführt:

Anlage einer Streuobstwiese

Auf der Wiese südlich des Plangebiets (Flurstück 4250, Gemarkung Söllingen) soll zur Kompensation des Eingriffs eine Streuobstwiese durch Pflanzung hochstämmiger Obstbäume angelegt werden. Qualitäts- und Größenbindung für Obstbäume zum Pflanzzeitpunkt: Hochstamm auf starkwachsender Unterlage, Stammumfang 8-10 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen. Pflanzabstand 10 Meter. Für die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume wird bei der Sortenauswahl den Empfehlungen des Obst- und Gartenbauvereins Berghausen (Baden) e.V. gefolgt. Die Sicherung der Maßnahme inklusive der im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Pflege und Wässerung der Streuobstwiese erfolgt über einen gesonderten Vertrag.

Entsiegelung und Wiederbegrünung

Die Asphaltstreifen des ehem. Holzlagerplatzes auf der Wiese südlich des Geltungsbereichs (Flurstück 4250) sind fachgerecht zu entsiegeln. Anschließend sind die Flächen fachgerecht wieder zu begrünen. Nach einer Bodenlockerung ist Saatgut/Druschgut aus dem Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit dem Entwicklungsziel einer arten- und krautreiche Glatthaferwiese mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % Gewichtsprozentanteil auszubringen.

Die erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Sicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen gesonderten Vertrag.

8 Artenschutz

Ergänzend zu den in den planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Regelungen sind folgende artenschutzrechtliche Maßnahmen zu beachten:

Tabuflächen

Durch das Aufstellen eines Bauzauns während der Bauphase ist der Erhalt der bestehenden Feldgehölze nördlich und südlich sowie der Wiese südlich des Geltungsbereichs sicherzustellen. Unnötige Befahrung oder Nutzung als Lagerfläche sind unzulässig. Der Erhalt von bestehenden Gehölzen und Saumstrukturen entlang der Pfinz ist zu gewährleisten.

Bauzeitenbeschränkung

- Rodung von Gebüsch und Gehölzen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig.
- Der Abriss von Gebäuden ist nur zwischen Oktober und Ende März zulässig. Alternativ können Arbeiten nach vorheriger Kontrolle durch eine Ökologische Baubegleitung freigegeben werden.
- Nachtbaustelle mit entsprechender Ausleuchtung sind unzulässig.

Vogelschlag

Bei der Gestaltung von Außenfassaden, verglasten Unterständen oder Sitzgelegenheiten ist bei der Planung auf die Vermeidung von Vogelschlag zu achten.

Glaskonstruktionen über Eck sind zu vermeiden. Auf die Verwendung nicht spiegelnder Materialien (Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15%) ist zu achten.

Große ungegliederte Glasfassaden sind zu vermeiden. Alternativ müssen transparente Scheiben für Vögel sichtbar gemacht werden durch außenseitige und flächige Markierungen mit einem Bedeckungsgrad mindestens gemäß der „Handflächenregel“ (Abstand der aufgeklebten Strukturen maximal eine Handbreite). Alternativ kann Milchglas oder bedrucktes Glas oder Scheiben verwendet werden. (Information zu den technischen Möglichkeiten zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei der Vogelschutzware Sempach erhältlich: www.vogelglas.info)

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt über eine gesonderte vertragliche Regelung.

9 Ökologische Baubegleitung

Um spätere Defizite durch die Bauausführung in dem sensiblen Raum zu vermeiden, ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen, welche alle Tätigkeiten, Erschließungs- und baulichen Maßnahmen auf der Fläche fachlich begleitet und dokumentiert. Die ÖBB nimmt bei unerwarteten Ereignissen unverzüglich Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde auf, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Insbesondere ist der Erdaushub im nördlichen Bereich der Fläche vor Abtrag auf artenschutzrechtliche Relevanz zu überprüfen. Die ÖBB ist mit Kontaktdaten unaufgefordert, spätestens zwei Wochen vor Beginn von Maßnahmen der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Karlsruhe (naturschutz@landratsamt-karlsruhe.de) zu benennen.

10 Stellplätze entlang der B10

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Stellplätzen, die zur Bundesstraße B10 orientiert sind, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Hecke) sichergestellt werden muss, dass durch die Stellplätze keine irritierende / ablenkende Wirkung für den Verkehr auf der

Bundesstraße entsteht. Die Sicherung entsprechender Maßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag.

11 Schallschutz

Für die Umsetzung des Vorhabens sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens entwickelt wurden, das dem Bebauungsplan als separates Gutachten beigelegt wird. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt analog zu den Plänen des VEP über den Durchführungsvertrag. Folgende Maßnahmen sind erforderlich:

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile werden unter Berücksichtigung der Raumarten, Raumgrößen und Nutzungen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) bestimmt. Die rechnerisch ermittelten Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln (eingeteilt in verschiedene Lärmpegelbereiche) in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den Grafiken für die einzelnen Geschosse im Anhang E des dem Bebauungsplan beigelegten schalltechnischen Gutachtens. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind die Schalldämm-Maße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

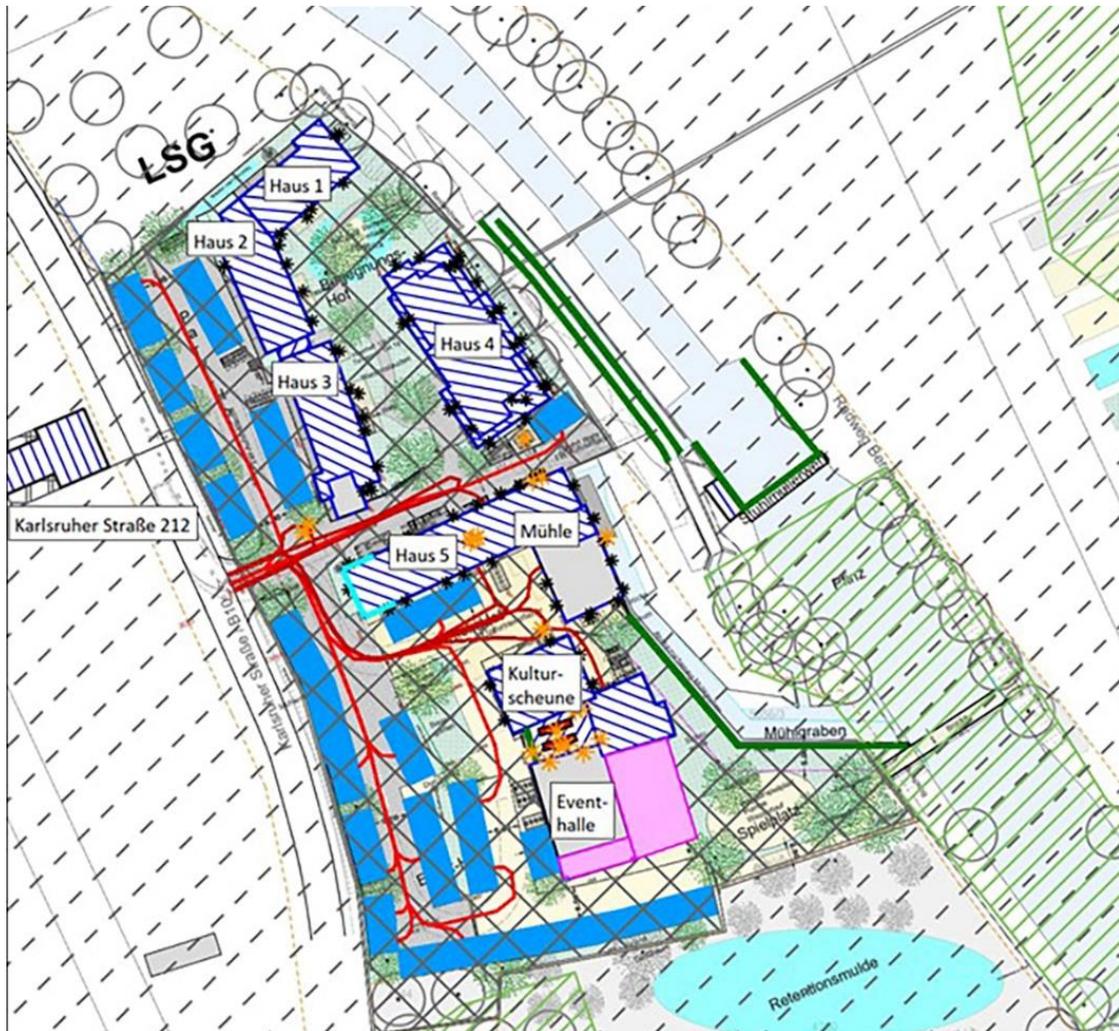
Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich V oder höher sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schalldämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten oder eine Veränderung der Verkehrsführung entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämm-Maße berücksichtigt werden.

Bei den nachfolgenden Grafiken werden die maßgeblichen Außenlärmpegel basierend auf dem VEP nur vor schutzbedürftigen Räumen angegeben, da nur für diese Räume Schutzanforderungen gem. DIN 4109-1:2018-01 bestehen.

Vorgaben zur Grundrissorientierung

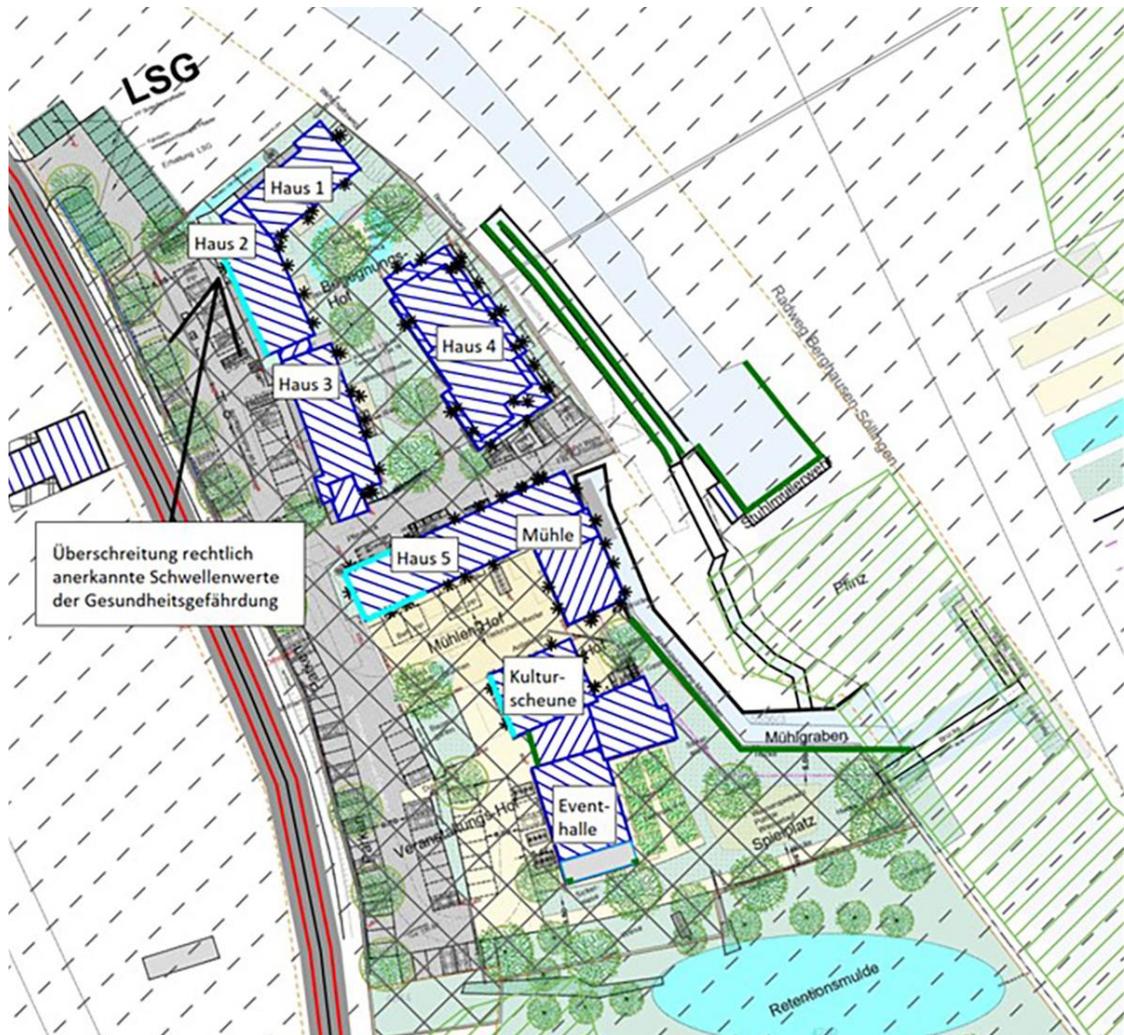
In dem in der nachfolgenden Grafik definierten Fassadenabschnitt (hellblaue Markierung) sind nur gewerblich genutzte Räume (Nutzung nur im Tageszeitraum) oder nicht schutzbedürftige Räume möglich. Alternativ werden nicht öffentbare Fenster / Festverglasungen / verglaste Balkone und Loggien / Doppelfassaden / Prallscheiben zugelassen.



Quelle: Schalltechnisches Gutachten, Fa. Züblin

Vorgaben für eine fensterunabhängige Lüftung

Für Schlafräume (Hotelzimmer) an der in der nachfolgenden Grafik gekennzeichneten Fassade (hellblaue Makierung) ist ein fensterunabhängiges Lüftungskonzept vorzusehen.



Quelle: Schalltechnisches Gutachten, Fa. Züblin

12 Artenverwendungsliste

Für die Umsetzung der unter Ziff. 8.2 und 8.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen aufgeführten Pflanzgebote und bei der Umsetzung von Fassadenbegrünungen sollen Arten aus der nachfolgenden Liste verwendet werden. Die Verwendung abweichender Sorten sind mit Blick auf die konkreten Standortbedingungen zulässig.

Bäume 1. Ordnung

- *Acer platanoides* - Spitz-Ahorn
- *Acer pseudoplatanus* - Berg-Ahorn
- *Aesculus carnea* `Briotii` - Rotblühende Roßkastanie `Briotii`
- *Betula pendula* - Hänge-Birke
- *Fagus sylvatica* - Rotbuche
- *Prunus avium* - Vogel-Kirsche
- *Quercus petraea* - Trauben-Eiche
- *Quercus robur* - Stiel-Eiche

- *Salix alba* - Silber-Weide
- *Tilia cordata* - Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung

- *Acer campestre* - Feld-Ahorn
- *Carpinus betulus* - Hainbuche
- *Sorbus domestica* - Speierling
- *Sorbus torminalis* – Elsbeere

Bäume 3. Ordnung / Heister und Sträucher

- *Crataegus laevigata* - Zweigriffliger Weißdorn
- *Crataegus monogyna* - Eingriffliger Weißdorn
- *Euonymus europaeus* - Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- *Frangula alnus* - Faulbaum
- *Ligustrum vulgare* - Gewöhnlicher Liguster
- *Prunus padus* - Gewöhnliche Traubenkirsche
- *Prunus spinosa* - Schlehe
- *Rosa canina* - Echte Hunds-Rose
- *Salix caprea* - Sal-Weide
- *Salix cinerea* - Grau-Weide
- *Salix rubens* - Fahl-Weide
- *Salix triandra* - Mandel-Weide
- *Salix viminalis* - Korb-Weide
- *Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder
- *Sambucus racemosa* - Trauben-Holunder
- *Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball

Kletterpflanzen (ohne Rankhilfe)

- *Parthenocissus tricuspidata* tr. „Veitchii“ - Wilder Wein
- *Parthenocissus quinquefolia* tr. „Engelmannii“ - Wilder Wein

Kletterpflanzen (mit Rankhilfe)

- *Actinidia arguta* - Strahlengriffel
- *Akebia quinata* - Akebie
- *Aristolochia macrophylla* - Pfeifenwinde
- *Campsis radicans* - Trompetenblume
- *Celastrus orbiculatus* - Baumwürger
- *Clematis spec.* in Arten und Sorten - Waldrebe
- *Hydrangea petiolaris* - Kletterhortensie
- *Lonicera spec.* in Arten und Sorten - Geißblatt
- *Parthenocissus quinquefolia* - Wilder Wein / Jungfernrebe
- *Polygonum aubertii* - Knöterich
- *Vitis spec.* in Arten und Sorten - Weinrebe
- *Wisteria sinensis* - Blauregen

Obstbäume

- Apfel: Bittenfelder, Bohnapfel, Boskoop rot und gelb, Brettacher, Gewürzluiken, Goldparmäne, Hauxapfel, Landsberger, Öhringer, Winterrambur, Zabergäu-Renette, Kaiser Wilhelm, Sonnenwirtsapfel, Rheinischer Krummstiel, Jakob Fischer
- Birne: Bayerische Weinbirne, Champagnerbratbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Gaishirtle, Pastorenbirne

- Kirsche: Große schwarze Knorpel, Hedlefinger, Schneiders Späte Knorpel
- Zwetschge: Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge
- Mirabellen: Mirabelle von Nancy

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

In der Gemeinde Pfinztal, Ortsteil Berghausen, steht am Ortsrand in Richtung Söllingen die Schnellermühle, erstmals 1797 urkundlich erwähnt. Sie besteht aus mehreren historischen Gebäuden, Betriebsgebäuden und technischen Bauwerken sowie einem Wehr zur Regulierung des Wasserstands an der Pfinz. Das Wehr und die Mühle dienen der Stromerzeugung. Die Scheunen und Freiflächen um die Schnellermühle werden unter anderem als Unterstand für Wohnwägen und Wohnmobile genutzt. Auch ein Verkaufsstand für Obst und Spargel befindet sich auf dem Gelände direkt an der B10.

Da die Gebäude der Mühle mit den Anbauten seit längerer Zeit nicht genutzt werden und leer stehen, ist ihr Erhaltungszustand sehr unterschiedlich. Mindestens ein Gebäudeteil musste wegen Baufälligkeit bereits abgerissen werden. Dennoch wird der Erhalt der Mühle als ortsbildprägendes Gebäude sowie eine Neuentwicklung des Areals angestrebt.

Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger, die Oettinger Immobilien GmbH, strebt eine bauliche Entwicklung des Areals mit einer Mischung aus gewerblichen, sozialen, kulturellen Nutzungen und Wohnnutzung an. Auf Basis der geplanten Nutzungen wurde zunächst ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt. Anschließend erfolgte der Aufstellungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, durch den die städtebauliche Ordnung gesichert und die Umsetzung des gefundenen städtebaulichen Konzepts ermöglicht werden soll. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren.

Ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger bei der Gemeinde gestellt worden. Die Gemeinde Pfinztal kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag.

2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Pfinztal im Ortsteil Berghausen. Der südliche Ortsrand des Ortsteils Söllingen liegt ca. 100 m nördlich des Plangebiets, die nächsten Gewerbeflächen des Ortsteils Berghausen ca. 100 m in südöstlicher Richtung.

Das Plangebiet wird im Westen durch die Bundesstraße B10 und im Osten durch das Gewässer der Pfinz begrenzt und umfasst eine Fläche von ca. 1,14 ha. Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 4545 auf Gemarkung Söllingen und auf Gemarkung Berghausen das Flurstück 5556 ganz und die Flurstücke 5556/3 und 61 teilweise. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Das Plangebiet umfasst neben dem Vorhabengrundstück auch eine Teilfläche der Bundesstraße B10, um den Anschluss des Areals an das bestehende Verkehrsnetz zu regeln.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Der aktuell verbindliche Regionalplan für die Region Mittlerer Oberrhein von 2003 stellt das Plangebiet als gewerblich geprägte Siedlungsfläche im Bestand dar.

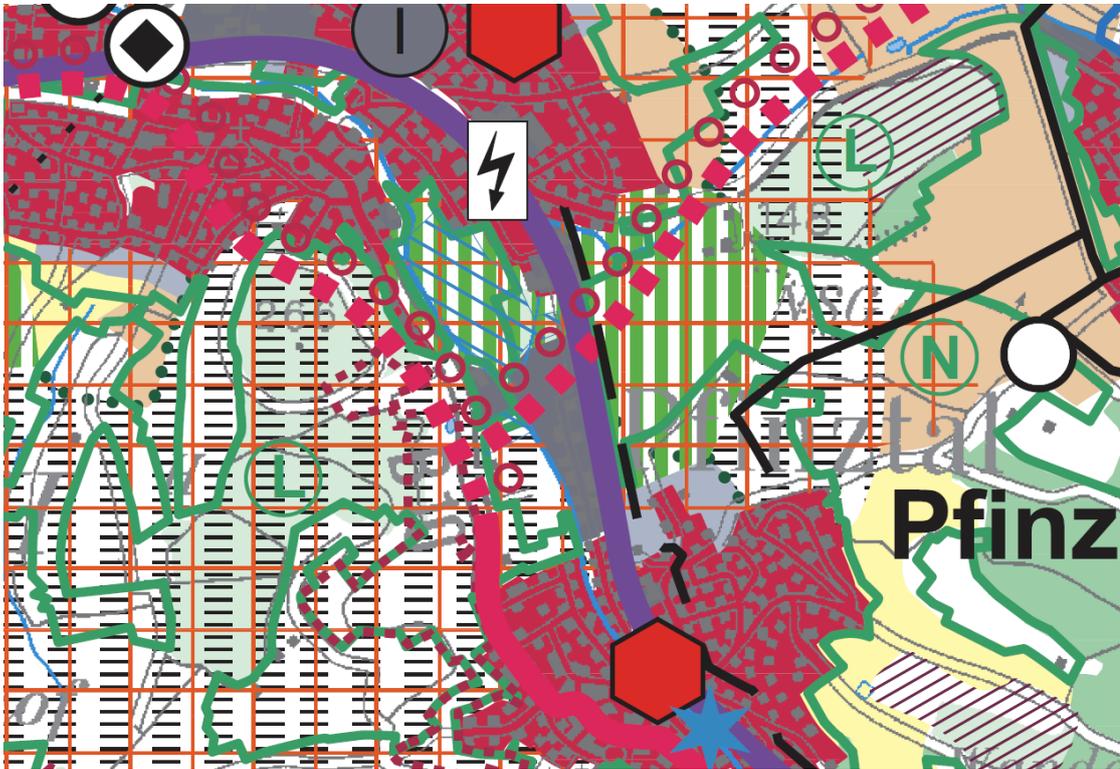


Abb. 1: Ausschnitt Regionalplan 2003, Regionalverband Mittlerer Oberrhein

Die an das Plangebiet anschließenden Bereiche im Norden und Süden sind als Landschaftsschutzgebiet, als schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Erholungsgebiet) und als schutzbedürftiger Bereich für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Vorranggebiet) ausgewiesen.

Der nördlich an das Plangebiet angrenzende Grünbereich ist als Grünzäsur ausgewiesen. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist als regionaler Grünzug gekennzeichnet. Dort ist außerdem eine freizuhaltende Trasse für den Neubau einer Straße dargestellt.

Der Regionalplan wird aktuell fortgeschrieben. In den letzten Auslegungsunterlagen wurden die Siedlungsflächen mit überwiegend gewerblicher Nutzung östlich des Plangebiets zugunsten der Grünzäsur reduziert. Die freizuhaltende Trasse für den Neubau einer Straße am südlichen Rand des Plangebiets ist entfallen. Dafür ist entlang der Pfinz der Neubau einer Radschnellverbindung mit unbestimmtem Trassenverlauf dargestellt.

Der Bebauungsplan steht den Zielen des Regionalplans nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030, Nachbarschaftsverband Karlsruhe

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe (FNP 2030) ist das Plangebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Westlich des Plangebiets ist eine geplante Straßentrasse „Tunnel B10 neu“ eingetragen. Der vorgesehene Anschlusspunkt an die B10 liegt deutlich südlich des Plangebiets.

Für die Umsetzung des geplanten Nutzungskonzepts ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt wird.

3.3 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

5 Bestandssituation

5.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Außenbereich. Es ist geprägt durch mehrere Gebäude, Schuppen, Überdachungen und versiegelte Hofflächen bzw. Stellplatzflächen. In den Randbereichen befinden sich Gehölzstrukturen. Große Flächenanteile sind versiegelt. Eine offene Überdachung an der B10 wird als Unterstand für Wohnmobile genutzt, im Sommer wird ein Erdbeer- und Spargelkiosk auf dem Areal betrieben. Im Übrigen liegt das Gelände brach.

Zentrum der Anlage ist das historische Mühlengebäude, das mit der Längsseite zur Bundesstraße orientiert ist. Mit einer Firshöhe von annähernd 13,6 m ist es das markanteste Bauwerk auf dem Areal. Das zweigeschossige, mit einem Satteldach gedeckte Mühlengebäude grenzt im Osten an das Flurstück 5556/3, auf dem sich der Mühlkanal und ein Turbinenhäuschen befinden. Das Flurstück und die damit verbundene Möglichkeit zur Stromerzeugung befindet sich gegenwärtig nicht im Eigentum des Vorhabenträgers.

Südwestlich des Mühlengebäudes befindet sich ein markantes Scheunengebäude mit Krüppelwalmdach. Nördlich des Mühlengebäudes befinden sich Betriebsgebäude eines ehemaligen Sägewerks. Diese Betriebsgebäude befinden sich durchweg in einem schlechten Zustand und müssen im Zuge einer Neunutzung zurückgebaut werden. Einige Schuppen zwischen dem Mühlengebäude und dem Scheunengebäude mussten aufgrund des schlechten Zustands bereits abgerissen werden.

Die Topographie im Plangebiet fällt von der Bundesstraße in Richtung Pfinz ab. Die Geländehöhen im Kernbereich bewegen sich zwischen ca. 137 m ü. NHN im Westen an der B10 und ca. 132,5 m ü. NHN am nordöstlichen Rand.

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt gegenwärtig über die B10 innerhalb der Ortsdurchfahrt.

5.2 Umgebung des Plangebiets

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Grünflächen, landwirtschaftliche Flächen und Gehölzbestände geprägt, was gleichzeitig ein wichtiges Potential für die zukünftige Entwicklung des Plangebiets darstellt.

Nach Osten schließt sich der Flussraum der Pfinz und daran angrenzend landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Unmittelbar östlich des Plangebiets befindet sich eine Wehranlage der Pfinz, die für den Hochwasserschutz im Bereich des Pfinztals von hoher Bedeutung ist. Die Zufahrt zur Wehranlage bleibt weiterhin gewährleistet. Sie wird in der Planung gemäß den Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium gesichert.

Die Wehranlage ist aus Sicherheitsgründen durch eine massive Zaunanlage vom Areal der Schnellermühle abgetrennt. Sie beinhaltet eine Fischtreppe und ein Brückenbauwerk über die Pfinz, das aber nicht für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Am östlichen Ufer der Pfinz verläuft ein beliebter Radweg, der Teil des RadNETZ BW ist.

Nach Westen schließen sich die Bundesstraße B10 und dahinter bergiges Gelände mit Wiesen- und Waldflächen an. Der Vorplatz der Mühle bietet eine attraktive Aussicht auf diese Flächen.

Westlich der B10 befindet sich ein einzelnes, eingeschossiges Wohnhaus. Die nördlich gelegene, kleinteilige, zweigeschossige Wohnbebauung des Ortsrandes von Söllingen befindet sich ca. 100 m weit entfernt. Nach Süden sind ein an der B10 gelegener Getränkemarkt und die östlich der Pfinz gelegene gewerbliche Bebauung die nächstgelegenen Gebäude.

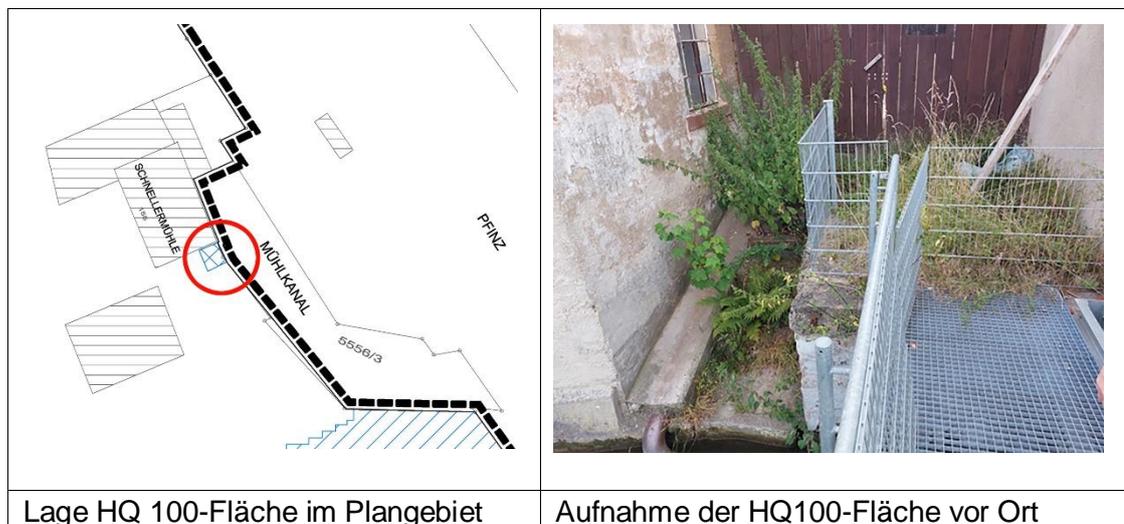
5.3 Schutzgebiete und geschützte Biotope

- Das Plangebiets grenzt allseitig an das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“ (Nr. 2.15.056).
- Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine geschützten Biotope

5.4 Hochwassersituation

Im Süden des Geltungsbereichs und im Bereich des Mühlkanals ist mit einem Extremhochwasser (HQ-Extrem) zu rechnen. In der Umgebung des Mühlkanals liegt der prognostizierte Wasserstand für ein Extremhochwasser bei 134,70m ü. NHN, im südlichen Bereich bei 135,00m ü. NHN. In den Bereichen mit der Gefahr eines Extremhochwassers sieht die Planung eine hochwasserangepasste Bauweise vor. Dazu gehört auch, dass das Erdgeschossfußbodenniveau der geplanten Gebäude in diesem Bereich angehoben wird.

Eine ca. 11 qm große, unmittelbar an den Mühlkanal und südlich des alten Mühlkanals angrenzende Fläche ist in der Hochwasserkartierung der LUBW als Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis HQ 100 gekennzeichnet. Der Wasserstand für ein HQ 100 in diesem Bereich liegt dort auf einem Niveau von 134,40 m ü. NHN (siehe Gutachten zur Baugrunderkundung und Hydrologie des Ingenieurbüros Roth und Partner). Da es sich beim Plangebiet um Außenbereich handelt, sind die Vorgaben von § 78 WHG zu beachten.



Der Bereich ist für das Vorhaben erforderlich, um eine notwendige Zuwegung für die geplante Manufaktur / Werkstatt im Erdgeschoss des alten Mühlengebäudes zu schaffen. Um die Zuwegung herzustellen, ist die Auffüllung der bestehenden Geländesituation um ein Volumen von ca. 1 m³ erforderlich.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 78 WHG stellen sich wie folgt dar:

Zu 1: Eine alternative Fläche für eine sinnvollere Anordnung der Zufahrt zur Manufaktur bzw. zur Revitalisierung der ortsbildprägenden Mühle besteht nicht.

Zu 2: Die Fläche grenzt direkt an das bestehende Mühlengebäude.

Zu 3-8: Aufgrund der äußerst geringen Veränderung der Topographie im Bereich des Mühlkanals (ca. 1 m³) können die unter den Punkten 3 bis 9 genannten Voraussetzungen für eine Ausnahme wegen der Geringfügigkeit des Eingriffs als erfüllt betrachtet werden. Weder ist eine Gefährdung von Leib und Leben oder erhebliche Sachschäden durch die Änderung zu befürchten, noch wird der Hochwasserabfluss oder die Höhe des Wasserstandes nennenswert beeinflusst.

Insofern erscheinen die Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 78 WHG für diese beschränkte Fläche gegeben.

5.5 Denkmalschutz

Das Plangebiet umfasst Teile des archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG „mittelalterliche / neuzeitliche Mühle“. Die ehemalige Schnellermühle wurde bereits 1399 in Schriftquellen als Besitz der Markgrafen genannt. Innerhalb des ausgewiesenen Areals sind daher archäologische Funde und Befunde, denen die Eigenschaft eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG zukommt, grundsätzlich zu erwarten.

Gemäß Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde steht die Eigenschaft als Kulturdenkmal dem Vorhaben nicht entgegen. Der Denkmalschutzbehörde ist mit ausreichendem Vorlauf vor Baubeginn die Möglichkeit zur Untersuchung des Geländes und ggf. Sicherung bzw. Dokumentation von archäologisch relevanten Elementen zu geben. Dieser Anforderung wird im vorgesehenen Ablauf Rechnung getragen.

Die Bestandsgebäude selbst stehen nicht unter Denkmalschutz.

Ein Hinweis auf die denkmalschutzrechtliche Situation und zum weiteren Vorgehen wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

6 Planungskonzept

6.1 Leitidee

Die seit langer Zeit brachliegende „Schnellermühle“ soll wieder zu einem Anziehungspunkt für die Bürger von Pfintzal und seine Besucher werden.

Die attraktive Lage am Wasser und im Landschaftsraum, die historische Bausubstanz, die direkte Anbindung an die B10 und den Radweg Berghausen - Söllingen bieten Potential für eine Entwicklung des Areals.

Unter dem Motto „Generationen und Ortsteile verbinden“ soll auf dem Areal eine Mischung aus altersgerechtem Wohnen, Gewerbe, sozialen Nutzungen und Eventlocation entstehen. Ausgehend von der Maßstäblichkeit der historischen Gebäude soll ein Gesamtensemble gestaltet werden, dass als eine Art großes Gehöft mit der alten Mühle im Zentrum wahrgenommen wird und sich in das Orts- und Landschaftsbild einpasst.

Damit schlägt der Rahmenplan gegenüber den beiden in der „Prüfung von alternativen Bauflächen zur Bauflächenweisung des FNP 2030 Nachbarschaftsverband Karlsruhe“ entwickelten Szenarien (Freizeitnutzung mit diversen Freizeit- und Sportangeboten in parkartiger Gestaltung / Verdichtete Wohnbebauung) einen dritten Weg vor, der das für das Ortsbild wichtige Gebäude der Schnellermühle erhält, mit neuen Nutzungen kombiniert und zu einem neuen Ganzen entwickelt.

6.2 Nutzungen

Im Bereich der Schnellermühle sollen folgende wesentliche Nutzungen realisiert werden:

- Erhalt des historischen Mühlengebäudes als Ankerpunkt der Anlage mit baulicher Ergänzung in Richtung der B10. Nutzung als Werkstatt (Manufaktur) für Menschen mit Behinderung, kleinem Lebensmittelmarkt und Büroflächen sowie für Wohnungen in den Obergeschossen.
- Altengerechtes Wohnen im nördlichen Teil des Plangebiets mit Pflegedienst
- Umbau eines bestehenden Scheunengebäudes als Raum für Veranstaltungen / Vereine im Erdgeschoss und Ferienwohnungen in den Obergeschossen.
- ein Veranstaltungssaal für Tagungen, Hochzeiten, kulturelle Veranstaltungen, etc. und Gastronomie
- eine neue Brücke zur Anbindung der Schnellermühle an den Radweg Berghausen – Söllingen (gesondertes Planungsverfahren)

Als Chance werden die Synergieeffekte zwischen den einzelnen Nutzungsbausteinen angesehen (z. B. zwischen Gastronomie / Lebensmittelgeschäft / altersgerechtem Wohnen).

6.3 Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht den Erhalt des historischen Mühlengebäudes und des südwestlich davon gelegenen, markanten Scheunengebäudes vor. Die restlichen Gebäude und die Betriebsanlagen des ehemaligen Sägewerks, die sich in einem maroden Zustand befinden, werden abgerissen.

Die geplanten Nutzungen werden in drei Teilbereichen thematisch geordnet und jeweils um einen zentralen Freiraum organisiert. Dabei wird sowohl aus schalltechnischen Gründen als auch aufgrund der 20 m breiten Anbauverbotszone entlang der Bundesstraße ein ausreichender Abstand zwischen Straße und Bebauung berücksichtigt.

Im Norden wird das Thema altengerechtes Wohnen um einen grünen Innenbereich herum angeordnet. Aufgrund der Schallbelastung durch die angrenzende Bundesstraße wird die Bebauung so organisiert, dass die Wohn- und Aufenthaltsräume und die wohnungsbezogenen Freisitze zur straßenabgewandten Seite ausgerichtet sind. Außerdem wird durch die Bebauung eine Abschirmung für die rückwärtigen Baukörper entstehen. Dies wird durch eine L-förmige Bebauung erreicht. Ein Pflegedienst im Erdgeschoss dient den Bewohnern als Kontaktstelle, falls Pflegeleistungen in Anspruch genommen werden müssen. Insgesamt sind im nördlichen Bereich 47 Wohneinheiten vorgesehen.

Um die Bebauung in Ihrer Maßstäblichkeit mit den Bestandsgebäuden und den umliegenden Gebäuden verträglich zu gestalten, wird sie in Teilvolumen gegliedert, die durch einen bereichsweise begrünten, straßenseitigen Laubengang und Erschließungskerne miteinander verbunden werden. Eine kleinteilige Dachlandschaft mit Satteldächern schafft gestalterische Bezüge zur Mühle und zur umliegenden Bebauung.

Zur Pfinz hin wird ein weiterer Baukörper angeordnet, in dem ebenfalls seniorengerechtes Wohnen untergebracht wird.

In der Mitte wird das Thema „Historische Mühle und Umfeld“ um einen befestigten Platz (Mühlenplatz) entwickelt, der sich in einer einladenden Geste in Richtung Bundesstraße öffnet und so für Besucher den Blick auf das zentrale Mühlgebäude freigibt.

Im Erdgeschoss des alten Mühlgebäudes soll nach der Sanierung eine Manufaktur eingerichtet werden, in der Menschen mit Behinderung Beschäftigung finden können. Im Obergeschoss und im Dachraum sollen 8 Wohnungen entwickelt werden. Ein neuer Anbau, der an das nördliche Ende des Mühlengebäudes anschließt, fasst den Mühlenplatz auf der Nordseite neu. Hier soll im Erdgeschoss, an dem zur B10 orientierten Ende ein Mini-Vollversorgermarkt („kleinster CAP-Markt Deutschlands“) mit Nebenräumen untergebracht werden. Im Dachbereich sollen 4 Maisonettewohnungen entstehen. Den südlichen Abschluss des Mühlenplatzes bildet ein Scheunengebäude mit markanten Krüppelwalmdach. Dieses Gebäude wird saniert, im Erdgeschoss wird ein Veranstaltungsraum, der auch von örtlichen Vereinen genutzt werden kann, und Nebenräume untergebracht. Im Obergeschoss sind Übernachtungszimmer / Ferienwohnungen vorgesehen.

Der Süden des Plangebiets wird durch das Thema „Event und Gastronomie“ bestimmt. Die Bebauung entwickelt sich um einen grünen Freibereich, der sich zur Pfinz und nach Süden öffnet. Geplant ist ein eingeschossiges Gebäude mit Saal und Nebenräumen, der z. B. für Tagungen oder Hochzeiten aber auch für den Betrieb eines Gastronomiebetriebs genutzt werden kann und über ein Foyer an das bestehende Scheunengebäude angeschlossen wird. Die notwendigen Funktionsräume für die Gastronomie werden zum Mühlkanal hin orientiert.

Der Freibereich der Bebauung für Events und Gastronomie soll über eine Brückenverbindung an den östlich der Pfinz gelegenen Fuß- und Radweg angeschlossen werden. Für die Brücke wird ein eigenes Planungsverfahren durchgeführt.

Die internen Erschließungswege und die notwendigen Stellplätze werden ganz überwiegend entlang der B10 angeordnet und durch Baumpflanzungen gegliedert. Zwischen dem Mühlengebäude und dem nördlichen Wohnhof wird eine Zufahrt zur bestehenden Wehranlage an der Pfinz gesichert.

7 Erschließung

7.1 Verkehrserschließung

7.1.1 ÖPNV

Die nächstgelegenen Haltestellen zum Plangebiet liegen zwischen 600 m und 700 m Luftlinie entfernt. Dabei handelt es sich um den S-Bahn Haltepunkt „Berghausen Am Stadion“ und die Bushaltestelle „Keplerstraße“. Aktuell sind keine zusätzlichen ÖPNV-Haltestellen im Umfeld der Schnellermühle vorgesehen.

7.1.2 Motorisierter Individual-Verkehr

Anbindung an das bestehende Straßennetz

Die Anbindung des Plangebiets an die B10 soll in Abstimmung mit dem Straßenbau- lastträger wie bisher innerhalb der Ortslage erfolgen. Vorgesehen ist eine Ein- und Ausfahrt im zentralen Bereich der Anlage. Im Rahmen der Planung wurde vom Planungsbüro StadtVerkehr Schönfuß aus Filderstadt die Verkehrsqualität im Bereich des Knotenpunktes B 10 / Schnellermühle unter Berücksichtigung des zu erwartenden

KFZ-Verkehrs untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung, die dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt ist, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Auf der Basis von aktuellen Verkehrserhebungen im Querschnitt der B10 am geplanten Knotenpunkt/ Einmündung Schnellermühle und einer Abschätzung des Kfz-Verkehrsaufkommens für die Neubebauung Schnellermühle wurde die Leistungsfähigkeit berechnet und die Verkehrsqualität für den Knotenpunkt ermittelt.

Der Knotenpunkt hat als Ergebnis der Berechnungen zukünftig die Qualitätsstufe B in einer Skala von A bis F, was einem nahezu freien Verkehrsfluss mit niedrigen Wartezeiten des Abbiegeverkehrs entspricht.

Somit ist eine bauliche Erweiterung des Anschlusses mit einer Linksabbiegespur auf der B10 und einer zweistreifigen Ausfahrt aus dem Gebiet Schnellermühle nicht erforderlich.

Aufgrund des von südlicher Richtung kommenden überörtlichen Verkehrs und des Kurvenverlaufs der Straße ist auch die Verkehrssicherheit in die Abwägung mit einzubeziehen. Nach Prüfung der bestehenden Situation ergibt sich für den von Süden kommenden Verkehr in vor der geplanten Zufahrt eine Strecke von mindestens 200m mit freier Sicht, was als ausreichend für die Verkehrssicherheit angesehen wird.

Interne Erschließung

Ausgehend von der Hauptzufahrt teilt sich die Erschließung der Gebäude in einen nördlichen Ast für die Wohnnutzung und einen südlichen Ast für die sonstigen Nutzungen. Die Erschließungswege sind mit Senkrechtparkern kombiniert. Die Andienung der verschiedenen Nutzungen erfolgt von der Westseite (Straßenseite).

Zwischen Wohnnutzung und alter Mühle gibt es eine Zufahrt zur Wehranlage an der Pfinz, die langfristig gesichert werden muss. Momentan gibt es kein gesichertes Fahrrecht zur Anlage. Ein solches Recht soll im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens gesichert werden. Die Flächen für das Fahrrecht sind so dimensioniert, dass die notwendigen Wartungsfahrzeuge für das Wehr zufahren können.

7.1.3 Fußgänger und Radfahrer

Durch den an der Ostseite der B10 verlaufenden Fußweg ist das Plangebiet am Wegenetz der Gemeinde Pfinztal angebunden. Zwischen dem Fahrbahnrand der B10 und der westlichen Grenze des Plangebiets beträgt der Abstand ca. 2,3 m oder mehr, so dass zukünftig auch eine Verbreiterung des bestehenden Gehwegs möglich ist.

Von herausragender Bedeutung für das Projekt und die dort geplanten Nutzungen ist die Lage des Plangebiets am stark frequentierten Radweg entlang der Pfinz. Eine Anbindung des Plangebiets an den Radweg ist insbesondere für die Gastronomie, aber auch für alle anderen geplanten Nutzungen im Plangebiet relevant. Deshalb soll im Zuge der Umsetzung des Vorhabens eine neue Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Pfinz entstehen. Der Standort der Brücke erfolgt am südlichen Rand des Plangebiets, so dass ein direkter Zugang zur geplanten Gastronomie möglich ist. Der geplante Standort ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt. Eine Nutzung der bestehenden Brücke im Bereich des Wehrs ist nach Abstimmung mit dem Betreiber des Wehrs nicht möglich. Die Genehmigung für die Brücke erfolgt in einem separaten Verfahren.

7.1.4 Ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Wohnungen und gewerblichen Nutzungen werden ganz überwiegend als offene Stellplätze in einem Streifen entlang der B10 untergebracht. Die LBO und die VWV Stellplätze bilden die Grundlage zur Ermittlung der notwendigen Stellplätze. Insgesamt sind für die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nutzungen 109 Stellplätze erforderlich, die im zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörigen Freianlagenplan dargestellt sind.

7.1.5 Brandschutz

Bei der Anordnung der Baukörper wurden die notwendigen Zuwege für Lösch- und Rettungsfahrzeuge berücksichtigt. Im VEP sind die erforderlichen Aufstellflächen für die Feuerwehr eingetragen. Die weitere Ausarbeitung eines Brandschutzkonzepts erfolgt im Zuge der Baugenehmigungsplanung.

7.2 Versorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt im Anschluss an die bestehenden Netze im Bereich der B10.

Für die Stromversorgung wird eine zusätzliche Trafostation benötigt, die in der Planung in Absprache mit dem zukünftigen Betreiber entlang der Durchfahrt zum Wehr angeordnet wird und im zeichnerischen Teil als Versorgungsfläche festgesetzt wird.

7.3 Entsorgung

7.3.1 Abfall

Das Abfallentsorgungskonzept wurde bei der Erstellung des VEP mit dem Unternehmen, das die Abfallentsorgung durchführen soll, abgestimmt. Die internen Erschließungswege ermöglichen die Anfahrt der im VEP vorgesehenen Aufstellflächen für Abfallbehälter.

7.3.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Schmutzwasserkanalisation im Bereich der B10 zugeführt.

Regenwasser

Bei der Ausarbeitung des Entwässerungskonzeptes war zunächst zu prüfen, inwieweit eine Versickerung des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangebiets möglich ist.

Vom Ingenieurbüro Roth und Partner aus Karlsruhe wurde ein Gutachten zur Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit erstellt, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt wird. In dem Gutachten wird im Ergebnis festgestellt, dass die erkundeten Bodenschichten aufgrund der mangelnden Durchlässigkeit nicht für eine Versickerung geeignet sind.

Bei einer der durchgeführten Rammkernsondierungen ist der Boden aufgrund eines erhöhten PAK-Gehalts gemäß VwV Boden als Z1.2 Material einzustufen. Bei einer an-

deren Rammkernsondierung wurde Boden mit einem erhöhten Arsengehalt festgestellt. Nach dem Gutachten kann hier von einem geogen erhöhten Arsengehalt ausgegangen werden. Im Bereich der belasteten Flächen ist eine Versickerung generell nicht zulässig.

Ausgehend von den Ergebnissen der Bodenuntersuchung sieht das Entwässerungskonzept vor, dass das anfallende Regenwasser über Rinnen gesammelt und an Mulden zur Regenwasserrückhaltung weitergeleitet wird. Von den Entwässerungsmulden ist ein Überlauf in die Pfinz vorgesehen.

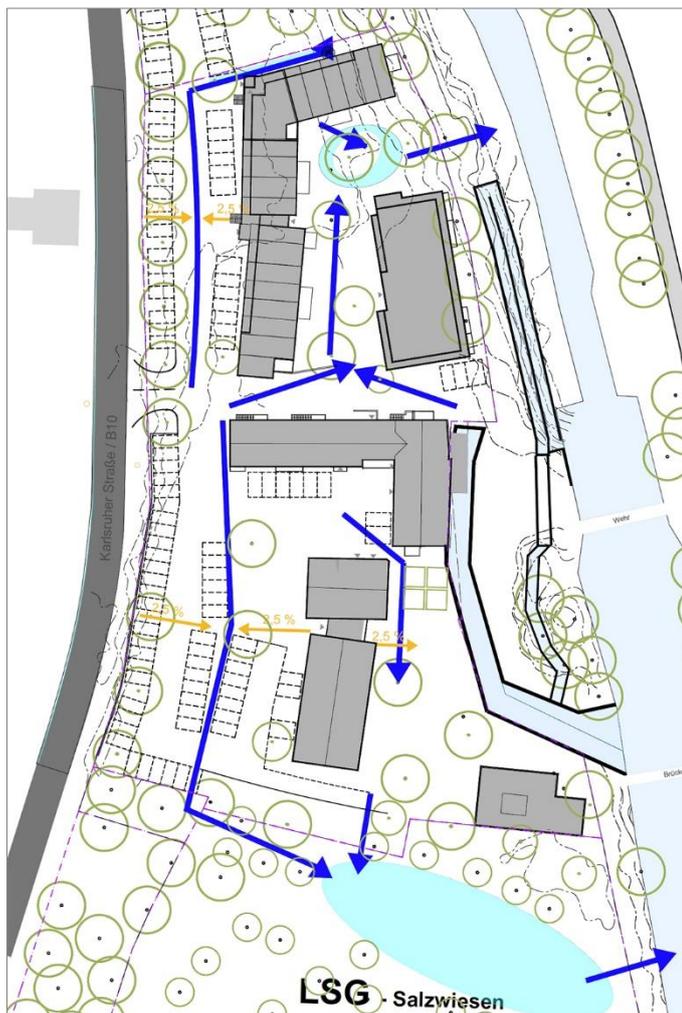


Abb. 5: Planskizze zum Entwässerungskonzept für das Regenwasser vom Büro Spang, Fischer, Natzschka

Die Mulde für den südlichen Bereich des Plangebietes liegt im Bereich der Wiesenfläche südlich des Plangebiets und damit im Bereich des Landschaftsschutzgebiets „Pfinzgau“. Bei der geplanten Retentionsmulde handelt es sich primär um ein technisches Bauwerk mit wasserwirtschaftlicher Funktion. Die Planung sieht jedoch in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine möglichst naturnahe Gestaltung mit extensiver Pflege vor.

Dazu wird nach Entsiegelung der Betonstreifen und Herstellung der Retentionsmulde zur Ansaat in den tiefergelegenen, regelmäßig überfluteten Bereichen und in den Ver-

landungszonen eine autochthone blütenreiche Mischung mit mehrjährigen Arten feuchter bis nasser Standorte sowie Schilf und Hochstauden verwendet. Ergänzend ist in den Uferbereichen die Pflanzung heimischer Staudenarten vorgesehen wie z.B. Gewöhnlicher Blutweiderich, Sumpfdotterblume, Gewöhnlicher Wasserdost, Echtes Mädesüß, Baldrian und Gelbe Sumpf-Schwertlilie. Durch die Aufwertungsmaßnahmen der Wiesenfläche südlich des Geltungsbereichs ergibt sich so ein fließender Gradient von Grünland mit Streuobst mittlerer Standorte über wechselfeuchte Habitate hin zu aquatischen Lebensräumen. Durch die naturnahe Gestaltung der Retentionsmulde und der zusätzlichen Streuobstpflanzung wird die Eigenart und Vielfalt des Landschaftsbildes verbessert, darüber hinaus wird ein positiver Beitrag zum Lokalklima und zur Erholungsfunktion im Gebiet geleistet und dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets gedient.

Bei Durchführung der oben beschriebenen Art der Umsetzung wurde von der Behörde eine Ausnahme von der Schutzgebietsverordnung zur Umsetzung der Mulde in Verbindung mit den geplanten Kompensationsmaßnahmen in diesem Bereich in Aussicht gestellt.

7 Umwelt

7.1 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde vom Büro Wald + Corbe aus Hügelsheim zunächst eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung durchgeführt. Die Ergebnisse der Ersteinschätzung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die in Baden-Württemberg vorkommenden Anhang IV-Arten wurden hinsichtlich potenzieller Vorkommen im Bereich des Vorhabens abgeprüft. Eine Begehung am 05. April 2022 zur artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung ergab Hinweise auf relevante Vorkommen von Fledermäusen und der Zauneidechse.

Bei den Vogelarten sind überwiegend gewöhnliche und weit verbreitete Arten vorhanden, bzw. werden erwartet. Essenzielle Habitatstrukturen für planungsrelevante Vögel sind im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 nicht ausgeschlossen werden können, sollten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Karlsruhe im Frühling und Sommer entsprechende Geländeerhebungen zur Erfassung der o.a. Arten bzw. Artengruppen durchgeführt werden.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Ersteinschätzung wurde eine Faunistische Bestandserhebung und Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (saP) durchgeführt. Die Ergebnisse der saP lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Im Jahr 2022 erfolgten im Bereich der Schnellermühle in Pfinztal Bestandserhebungen zu den Tierartengruppen Fledermäuse, Reptilien und Vögel.

Artenschutzrechtlich relevante Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind die im Gebiet nachgewiesenen Fledermausarten sowie die im Gebiet brütenden europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (v. a. planungsrelevante Arten wie Zwergtaucher, Teichralle und Stockente).

Maßnahmenvorschläge zur Sicherung des Erhaltungszustandes betroffener Arten werden unterbreitet. Diese sind, unterteilt in Maßnahmen zur Minimierung und in notwendige CEF-Maßnahmen (nach § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) im Folgenden kurz aufgelistet.

Maßnahmen zur Minimierung:

- Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen Oktober und Februar
- Abriss von Gebäuden zwischen Oktober und Ende März bzw. nach vorheriger Kontrolle durch eine Ökologische Baubegleitung
- Verlagerung der Brücke über die Pfinz Richtung Einmündung Mühlkanal
- Bau der Brücke außerhalb der Brutzeit zwischen Mitte September und Ende Februar
- Erhaltung vorhandener Gehölze und Saumstrukturen entlang der Pfinz
- Verwendung von umwelt- und insektenverträglichen Lampen und Leuchten
- Vermeidung Vogelschlag durch die Verwendung nicht spiegelnder Materialien

CEF – Maßnahmen:

- Ausgleich von Fledermausquartieren durch Anbringung von acht Quartiermöglichkeiten an den zu erhaltenden oder den neu zu bauenden Gebäuden
- Verbot von Nachtbaustellen mit entsprechender Ausleuchtung
- Maßnahmen zur Habitatsverbesserung für Teichralle, Stockente und Zwergtaucher durch die Anlage von Flachwasserbuchten, Röhrlichtzonen und dichten Ufergebüsch
- Installation von vier Nisthilfen für Nischenbrüter

Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden für die planungsrelevanten Arten sowie für die nach Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG Abs. 1 bis 4 ausgelöst.

Die im Umweltbericht konkretisierten Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden über einen gesonderten Vertrag gesichert. Die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung und die saP sind als separate Anlagen den Bebauungsplan beigelegt.

7.2 Klimaschutz

7.2.1 Mitigationsmaßnahmen

Die geplante Bebauung soll in energiesparender Bauweise (Effizienzklasse KfW 40 bei Wohngebäuden, im Übrigen KfW 55) hergestellt werden. Weitergehende Aspekte des Energiekonzeptes (Heizungssystem, Einbeziehung der bestehenden Turbine am Mühlkanal für die Energieversorgung) werden im weiteren Planungsprozess konkretisiert.

7.2.2 Klimaanpassungsmaßnahmen

Das Plangebiet liegt im Tal der Pfinz und damit der Luftleitbahn „Pfinztäler“, die für die Kalt- und Frischluftzufuhr der Ortschaften im Pfinztal und darüber hinaus sorgt. Bei einer Neubebauung ist dieser Aspekt zu berücksichtigen. Deshalb wurde von der Lohmeyer GmbH aus Karlsruhe ein Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die lokalklimatischen Verhältnisse untersucht wurden. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

In den Siedlungsbereichen von Pfinztal Berghausen und Söllingen sind bei vorherrschenden Regionalwindanströmungen keine wesentlichen Änderungen der bodennahen Windgeschwindigkeiten bedingt durch die baulichen Nutzungen des geplanten Bauvorhabens Schnellermühle zu erwarten. Das ist auch auf die bodennahen Lufttemperaturen übertragbar. Über künstlichen Oberflächen, wie dem geplanten Bauvorhaben, bewirken die erhöhten Oberflächentemperaturen eine gewisse Erwärmung der bodennahen Luftschicht. Diese Erwärmung bleibt weitgehend auf das Plangebiet beschränkt und die Reichweite bei horizontalem Transport dieser Luftmassen durch vorherrschende bodennahe Windströmungen ist vergleichbar mit den oben genannten Ausdehnungen der windtechnischen Störbereiche. Großzügige Vegetationsausstattungen innerhalb des geplanten Bauvorhabens Schnellermühle mildern die Erwärmung der künstlichen Oberflächen.

Insofern kann das Vorhaben hinsichtlich lokalklimatischer Belange insgesamt als verträglich eingestuft werden.

Um lokalen Überhitzungseffekten entgegenzuwirken, sind neben einer Entsiegelung von Teilbereichen des Plangebiets auch eine Reihe von grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen. Diese umfasst z.B. die Begrünung von Flachdächern, Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und der Höfe und eine Fassadenbegrünung in Teilbereichen der geplanten Gebäude.

7.3 **Boden**

Gemäß der geologischen Kartierung sind im Plangebiet die Anschwemmungen der Haupt- und Nebentäler anzutreffen. Zudem ist mit verschwemmten Löss und Lehm in Rinnen und mit Gehängeschutt zu rechnen. Auch Gerölle können vorkommen.

Zur Erhebung der Bodenverhältnisse, der Altlastensituation und der hydrologischen Verhältnisse wurde vom Ingenieurbüro Roth und Partner aus Karlsruhe eine Abfallrechtliche Deklaration und ein Gutachten zur Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit erstellt.

Im Rahmen der abfallrechtlichen Deklaration wurden sechs Baggerschürfen untersucht, bei dem Gutachten zur Baugrunderkundung wurden fünf Rammkernsondierungen durchgeführt. Die Deklaration und das Gutachten sind dem Bebauungsplan als separate Anlagen beigefügt. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Altlasten

Bei drei Baggerschürfen wurden oberflächennah Auffüllungen mit mineralischen Fremdbestandteilen bis in eine Tiefe (im Mittel) von ca. 0,5 m unter GOK angetroffen. Bei zwei Baggerschürfen wurde eine Asphaltsschicht / Asphaltbefestigung vorgefunden. Unter den Auffüllungen folgt dann der anstehende Untergrund. Diese setzt sich aus sandigem, tonigem Schluff bis zur Erkundungsendtiefe von 2,2 m unter GOK zusammen.

Bei der Untersuchung der erstellten Proben wurde bei einem Baggerschurf ein erhöhter PAK-Gehalt festgestellt. (Einstufung gemäß VwV Boden als Z1.2 Material). Bei einem anderen Baggerschurf wurde der gewachsene Boden aufgrund seines Arsengehalts als Z1.1 Material eingestuft.

Die restlichen untersuchten Proben aus dem anstehenden gewachsenen Boden halten jeweils die Z0-Zuordnungswerte gemäß VwV Boden ein.

Grundwasser

Bei den Erkundungen im August 2022 wurden bis zur Erkundungsendtiefe (ca. 129,90m ü. NHN) kein Grundwasser angetroffen. Hinweise auf einen hydraulischen Kontakt zur Pfinz konnten aus den durchgeführten Sondierungen nicht abgeleitet werden.

Versickerungsfähigkeit des Untergrunds

Die erkundeten Bodenschichten sind aufgrund der zu geringen Durchlässigkeit nicht für eine Versickerung geeignet.

Kreislaufwirtschaftsgesetz

Bei der Planung und Ausführung sind die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Demnach steht gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden. Bei dem Vorhaben sind aufgrund der Hochwassersituation keine umfangreichen Aushubmaßnahmen / Unterkellerungen vorgesehen. Im Bereich des Extremhochwassers ist für den Hochwasserschutz eine leichte Geländeerhöhung vorgesehen.

7.4 Umweltbericht

Die Umweltprüfung erfolgte durch das Büro Wald + Corbe, Hügelsheim. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als separater Bestandteil der Begründung beigefügt. Die Inhalte des Umweltberichts lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Geltungsbereich ist im Bestand geprägt durch die Gebäude der ehemaligen Mühle bzw. Sägewerks mit Nebengebäuden und befestigten Hof- und Lagerflächen. Die nördlich und südlich angrenzenden Flächen (ebenfalls im Eigentum des Vorhabensträgers) sind weitgehend unbebaut und mit Gehölzen oder Wiese bewachsen. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs sind weitere Maßnahmen geplant wie eine naturnah gestaltete Retentionsmulde und die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume.

Das Vorhaben berücksichtigt eine Durchgrünung des Plangebiets mit Pflanzung von Bäumen, Fassadenbegrünung, Dachbegrünung und gärtnerische gestaltete Außenanlagen sowie begrünte Retentionsmulden. Vorhandene Feldgehölze und eine Wiesenflächen im Umfeld des Geltungsbereichs bleiben erhalten bzw. werden durch zusätzliche Obstbaumpflanzungen aufgewertet. Etwaige negative Projektwirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie CEF-Maßnahmen innerhalb des Untersuchungsgebiets abgegolten werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natur und Umwelt verbleiben bzw. zusätzliche Maßnahmenflächen in Anspruch genommen werden müssen.

Das dargestellte Maßnahmenkonzept wird über ein Monitoring-Programm auf seine dauerhafte Wirksamkeit hin regelmäßig untersucht. Ziel ist es sicherzustellen, dass bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang und unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen tatsächlich keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbleiben.

10 Immissionsschutz

Insbesondere aufgrund des Verkehrslärms der B10 spielt der Schallschutz für die Entwicklung des Areals der Schnellermühle eine bedeutende Rolle. Deshalb wurde bereits bei der Entwicklung der städtebaulichen Figur ein Fachplaner einbezogen. Auf diese Weise entstand bei dem seniorengerechten Wohnen im Norden eine Gebäudetypologie, bei der die Aufenthaltsräume an der straßenabgewandten Seite angeordnet sind und die Bebauung durch ihre Ausformung den rückwärtigen Bereich vom Straßenlärm abschirmt.

Aufbauend auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan wurde von der Ed. Züblin AG aus Stuttgart ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das dem Bebauungsplan als separate Anlage beigelegt wird.

Im schalltechnischen Gutachten werden die akustischen Immissionen im Plangebiet ermittelt und mit den orientierenden Beurteilungspegeln der DIN 18005 Beiblatt 1 verglichen, wobei für die Beurteilung des Verkehrslärms die 16.BImSchV und für den Gewerbelärm die TA Lärm als normkonkretisierende Vorschriften zur DIN 18005 herangezogen werden.

Anschließend wird der maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden der geplanten Gebäude ermittelt. Dazu werden die Immissionen auf dem eigenen Gelände sowie Straßenverkehrs-, Schienenverkehrs- und Gewerbelärm der Umgebung betrachtet. Das östlich der Schnellermühle gelegene Stuhlmüllerwehr inkl. Fischtreppe wird ebenso in die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels aufgenommen. Weiterhin werden die durch die neuen Nutzungen im Plangebiet erzeugten Schallemissionen erfasst und ihre Auswirkungen auf die Bebauung der Umgebung sowie die Nutzungen im Plangebiet selbst betrachtet. Es werden Vorgaben für erforderliche Schallschutzmaßnahmen zur Übernahme in den Bebauungsplan entwickelt.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung wird hier zusammenfassend dargestellt:

Immissionen durch Verkehrslärm

Die Geräusche des auf das Plangebiet einwirkenden Straßen- und Schienenverkehrs wurden berechnet und gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der 16.BImSchV beurteilt. Die höchsten Werte im Prognosefall 2033 fallen an den Westfassaden der Gebäude an. Die maßgebende Lärmquelle ist dort die Karlsruher Straße / B10.

An einzelnen zur Karlsruher Straße / B10 orientierten Immissionsorten werden die Grenzwerte der 16.BImSchV für ein urbanes Gebiet (tags LrT = 64 dB(A), nachts LrN = 54 dB(A)) am Tag um bis zu 1 dB und in der Nacht um bis zu 5 dB überschritten. Der kritischste Immissionsort ist IO26 - Haus 5 Wohnung 1 gemäß der Darstellung im VEP. Für die schutzbedürftigen Räume, an denen die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV überschritten werden – siehe Planmarkierungen –, sind fensterunabhängige Lüftungskonzepte gemäß DIN 4109:2018 zu erstellen. Betroffen sind Haus 2, Wohnung 21 und 28, Haus 5 Wohnung 1 und 2 gemäß Bezeichnung im VEP sowie die westlich ausgerichteten Übernachtungsräume in der Kulturscheune.

Die Orientierungswerte für Beurteilungspegel gemäß dem Beiblatt 1 der DIN 18005 werden bis auf drei Immissionsorte überschritten. Als kritisch wird wiederum der Nachtzeitraum angesehen. Da hierbei auch straßenabgewandte Fassaden betroffen sind,

die gemäß dem Immissionsgutachten vom 13.11.2023 maßgeblich durch Gewerbelärm bzw. Wasserrauschen beschallt werden, sehen die Gutachter bei geringen Überschreitungen des Beiblatts 1 der DIN 18005 im Bereich von 1 - 3 dB(A) keinen zwingend erforderlichen Handlungsbedarf hinsichtlich Maßnahmen (siehe Abschnitt 4.1), sondern eine Empfehlung.

Im Osten befindet sich in einem Abstand von etwa 300 – 400m die Bahnlinie 4200. Die Reetzstraße hat im Vergleich zu den anderen beiden Quellen kaum einen Einfluss auf die Immissionspegel.

Insgesamt werden an einem Immissionsort die Immissionsgrenzwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts für eine unzumutbare / gesundheitsgefährdende Beeinträchtigung gemäß der gängigen Rechtsprechung überschritten. Hierbei wird empfohlen schutzbedürftige Räume an straßenabgewandten Fassaden anzuordnen.

Immissionen durch Gewerbelärm

Im Gutachten werden die Geräusche der zu beurteilenden Anlage der Schnellermühle berechnet und gemäß der TA-Lärm für ein urbanes Gebiet beurteilt.

Diese Anforderungswerte werden an fast allen Immissionsorten eingehalten, die maßgebende Quelle – das bestehende Kleinkraftwasserkraftwerk an der Ostseite des historischen Mühlengebäudes – spätestens drei Jahre nach Inbetriebnahme der Schnellermühle saniert wird und so die im schalltechnischen Gutachten angegebenen Schallleistungspegel nicht überschritten werden. Die Sanierung des Wasserkraftwerks wurde mit dem Eigentümer vereinbart.

Bei den zur Einfahrt orientierenden Wohnungen in dem geplanten Anbau an das alte Mühlengebäude werden die Immissionswerte im Nachtzeitraum überschritten. Für diesen Bereich ist durch entsprechende Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass hier keine Wohn- oder Schlafräume angeordnet werden. Andernfalls sind die betroffenen Räume mit nicht offenbaren Fenstern / Festverglasungen / verglasten Balkonen und Loggien / Doppelfassaden / Prallscheiben als Maßnahmen gemäß TA Lärm auszustatten, wobei zusätzlich ein Lüftungskonzept erforderlich ist. Da sich die Überschreitungen nur auf den Nachtzeitraum beziehen, sind gewerblich genutzte Räume oder nicht schutzbedürftige Räume in diesem Bereich ohne Einschränkungen der Fenster möglich.

Für die Außenwohnbereiche gibt es nach TA Lärm keine Anforderungen. Im Sinne des Gesundheitsschutzes wird ein Beurteilungspegel kleiner 70 dB(A) für den Tagzeitraum und kleiner 60 dB(A) für den Nachtzeitraum empfohlen. Diese Empfehlung wird an allen untersuchten Immissionsorten an Terrassen und Balkonen eingehalten.

Damit es zu keiner Überschreitung an den anderen Immissionsorten kommt, müssen alle im schalltechnischen Gutachten genannten Rahmenbedingungen eingehalten werden. Diese Rahmenbedingungen sind:

- Keine Einkaufswagen für den geplanten Lebensmittelmarkt
- Gewerbliche Anlieferungen ausschließlich im Tageszeitraum
- Hotelgäste parken auf den Stellplätzen für Eventgäste
- Maximal sind insgesamt 210 Gäste auf den beiden der Eventhalle zugeordneten Terrassen zulässig.

Die Sicherung der schalltechnisch relevanten Annahmen erfolgt über den Durchführungsvertrag.

Vorbelastung durch Stuhlmüllerwehr inklusive Fischtreppe

Fällt das Stuhlmüllerwehr ab einem gewissen Pegelstand über, entstehen die maßgeblichen Geräuschemissionen an den Ostfassaden des Mühlgebäudes und des nördlich davon gelegenen Wohngebäudes (Haus 4 gem. Bezeichnung VEP) durch das Wasserrauschen und die Geräusche der technischen Anlagen des Kleinwasserkraftwerks treten zurück.

Natürlich induzierte Geräusche durch Wind und Wasser werden in der Fachplanung nicht wie Anlagen gem. TA Lärm betrachtet und beurteilt. Stattdessen werden die rechtlich anerkannten Grenzwerte des Gesundheitsschutzes von 70 dB(A) tag und 60 dB(A) nachts als Beurteilungspegel herangezogen. Diese Grenzwerte werden gemäß der aktuellen Planung nicht überschritten. Die Gutachter empfehlen für die unmittelbar im Mühlenkanal angrenzenden schutzbedürftigen Räume fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen in Wohn- und Schlafräumen.

Auswirkungen der Planung auf die umgebende Bebauung

Schalltechnisch relevante Emissionen auf die Nachbargebäude im Gewerbegebiet „Hochwiesen II“ sind nicht zu erwarten. In einer Voruntersuchung wurden die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm bestimmt. Diese lagen tags und nachts um mehr als 10 dB(A) unter den Immissionsgrenzwerten der TA Lärm für ein Gewerbegebiet und damit außerhalb des Anwendungsbereichs der TA Lärm. Dies gilt auch für das Gewerbegebiet und allgemeine Wohngebiet „Hochwiesen I“ sowie für die (eingeschränkten) Gewerbegebiete und Mischgebiete „Röllerstraße“ sowie entlang der Lehmgrubenstraße.

In der Karlsruher Straße 212 liegen die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm tags um mehr als 10 dB(A) unter den Immissionsgrenz eines Mischgebiets, im Nachtzeitraum zwischen 22:00 - 6:00 Uhr werden die Grenzwerte um 3 dB(A) unterschritten. Von weiteren gewerblichen Vorbelastungen auf das Gebäude Karlsruher Straße 212 während dem Nachtzeitraum ist aufgrund der Lage im Außenbereich nicht auszugehen, da die gemischte Baufläche im Nordwesten entlang der Karlsruher Straße etwa 130 m entfernt und die gewerbliche Fläche In der Salzwiese 1 etwa 280 m entfernt ist.

Das in der schalltechnischen Untersuchung entwickelte Schallschutzkonzept ist genau auf den zum Bebauungsplan gehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmt. Die Sicherung der schalltechnischen Maßnahmen erfolgt analog zu den Plänen des VEP über den Durchführungsvertrag. Die im Gutachten aufgeführten notwendigen Maßnahmen zum Schallschutz werden in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne

des Vorhabenträgers mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitten und Freiflächenplan) wird rechtsverbindlicher Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

11.2 Art der baulichen Nutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe, sozialen Einrichtungen, Eventbereich, Übernachtungszimmer / Ferienwohnungen und Gastronomie vor. Die Mischung der Nutzungen soll Synergien innerhalb des Plangebiets schaffen wie z.B. durch die Kombination von seniorenrechtlichem Wohnen in landwirtschaftlich attraktiver Umgebung mit einer Möglichkeit zum Einkaufen (kleiner Lebensmittelmarkt) und einer gastronomischen Einrichtung.

Entsprechend diesem städtebaulichen Ziel, im Plangebiet ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen, Wohnen und ergänzenden (sozialen und kulturellen) Nutzungen zu entwickeln, wird als Baugebietstyp ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO festgesetzt.

Im urbanen Gebiet ist im Unterschied zum Mischgebiet keine gleichgewichtige Mischung aus Wohnen und Gewerbe erforderlich, was dem angestrebten Nutzungsprofil entspricht. Durch die Ausweisung als Urbanes Gebiet wird im Sinne einer Nutzungszonierung ein verträglicherer Übergang zwischen dem Plangebiet und der nordwestlich gelegenen Wohnbebauung des Ortsteils Berghausen geschaffen als bei der bisherigen Ausweisung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche.

Die zulässigen Nutzungen bilden im Wesentlichen den Standardkatalog der BauNVO für Urbane Gebiete ab. Ausgeschlossen werden Vergnügungsstätten, Tankstellen, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Gewerbebetriebe und Einzelhandel mit sexuellem Bezug.

Vergnügungsstätten sowie Gewerbebetriebe und Einzelhandel mit sexuellem Bezug sind aus besonderen städtebaulichen Gründen nicht zulässig. Sie beeinträchtigen die Entwicklung der übrigen geplanten Nutzungen. Der Ausschluss unterstützt die planerische Absicht, Konflikte zwischen den Nutzungen (z.B. mit der Wohnnutzung) zu vermeiden und hochwertige Nutzungen zu installieren und dadurch positiv auf das Umfeld einzuwirken. Städtebaulichen Fehlentwicklungen wird damit von vorneherein entgegengetreten und ein Negativimage vermieden, welches durch solche Einrichtungen und Anlagen verursacht würde.

Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie nicht zu dem angestrebten Nutzungsmix aus Wohnen, sozialen Nutzungen, Event und Gastronomie in einer landschaftlich geprägten Umgebung passen und durch das erhöhte Verkehrsaufkommen sowohl Konflikte mit den geplanten Nutzungen als auch verkehrliche Beeinträchtigungen im Bereich der B10 zu befürchten sind.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Sortimentsliste des Einzelhandelserlasses des Landes Baden- Württemberg (Anlage 1) wird ausgeschlossen, um möglichen negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Pfintzal und die dort ansässigen Geschäfte vorzubeugen. Nicht ausgeschlossen werden nahversorgungsrelevante Sortimente (Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren)

Die im VEP vorgesehene Ansiedlung eines kleinen Lebensmittelmarktes im Erdgeschoss des Anbaus an die historische Mühle wird dadurch ermöglicht. Der Markt wird als wichtiger Baustein für das Gesamtkonzept und die Versorgung der zukünftigen Bewohner gesehen. Der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente als Randsortimente auf bis zu 10% der Verkaufsfläche wird bei der geplanten Gesamtverkaufsfläche (ca. 200m²) nicht als kritisch eingestuft.

11.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximal zulässigen Wand-, Trauf- und Firsthöhen (WH, TH, FH) und die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

Grundflächenzahl und überbaubare Grundfläche

Bei der GRZ handelt es sich um einen Höchstwert, die durch überbaubare Flächen begrenzt werden kann. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte GRZ ermöglicht die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelten Baustruktur und orientiert sich an den im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen (Bauflächen) inklusive der Flächen für Terrassen und Balkone sowie an den geplanten Zuschnitten der Grundstücke.

Vorgesehen ist perspektivisch eine Teilung des Vorhabengebiets in zwei Grundstücke. Das nördliche Grundstück (Teilbereich A) soll die Gebäude für das Altersgerechte Wohnen umfassen, das südliche die restlichen geplanten Nutzungen.

Die im zeichnerischen Teil festgelegte GRZ von 0,4 bzw. 0,5 liegt im Bereich des von der Baunutzungsverordnung für Urbane Gebiete vorgesehenen Rahmens. Sie liegt deutlich unter dem für ein Urbanes Gebiet möglichem Höchstwert (0,8), um angesichts der Lage im Landschaftsraum eine zu starke Verdichtung zu vermeiden.

Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen wird zugelassen, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen im Teilbereich A bis zu einer GRZ von 0,85 und im Teilbereich B bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf. Die zugelassenen Überschreitungen liegen damit etwas über dem in der BauNVO für urbane Gebiete vorgesehenen Rahmen.

Die Ursache hierfür liegt weniger in der Dichte der Bebauung als in der Umsetzung der erforderlichen Stellplatzflächen für die geplanten Nutzungen und der geplanten Hofflächen insbesondere im Bereich des historischen Mühlgebäudes und des Eventbereichs.

Eine Unterbringung der Stellplätze in einem Parkdeck oder einer Tiefgarage wurde im Entwurfsprozess geprüft, wurde jedoch aufgrund der Freihaltezone entlang der Bundesstraße, der Hochwassersituation und dem geplanten Gebäudeerhalt nicht weiterverfolgt. Bei der Gestaltung der Freiflächen des Eventbereichs und des zentralen Mühlenhofs spielten funktionale Gesichtspunkte eine Rolle. Beim zentralen Mühlenhof besteht außerdem der städtebauliche Wunsch, mit einem attraktiven Pflasterbelag eine gestalterisch hochwertige Ergänzung zu den historischen Bestandsgebäuden zu schaffen.

Um nachteiligen Auswirkungen durch den erhöhten Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebiets entgegenzuwirken, ist zunächst vorgesehen den Stellplatzbereich und die

Hofflächen wasserdurchlässig zu befestigen. Darüber hinaus sind im Bereich der Stellplatzflächen und im sonstigen Plangebiet verteilt Bäume zu pflanzen. Flachdächer sind unter Verwendung einer ausreichend dicken Substratschicht zu begrünen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird über den Durchführungsvertrag außerdem sichergestellt, dass an mehreren Stellen der Bebauung Fassadenbegrünung vorzusehen ist.

Durch die Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Belägen und zu Pflanzgeboten kann sichergestellt werden, dass trotz eines erhöhten Versiegelungsgrades gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und eine ausreichende Durchgrünung im Gebietes entstehen, so dass unter Berücksichtigung der vorher genannten Punkte insgesamt eine maßvolle Erhöhung des nach BauNVO zulässigen Versiegelungsgrades für Urbane Gebiete um 0,05 bzw. 0,1 für vertretbar gehalten wird, um das Vorhaben in der vorgesehenen Form umzusetzen.

Höhenentwicklung der Bebauung

Die Bezugshöhen (BZH) zur Ermittlung der maximal zulässigen Wand-, Trauf-, und Firsthöhen sind im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Meter über Normalhöhen-null festgesetzt. Für Bereiche, wo Flachdächer zulässig sind, wird im zeichnerischen Teil eine maximale Wandhöhe festgesetzt. Für Bereiche, in denen geneigte Dächer wie z.B. Satteldächer zulässig sind, wird eine Trauf- und Firsthöhe festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der im VEP entwickelten Bebauung. Sie ermöglichen im nördlichen Teil des Plangebiets eine Bebauung mit drei Geschossen plus Sockelgeschoss. Das Sockelgeschoss tritt aufgrund der Topografie zur Straße hin nur mit ca. der Hälfte seiner Höhe in Erscheinung. Der Ergänzungsbau des Mühlengebäudes schließt mit zwei Geschossen plus Dachgeschoss an das Mühlengebäude an und bildet so mit den Bestandsgebäuden der Mühle und der Scheune eine angemessene Fassung des Eingangsplatzes. Der Eventbereich ist als eingeschossige Halle mit Galeriegeschoss geplant, an die nach Osten ein zweigeschossiger Trakt mit Funktionsräumen angeschlossen wird. Die Firsthöhen der neuen Gebäude liegen unterhalb der Firsthöhe des alten Mühlengebäudes. Insgesamt kann so zusammen mit der im VEP entwickelten kleinteiligen Dachlandschaft eine verträgliche Integration der neuen Bebauung in das Ortsbild erreicht werden.

Zur Gewährleistung funktionaler Anforderungen darf bei Flachdächern die tatsächliche Wandhöhe auf max. 20% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 2.00 m überschritten werden. Die Flächenbeschränkung gilt aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

Der VEP sieht im Bereich des Mühlengebäudes und dem Anbau zum Mühlengebäude einige Dachgauben vor. Deshalb wurde festgesetzt, dass die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximal zulässige Traufhöhen (TH) durch Gauben um ein beschränktes Maß überschritten werden dürfen.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen werden gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen begrenzt. Die Baugrenzen orientieren sich eng an der im VEP entwickelten Baustruktur.

In einzelnen Bereichen wurde eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen und Terrassen ausnahmsweise zugelassen. Da diese Stellen räumlich begrenzt sind und die Terrassen für die städtebauliche Wirkung nicht entscheidend sind, sind keine negative Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung zu befürchten. Die Regelungen zur GRZ werden durch die Festsetzung nicht berührt.

11.5 Bauweise

Im Teilbereich A wird zur Umsetzung der im VEP dargestellten Wohnbebauung eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Diese Längenüberschreitung ergibt sich insbesondere aus den schalltechnischen Erfordernissen, die eine Abschirmung gegenüber den Emissionen der Bundesstraße über eine durchgängige Bebauung verlangt.

Für den Teilbereich C und den Bereich des historischen Mühlengebäudes wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise ermöglicht, dass innerhalb der Baugrenzen auch an eine Grundstücksgrenze angebaut werden darf. Dies ist erforderlich, da das Mühlgebäude und der Mühlkanal mit dem Turbinenhaus auf unterschiedlichen Flurstücken liegen. Durch die Bauweise wird der bestehende Grenzsanbau der beiden Gebäude gesichert.

In den sonstigen Bereichen gilt die offene Bauweise.

Es gelten die Abstandsflächen für urbane Gebiete (0,2 der Wandhöhe). Die nach LBO notwendigen Abstandsflächen können (in Teilbereichen über entsprechende Baulasten) nachgewiesen werden, da sich die Flächen nördlich und südlich des Plangebiets im Eigentum des Vorhabenträgers befinden. Bei Teilen der Wohnbebauung im Teilbereich A ragen die Abstandsflächen auf das östlich angrenzende Flurstück der Pfinz. Da es sich bei der Pfinz um ein öffentliches Gewässer handelt, ist dies zulässig. Für den Bereich des bestehenden Mühlgebäudes, das an die Grenze des Flurstücks des Mühlkanals angebaut ist, wird eine abweichende Bauweise definiert, die den Anbau an die Grenze ermöglicht.

11.6 Garagen bzw. Carports und Stellplätze

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden im Wesentlichen als ebenerdige Stellplätze zwischen der B10 und der geplanten Bebauung angelegt. Stellplätze dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Stellplätze angeordnet werden. Die festgesetzten Flächen orientieren sich an den im VEP dargestellten Stellplatzflächen. Ebenerdige Garagen oder Carports werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Die Festsetzungen sichern ausreichende hausbezogene Freiflächen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

11.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO werden innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen. Auf eine Festsetzung konkreter Flächen wird verzichtet, um z.B. bei Fahrradaufstellflächen ausreichend Flexibilität zu haben. Im Bereich der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind keine Nebenanlagen zugelassen.

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebiets dienen, werden im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zugelassen.

11.8 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Gemäß § 9 FStrG gilt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt ein Anbauverbot zum Fahrbahnrand der Bundesstraße von 20 m. Innerhalb des Fahrbahnverbots dürfen keinerlei Hochbauten errichtet werden. Entsprechend wurde dieser Bereich im zeichnerischen Teil als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt.

Die Anlage von Stellplätzen in diesem Bereich wird vom Straßenbausträger geduldet. Bei der Ausführung ist darauf zu achten, dass Irritationen für den Verkehr durch die Stellplätze (z.B. Blendung) vermieden werden. Dies kann beispielsweise durch eine Heckenpflanzung entlang der B10 erreicht werden.

Entlang der Pfinz und des Mühlkanals ist nach den Vorschriften von § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg ein Gewässerrandstreifen vorzusehen. Dieser wurde im zeichnerischen Teil als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Unabhängig von dieser Festsetzung sind in diesem Bereich die Vorgaben aus § 38 Wasserhaushaltsgesetz und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg zu beachten. Dazu wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zufahrten zum Plangebiet sind nur innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt zulässig. Aus diesem Grunde wurde in Abstimmung mit dem VEP ein Bereich für einen Ein- und Ausfahrt sowie ein Bereich für eine Ausfahrt festgesetzt und im restlichen Bereich der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Zufahrtsverbot festgelegt. Die Regelung dient der Sicherheit des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße.

11.9 Pflanzgebote

Angesichts der Lage des Plangebiets im Landschaftsraum und dem allseitig angrenzenden Landschaftsschutzgebiet Pfinzgau ist die Sicherung einer angemessenen Durchgrünung im Plangebiet wichtig. Die Pflanzgebote sichern außerdem die erwünschte Pflanzenqualität und Nachhaltigkeit (Pflege und Nachpflanzung bei Verlust).

Die im Umweltbericht formulierten Pflanzgebote wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.

Die im VEP dargestellte Fassadenbegrünung wird im Durchführungsvertrag gesichert. Gleiches gilt für Pflanzgebote, die sich nicht im Geltungsbereich befinden (Baumpflanzungen auf der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wiesenfläche).

11.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus der Artenschutzrechtlichen Prüfung ergeben sich Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Die im Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden die in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erfolgt durch einen gesonderten Vertrag.

11.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das Regierungspräsidium Karlsruhe betreibt die östlich der Schnellermühle gelegene Wehranlage. Für die Erschließung der Wehranlage benötigt sie einen gesicherten Zugang. Aus diesem Grund wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des

Regierungspräsidiums Karlsruhe festgesetzt. Die Breite des Fahrrechts wurde entsprechend der im VEP dargestellten Schleppkurven vorgesehen und muss die Befahrbarkeit für folgende Fahrzeuge sicherstellen:

- 4-Achser, 32 t (nur Motorwagen, kein Anhänger)
- Traktor mit Anhänger
- Autokran, 3-Achser 50 t, Typ FAUN ATF 50G

Rückwärtsfahrten mussten nicht berücksichtigt werden.

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird auch zu Gunsten des Betreibers der geplanten Trafostation nördlich der Durchfahrt zum Wehr festgesetzt, um die Zufahrt zur Station zu sichern.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dächer und Dachaufbauten

Das im Vorhaben- und Erschließungsplan entwickelten Gestaltungskonzept mit einer kleinteiligen Dachlandschaft trägt durch seine Maßstäblichkeit wesentlich dazu bei, die neue Bebauung in das bestehende Ortsbild zu integrieren. Vorgesehen ist ein hoher Anteil geneigter Dächer, die gestalterische Bezüge zu den Bestandsgebäuden schaffen und durch einige Baukörper mit begrünten Flachdächern ergänzt werden.

In Abstimmung mit dem im VEP entwickelten Gestaltungskonzept werden im zeichnerischen Teil bereichsweise die zulässigen Dachformen festgesetzt. Entsprechend Eintrag im zeichnerischen Teil sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdächer mit 0°- 5° Dachneigung
- Satteldächer mit 20°- 60° Dachneigung
- Krüppelwalmdächer mit 20° - 60° Dachneigung

Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile, die für das Gesamterscheinungsbild der Anlage weniger prägend sind, werden auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zugelassen.

12.2 Dachaufbauten

In der Planung sind auf einzelnen Dachflächen technische Anlagen (z.B. Lüftungsgeräte) vorgesehen. Damit diese gestalterisch weniger in Erscheinung treten wird festgesetzt, dass bei Flachdächern Dachaufbauten zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand halten müssen, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses überschreiten.

12.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch ein angemessenes Verhältnis von Werbeanlagen und Gebäudekubatur und gewährleisten so den erwünschten gestalterischen Maßstab und die verträgliche Einbindung in das Ortsbild. Besonders aggressive Werbeformen werden generell ausgeschlossen.

Aufgrund der Nähe der Bebauung zur Bundesstraße werden vom Straßenbaulastträger zusätzliche Anforderungen an die Werbeanlagen gestellt. So sind Werbeanlagen im Bereich der freien Strecke sind gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der B 10 unzulässig. In einer Distanz von 20 – 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG) können Werbeanlagen nur am Ort der Leistung errichtet werden.

12.4 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu Einfriedungen tragen zur Durchgrünung im Plangebiet und zu einer vertraglichen Einbindung des bebauten Bereichs in den Landschaftsraum bei.

12.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Stellplätze und private Erschließungsflächen wasserdurchlässig zu befestigen, sofern keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht oder technisch bzw. rechtlich nichts anders geboten ist.

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebiets und für ein intaktes Ortsbild wurde festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen oder Nebenanlagen benötigt werden, als Vegetationsfläche herzustellen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten sind.

12.6 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze regelt sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung und der VwV Stellplätze.

13 Kosten und Auswirkungen der Planung

Entsprechende Regelungen zu den Kosten und der Durchführung des Vorhabens sowie der zeitlichen Umsetzung erfolgen in einem Durchführungsvertrag, der zwischen Vorhabenträger und Gemeinde vor Satzungsbeschluss gefasst werden muss.

Pfintzal, den

.....
Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Anlage 1 - Auszug Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (gegebenenfalls auch zentren-)relevante Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

In der Regel zentrenrelevante Sortimente

- Teppiche (ohne Teppichböden)
- Blumen
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Anlage 2 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)