

# Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und  
Umweltausschusses

16.01.2024



# Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Lager, Dahlienstraße 2 Flst.Nr. 8842, OT Berghausen	
Vorlage BV/347/2023	7
TOP Ö 2.2 Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Sanierung des Bestandsgebäudes, Im Saalbrett 16 Flst.Nr. 3148, OT Wöschbach	
Vorlage BV/348/2023	9
TOP Ö 2.3 Errichtung einer DHL-Packstation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Wesostraße 180 Flst.Nr 9553, OT Wöschbach	
Vorlage BV/349/2023	11
TOP Ö 2.4 Erweiterung bestehendes Wohnhaus, Söllinger Str. 20, OT Kleinsteinbach	
Vorlage BV/353/2023	13
TOP Ö 2.5 Umbau einer bestehenden Garage/ Scheune zum Einfamilienwohnhaus, Errichtung von Dachgauben, Hauptstr. 16, OT Söllingen	
Vorlage BV/354/2023	15
TOP Ö 2.6 Umnutzung einer Produktionshalle zu Zustellungsstützpunkt Deutsche Post, Reetzstr. 42, OT Söllingen	
Vorlage BV/355/2023	17
TOP Ö 3.1 Grundstücksteilung und Neubau eines Wohnhauses, Schützenstraße 11 Flst.Nr. 2746, OT Wöschbach	
Vorlage BV/291/2023	19
TOP Ö 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mehrfamilienhäuser Horster Graben"	
Vorlage BV/352/2023	21
01_Textteil BV/352/2023	25
02_Zeichnerischer Teil BV/352/2023	47
03_Begründung BV/352/2023	49
04_V+E-Plan BV/352/2023	63
05_Artenschutzrechtliche Vorprüfung BV/352/2023	75





## Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

**Termin:** Dienstag, 16.01.2024, 18:00 Uhr

**Ort, Raum:** Selmnitzsaal (Europaplatz),  
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

### **Tagesordnung**

#### **Öffentlicher Teil**

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
  - 2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Lager, Dahlienstraße 2 Flst.Nr. 8842, OT Berghausen  
- Beratung und Beschlussfassung BV/347/2023
  - 2.2. Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Sanierung des Bestandsgebäudes, Im Saalbrett 16 Flst.Nr. 3148, OT Wöschbach  
- Beratung und Beschlussfassung BV/348/2023
  - 2.3. Errichtung einer DHL-Packstation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Wesostraße 180 Flst.Nr 9553, OT Wöschbach  
- Beratung und Beschlussfassung BV/349/2023
  - 2.4. Erweiterung bestehendes Wohnhaus, Söllinger Str. 20, OT Kleinsteinbach  
- Beratung und Beschlussfassung BV/353/2023
  - 2.5. Umbau einer bestehenden Garage/ Scheune zum Einfamilienwohnhaus, Errichtung von Dachgauben, Hauptstr. 16, OT Söllingen  
- Beratung und Beschlussfassung BV/354/2023
  - 2.6. Umnutzung einer Produktionshalle zu Zustellungsstützpunkt Deutsche Post, Reetzstr. 42, OT Söllingen  
- Beratung und Beschlussfassung BV/355/2023
3. Bauanfragen
  - 3.1. Grundstücksteilung und Neubau eines Wohnhauses, BV/291/2023

Schützenstraße 11 Flst.Nr. 2746, OT Wöschbach  
- Beratung und Beschlussfassung

4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mehrfamilienhäuser Horster Graben" BV/352/2023
  - Aufhebung bestehendes Verfahren
  - Aufstellungsbeschluss + Frühzeitige Beteiligung
  - Vorberatung für den Gemeinderat
5. Mitteilungen der Bürgermeisterin
6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/347/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Neubau eines Einfamilienhauses mit Lager, Dahlienstraße 2 Flst.Nr. 8842, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 19.12.2023
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.01.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</b>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Einhaltung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft plant den Neubau eines Wohnhauses in der Dahlienstraße 2 im Ortsteil Berghausen.

Geplant ist ein Einfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach. Zudem soll ein Lager errichtet werden. Auf dem Grundstück sind zwei Stellplätze vorgesehen. Im hinteren Grundstücksbereich ist ein Wintergarten geplant.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben wäre also zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben bauplanungsrechtlich unproblematisch. Es sind keine Gründe hinsichtlich des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB ersichtlich, die das Versagen des Einvernehmens begründen könnten.

Bauordnungsrechtliche Prüfungspunkte wie Einhaltung der Abstandsflächen sind durch die untere Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu prüfen.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b><u>Gesamtbeurteilung:</u></b> Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Durch das Vorhaben wird Wohnraum geschaffen.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/348/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und Sanierung des Bestandsgebäudes, Im Saalbrett 16 Flst.Nr. 3148, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 19.12.2023
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.01.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</b>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes und des Einfügnungsgebots nach § 34 BauGB.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Anbau an ein bestehendes Wohnhaus und die Sanierung des Bestandsgebäudes Im Saalbrett im Ortsteil Wöschbach. Hierbei soll an das Bestandsgebäude ein zweigeschossiger Anbau mit Satteldach und einem Balkon in Richtung der Straße errichtet werden. Das Dachgeschoss des vorhandenen Gebäudes soll durch den Bau von zwei Dachgauben auf der östlichen Seite erweitert werden. Im hinteren Grundstücksbereich entsteht eine Terrasse. Auf beiden Dächern sind PV-Anlagen geplant.

Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan „Jägersgrund/Saalbrett“, in Kraft getreten am 28.06.1962. Die Festsetzungen sind zu gering, um als rechtskräftiger Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB eingestuft werden zu können. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens deshalb im Übrigen nach § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt im Straßenfluchten- und Aufbauplan eine zulässige Anzahl der Vollgeschosse von 1,5 fest. Diese wird aufgrund der in den Planunterlagen dargestellten Zweigeschossigkeit nicht eingehalten. Weitere Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans überschreiten die zulässige Anzahl der Vollgeschosse ebenfalls. Beispielsweise liegt auf den Grundstücken der Ringstraße 26 und 28 ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung vor. Hinsichtlich der Dachform und der Dachneigung hält das Vorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplans ein.

Bezüglich der übrigen Prüfungspunkte des § 34 BauGB fügt sich das Vorhaben nach Ansicht der Verwaltung in die nähere Umgebung ein. Es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Wohnraum.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Das Vorhaben schafft Wohnraum durch den Anbau an das bestehende Wohnhaus.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				PV-Anlagen sind geplant
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				PV-Anlagen sind geplant
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/349/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Errichtung einer DHL-Packstation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Wesostraße 180 Flst.Nr 9553, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 19.12.2023
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.01.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB wird hinsichtlich der Errichtung einer DHL-Packstation außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugestimmt.</b>
----------------------------	---

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Einhaltung der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans. Befreiungen sind im Einzelfall zu berücksichtigen.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft plant die Aufstellung einer Packstation auf dem Grundstück Wesostr. 180 im Ortsteil Wöschbach. Die Packstation inklusive des Kundendachs mit einer Länge von 3,21 m, einer Breite von 0,65 m und einer Höhe von 2,27 m soll im vorderen Bereich des Grundstücks an der bestehenden Bebauung (Schreinerei) aufgestellt werden.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Täle“, in Kraft getreten am 19.12.1985. Dieser setzt für das Gebiet überbaubare Grundstücksflächen durch Baufenster fest. Das Baufenster auf dem Grundstück wird bereits durch die bestehende Bebauung der Schreinerei komplett ausgenutzt. Alternative Standorte für die Packstation sind auf dem Grundstück nicht ersichtlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Täle“ sind bereits Überschreitungen der Baugrenze vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht ist die hier beantragte Überschreitung unproblematisch. Die Verwaltung empfiehlt deshalb, der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
Das Vorhaben steht den verfolgten Zielen nicht hemmend entgegen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil		■		
...ist aktiv		■		
...schafft Raum		■		
...bildet und betreut		■		
...verbindet		■		
...bietet Service	■			Durch die Packstation wird eine Möglich- keit zur Abholung von Paketen für die Bürgerinnen und Bürger geschaffen.
...versorgt sich		■		
...ist stolz auf Nachhaltigkeit		■		
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive		■		
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle		■		
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte		■		

**Anlagen:**

Antrag auf Befreiung, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/353/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Erweiterung bestehendes Wohnhaus, Söllinger Str. 20, OT Kleinsteinbach</b>		
<b>- Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 22.12.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.01.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</b>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Das Einfügungsgebot nach § 34 BauGB ist zu beachten.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt die Erweiterung des bestehenden Wohnhauses im Erdgeschoss sowie die Errichtung eines Balkons im Obergeschoss in nordöstlicher Richtung des Grundstückes in der Söllinger Straße 20 in Kleinsteinbach.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, weshalb das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Es liegen nach § 34 BauGB keine Gründe vor, die das Versagen des Einvernehmens begründen können.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Das Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen und fügt sich in die Umgebung ein.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Das Vorhaben schafft zusätzlichen Wohnraum für eine Familie.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/354/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Umbau einer bestehenden Garage/ Scheune zum Einfamilienwohnhaus, Errichtung von Dachgauben, Hauptstr. 16, OT Söllingen</b>		
<b>- Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 22.12.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.01.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</b>
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt den Umbau einer bestehenden Garage mit darüber liegender Scheune zu einem Einfamilienhaus. Weiter ist auf dem Bestandsgebäude die Errichtung einer Dachgaube (Südwest) und die Ergänzung von Dachfenstern (Nordost) geplant. Das betroffene Grundstück befindet sich in Söllingen in der Hauptstraße 16.

Die Gebäude Hauptstraße 12 bis 18 sind in geschlossener Bauweise errichtet. Der Umbau zu Wohnraum fügt sich in die Firsthöhe der danebenliegenden Gebäude Hauptstraße 14 a und 16 ein. Im Erdgeschoss befindet sich eine Garage mit zwei Stellplätzen für Pkw's.

Für das Grundstück besteht kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Bauplanungsrechtlich stehen dem Vorhaben keine Hinderungsgründe entgegen. Die bauordnungsrechtlichen Punkte sind von der zuständigen Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu prüfen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Durch den Umbau wird Wohnraum unter Beachtung des Einfügungsgebots geschaffen-				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Der Umbau der Scheune wird Wohnraum geschaffen und die Innenentwicklung gefördert.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/355/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Umnutzung einer Produktionshalle zu Zustellungsstützpunkt Deutsche Post, Reetzstr. 42, OT Söllingen - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 22.12.2023
Bearbeiter:	Lamprecht	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.01.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.</b>
----------------------------	--

**Pflichtaufgabe**



**Freiwillige Aufgabe**



**Ziel der Verwaltung:**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft beantragt die Umnutzung einer Produktionshalle zu einem Zustellstützpunkt der Deutschen Post zur Sortierung und Verteilung von Briefen und Paketen. Weiter wird die Errichtung einer Doppelgarage und einer Packstation beantragt. Das Grundstück befindet sich in der Reetzstraße 42 in Söllingen.

An der bestehenden Halle wird baulich nichts verändert. Auf dem Dach ist eine PV-Anlage geplant. Es werden eine Garage, Stellplätze und Beladestellplätze neu errichtet, sowie eine Packstation an der südlichen Grundstücksgrenze.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans „Hochwiesen I“, in Kraft getreten am 02.10.1969. Es sind keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans beantragt.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen. Das Vorhaben ist bauplanungsrechtlich unproblematisch und es stehen keine Gründe entgegen. Die bauordnungsrechtlichen Punkte sind durch die Baurechtsbehörde, Landratsamt Karlsruhe, zu prüfen.

Die Baurechtsbehörde wird gebeten, das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die Sprinter/ Scooterfahrzeuge über „Am Stadion“ in Bezug auf das Bildungszentrum zu überprüfen bzw. die entsprechende Fachbehörde zu beteiligen.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b> Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind eingehalten. Es sprechen keine Gründe gegen das beantragte Vorhaben.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				Eine PV-Anlage ist auf dem Dach geplant.
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				Auf dem bestehenden Dach der Halle ist eine PV-Anlage geplant.
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/291/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Grundstücksteilung und Neubau eines Wohnhauses, Schützenstraße 11 Flst.Nr. 2746, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung</b>		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 19.09.2023
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.01.2024	öffentlich

<b>Beschlussvorschlag:</b>	<b>Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt.</b>
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft möchte durch eine Bauvoranfrage klären, ob nach der Teilung des Grundstücks Schützenstraße 11 im Ortsteil Wöschbach, der Bau eines 1,5-stöckigen Wohnhauses planungsrechtlich zulässig wäre.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans „Im Ziegler“, in Kraft getreten am 15.04.1964 und dessen entsprechenden Änderungen 1 – 3. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück eine Bauflucht fest, die durch das Vorhaben überschritten werden würde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind jedoch weitere Bebauungen ersichtlich, die diese Bauflucht überschreiten. Weiter setzt der Bebauungsplan eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 fest. Laut den Antragsunterlagen würden beide Festsetzungen überschritten werden, wobei die Überschreitung der Grundflächenzahl bei 39 % und die Überschreitung der Geschossflächenzahl bei 12 % liegen würde. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bislang keine so massiven Überschreitungen dieser Festsetzungen vorhanden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen zu versagen, da die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Ziegler“ nicht eingehalten werden und dem Vorhaben somit bauplanungsrechtliche Versagensgründe im Wege stehen.

Hinsichtlich bauordnungsrechtlicher Prüfungspunkte lässt sich sagen, dass zur Einhaltung der Abstandsflächen die Übernahme von Baulasten notwendig werden würde. Dies und weitere Punkte, wie beispielsweise der Brandschutz, sind von der unteren Baurechtsbehörde (Landratsamt Karlsruhe) zu prüfen und gegebenenfalls zu beanstanden.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaoffensive**

<b>Gesamtbeurteilung:</b>				
<b>Ziele: Pfinztal...</b>	<b>Bewertung</b>			<b>Bemerkung</b>
	<b>För- dernd</b>	<b>Kein Beitrag</b>	<b>hem- mend</b>	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
<b>Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaoffensive</b>				
<b>Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle</b>				
<b>Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte</b>				

**Anlagen:**

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/352/2023

Tagesordnungspunkt		
<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Mehrfamilienhäuser Horster Graben"</b>		
- Aufhebung bestehendes Verfahren		
- Aufstellungsbeschluss + Frühzeitige Beteiligung		
- Vorberaterung für den Gemeinderat		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 20.12.2023
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	16.01.2024	öffentlich

<p><b>Beschlussvorschlag:</b> (als Empfehlung für den Gemeinderat)</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Horster Graben links“ vom 09.04.2019 wird aufgehoben.</li> <li>2. Für den im zeichnerischen Teil des Entwurfs (Fassung vom 12.12.2023) dargestellten Geltungsbereich wird nach § 12 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB</li> <li>3. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Zeitpunkt wird in das Ermessen der Verwaltung gestellt.</li> </ol>
--	---

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



**Ziel der Verwaltung:**

Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zur Realisierung einer maßvollen Nachverdichtung.

**Personelle Auswirkungen:**

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung



## Sachverhalt:

### Anlass der Planung:

Ein privater Investor plant im Horster Graben, auf den Flurstücken 2554/1, 2556/1 und 2555/1 (teilweise) der Gemarkung Wöschbach, die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage.

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“ vom 01.03.1967 sowie teilweise im unbeplanten Innenbereich. Der überwiegende zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“ und ist nicht als bebaubare Fläche ausgewiesen. Um die geplanten Mehrfamilienhäuser errichten zu können ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

### Verfahrensart:

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB.

### Bestehendes Verfahren:

Über das Plangebiet wurde bereits 2019 beraten und ein Aufstellungsbeschluss für einen Angebotsbebauungsplan gefasst. Auf BV/313/2019/1 wird an dieser Stelle verwiesen.

Im weiteren Verlauf wurde dieses Vorhaben jedoch nicht weiterverfolgt, da man die Bebauung des Areals ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans durchführen wollte. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde dem Gremium am 05.07.2022 vorgestellt. Das Gremium fasste mehrheitlich den Beschluss, das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben zu erteilen. Auf BV/026/2022 wird verwiesen.

Wie oben beschrieben stehen dem Vorhaben jedoch bestehende Bebauungspläne im Weg, sodass der Bauvoranfrage von der unteren Baurechtsbehörde nicht zugestimmt werden konnte. Plan ist nun, die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu schaffen. Der bestehende Aufstellungsbeschluss soll dafür aufgehoben werden.



**Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaauffensive**

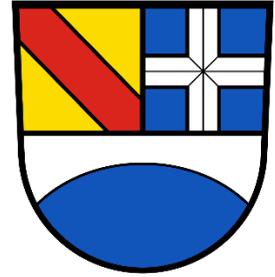
<b>Gesamtbeurteilung:</b> Schaffung von Wohnraum durch maßvolle Nachverdichtung				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von Wohnraum durch maßvolle Nachverdichtung.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
<b>Querschnittsziele</b>				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaauffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

**Anlagen:**

1. Textteil
2. Zeichnerischer Teil
3. Begründung
4. V+E Plan
5. Artenschutzrechtliche Vorprüfung



Ö 4



**GEMEINDE PFINZTAL**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

# **„Mehrfamilienhäuser Horster Graben“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“

**Projekt-Nr.**

23106

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: EPO, 06.11.2023

**Datum**

12.12.2023



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

# BESTANDTEILE UND ANLAGEN

## Bestandteile

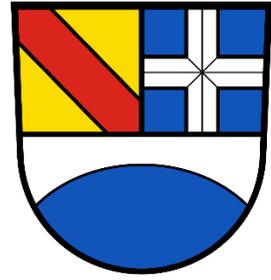
- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B Örtlichen Bauvorschriften
  - C Hinweisen
- 04 Begründung
- 05 Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand: 19.06.2022)

## Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

## RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)



**GEMEINDE PFINTAL**

**01**

# **Satzungen**

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

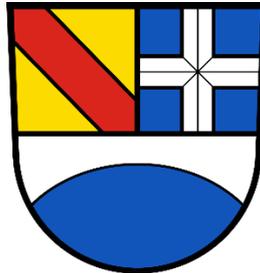
## **„Mehrfamilienhäuser Horster Graben“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

# SATZUNGEN

## Gemeinde Pfinztal



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

#### Örtliche Bauvorschriften

#### „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“

#### Satzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal hat am XXX

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
  - b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
  - c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)
- Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“ sowie
  - die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“

als Satzungen beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom **XXX** maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## § 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:250, in der Fassung vom **XXX**,
2. dem Textteil (03) mit
  - A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 01-09),
  - B** Örtlichen Bauvorschriften (S. 10-11) und
  - C** Hinweisen (S. 12-13)in der Fassung vom **XXX**
3. dem Vorhaben- und Erschließungsplan (05), in der Fassung vom **XXX**.

Beigefügt sind eine Begründung (04) und Anlagen in der Fassung vom **XXX**.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

## § 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Gemeinde Pfinztal, den

DIE BÜRGERMEISTERIN

SIEGEL

.....  
Nicola Bodner, Bürgermeisterin

**§ 5 Inkrafttreten**

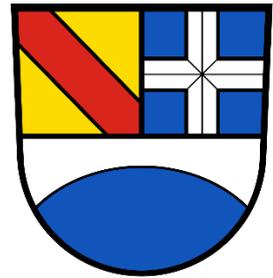
Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Pfinztal, den

DIE BÜRGERMEISTERIN

SIEGEL

.....  
Nicola Bodner, Bürgermeisterin



**GEMEINDE PFINTAL**

**02**

## **Zeichnerischer Teil**

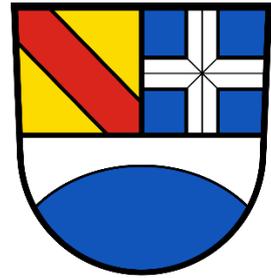
**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

### **„Mehrfamilienhäuser Horster Graben“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**



**GEMEINDE PFINZTAL**

**03**

## **Textlicher Teil**

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

### **„Mehrfamilienhäuser Horster Graben“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	1
2.2 Grundflächenzahl.....	2
2.3 Vollgeschoss und Geschossflächenzahl .....	2
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>3</b>
<b>5. Verkehrsflächen .....</b>	<b>3</b>
<b>6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>3</b>
6.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	3
6.2 Maßnahmen.....	3
6.3 Außenbeleuchtung.....	4
6.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken .....	4
6.5 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen.....	4
6.6 Umgang mit Niederschlagswasser .....	4
6.7 Anlage von Grünflächen.....	4
6.8 Dachbegrünung .....	4
6.9 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen .....	5
<b>7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</b>	<b>5</b>
<b>B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....</b>	<b>6</b>
1.1. Dachgestaltung.....	6
<b>2. Werbeanlagen und Automaten.....</b>	<b>6</b>
<b>3. Grundstücksgestaltung .....</b>	<b>6</b>
3.1. Einfriedungen.....	6
3.2. Außenantennen .....	7
<b>4. Stellplatzverpflichtung.....</b>	<b>7</b>

---

<b>C</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>8</b>
<b>1.</b>	<b>Artenschutz bei Baumaßnahmen</b> .....	<b>8</b>
<b>2.</b>	<b>Baustellennebenflächen</b> .....	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Gerätenutzung</b> .....	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Beseitigung von Gehölzstrukturen</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Bodenfunde</b> .....	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke</b> .....	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen</b> .....	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>9</b>

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dessen Abgrenzung dem zeichnerischen Teil zu entnehmen ist, sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Mehrfamilienhäuser“ festgesetzt. Zulässig sind zwei dieser Nutzung entsprechende Wohngebäude samt Nebenanlagen.

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die maximalen Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>) von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil in Meter über Normalnull (m ü.NN.) festgesetzt.
- (2) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (3) Im Bereich der ausgewiesenen „Flächen für Tiefgaragen“ dürfen Tiefgaragen und zu ihnen gehörende Überdachungen sowie Untergeschosse bis zu einer maximalen Höhe von 182 m ü.NN. aus dem Boden herausragen. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Daches. Auf den Dächern stehende Nebenanlagen und Einfriedungen sind von der festgesetzten Höhe ausgenommen.

- (4) Im Bereich der ausgewiesenen „“ dürfen Mülleinhausungen bis zu einer maximalen Höhe von 182 m ü.NN. errichtet werden. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante des Daches.
- (5) Nebenanlagen dürfen eine Gebäudehöhe von 3,5 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes bzw. der darunter liegenden Tiefgarage nicht überschreiten.
- (6) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Nebenanlagen dürfen durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

## 2.2 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

## 2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird mit 3 festgesetzt. Zusätzlich darf auf dem obersten Geschoss ein Staffelgeschoss errichtet werden. Staffelgeschosse sind Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Die Grundfläche der Staffelgeschosse darf maximal 75 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.
- (2) Die Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### 3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

o = offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise.

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Tiefgaragen und zu ihnen gehörende Überdachungen sowie Untergeschosse sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (3) Die Baugrenzen dürfen durch auskragende Terrassen und Balkone um max. 1,5 m sowie um max. 20 m<sup>2</sup> pro Geschoss je Hauptgebäude überschritten werden.

### 5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### 6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

#### 6.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

**Wird bei Bedarf ergänzt**

#### 6.2 Maßnahmen

**Wird bei Bedarf ergänzt**

### **6.3 Außenbeleuchtung**

- (1) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).

### **6.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken**

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher auszuführen.

### **6.5 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen**

Der Oberflächenbelag von Stellplätzen sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen o.ä., die einen Abflussbeiwert von maximal 0,75 besitzen, herzustellen. Ausgenommen davon sind Fahrgassen.

### **6.6 Umgang mit Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten befestigten Flächen (Nebenflächen) sind auf dem Grundstück zu versickern, sofern dies technisch möglich ist.

### **6.7 Anlage von Grünflächen**

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

### **6.8 Dachbegrünung**

- (1) Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind zu mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- (2) Sollten die begrüneten Flachdachflächen mit Solarzellen und -modulen bestückt werden, müssen diese aufgeständert werden.

## 6.9 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

- (1) An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von > 2 m<sup>2</sup> und > 50 cm Breite ohne Rahmenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.
- (1) Der Nachweis ist mit den Unterlagen zum Bauantrag vorzulegen bzw. liegt bei verfahrensfreien Vorhaben in der Verantwortung des Bauherrn.

## 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Wird bei Bedarf ergänzt

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

### **1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

#### **1.1. Dachgestaltung**

- (1) Als zulässige Dachformen sind Flachdächer (0°-8°) festgesetzt.

### **2. Werbeanlagen und Automaten**

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal insgesamt 3 m<sup>2</sup> pro Hauptgebäude zulässig.
- (4) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.
- (5) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (6) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

### **3. Grundstücksgestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### **3.1. Einfriedungen**

- (1) Straßenseitig sind die Zäune mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- (2) Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten, gemessen ab OK der fertigen Straßen.

- (3) Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist straßenseitig jeweils die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche sowie an anderen Grundstücksseiten das natürliche Geländeniveau.

### **3.2. Außenantennen**

§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

- (1) Außenantennen sind als Gemeinschaftsanlage zu errichten.

## **4. Stellplatzverpflichtung**

§ 74 Abs. 2 LBO

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- (2) Weitergehende Regelungen des § 37 LBO bleiben hiervon unberührt.

## **C HINWEISE**

### **1. Artenschutz bei Baumaßnahmen**

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

### **2. Baustellennebenflächen**

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

### **3. Gerätenutzung**

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

### **4. Beseitigung von Gehölzstrukturen**

Erforderliche Gehölzrodungen und Baufelddräumungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen.

### **5. Bodenfunde**

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen,

wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## 6. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.

## 7. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von > 2 m<sup>2</sup> und > 50 cm Breite ohne Rahmenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Das umfasst insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %
- Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

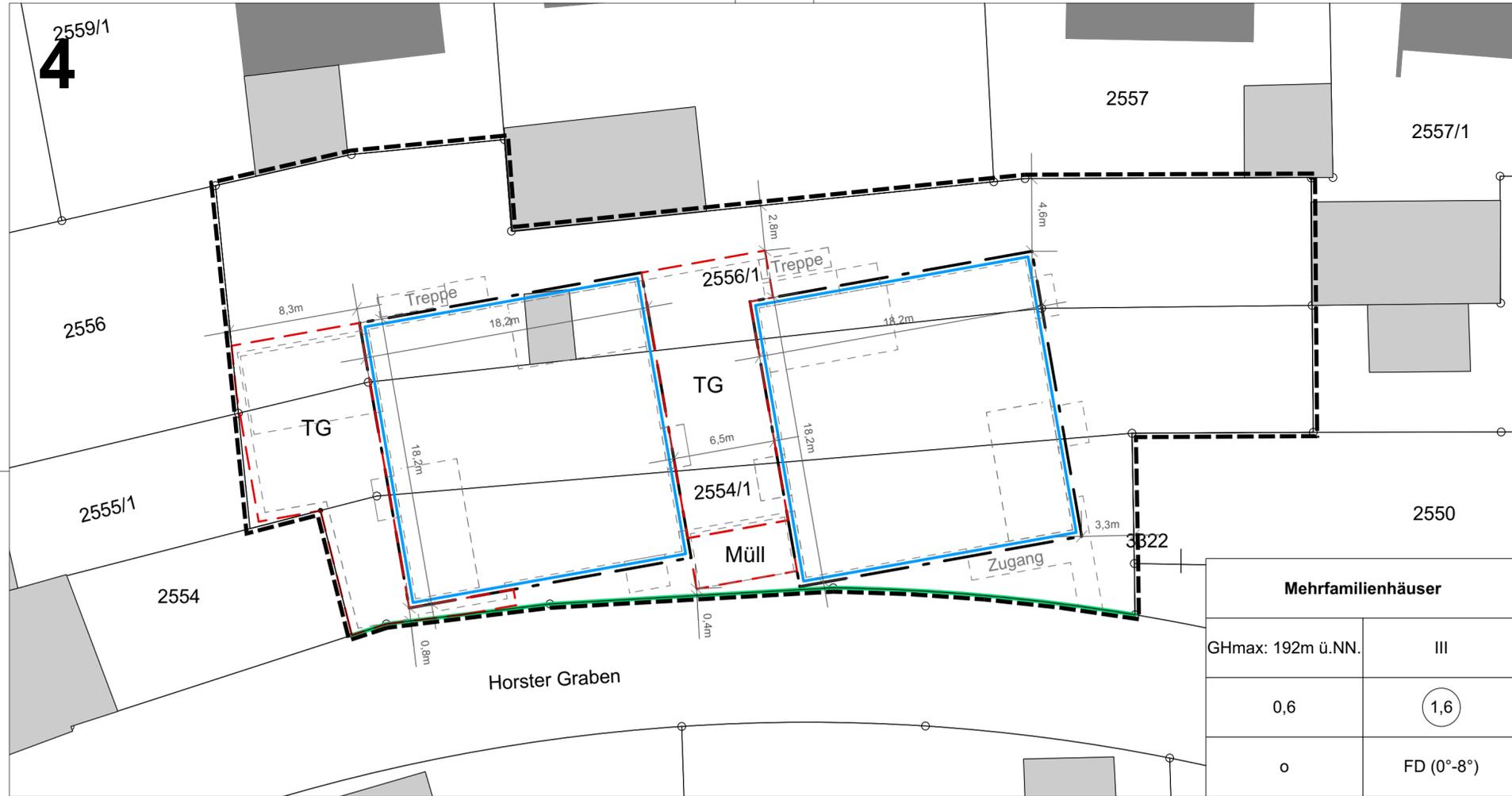
Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umweltschutzgesellschaft <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

## 8. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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.

Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.





Mehrfamilienhäuser	
GHmax: 192m ü.NN.	III
0,6	1,6
o	FD (0°-8°)

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellung

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB

### Offenlage

Billigung des Entwurfs für die Offenlage

Ortsübliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

### Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss

Behandlung und Abwägung aller eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB und Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Pfnztal,

Nicola Bodner  
Bürgermeisterin

### Bekanntmachung und Inkrafttreten

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Ab diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Pfnztal bereit gehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Gemeinde Pfnztal,

Nicola Bodner  
Bürgermeisterin

## PLANZEICHENLEGENDE

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB

Art der baulichen Nutzung	
max. Gebäudehöhe GHmax	max. Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	Geschoßflächenzahl GFZ
Bauweise a = offene Bauweise	Dachform und -Neigung FD = Flachdach

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Bemaßung
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Umriss der geplanten Baukörper entsprechend dem V+E-Plan (redaktionell)

### ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

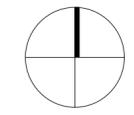
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- Baugrenze
- Fläche für Tiefgaragen
- Fläche für Mülleinhausung

### VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie





## Gemeinde Pfnztal

Vorabzug

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Projekt

**"Mehrfamilienhäuser Horster Graben"**

im Verfahren gem. § 13a BauGB

---

Inhalt

**02 Zeichnerischer Teil**

---

Projektnummer	23106	Datum	12.12.2023
Maßstab	1:250	bearbeitet	DWA

---

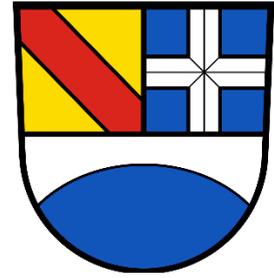


BHM Planungsgesellschaft mbH

Bruchsal ▪ Freiburg ▪ Nürtingen

07251-98198-0  
07251-98198-29  
info@bhmp.de  
www.bhmp.de





**GEMEINDE PFINZTAL**

**04**

## **Begründung**

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Mehrfamilienhäuser Horster Graben“**

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan samt örtlicher Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“

**Projekt-Nr.**

23106

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: **X**

**Datum**

12.12.2023



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Geltungsbereich</b> .....	<b>1</b>
2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs.....	1
<b>3. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b> .....	<b>3</b>
3.1. Nutzungen .....	3
3.2. Erschließung .....	3
3.3. Ver- und Entsorgung .....	3
3.4. Immissionen.....	3
<b>4. Übergeordnete Vorgaben</b> .....	<b>3</b>
4.1. Regionalplanung .....	3
4.2. Flächennutzungsplan .....	4
4.3. Bestehende Bebauungspläne .....	5
4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte.....	6
<b>5. Verfahren</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Art und Umfang des Vorhabens</b> .....	<b>8</b>
<b>7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	8
7.2. Maß der baulichen Nutzung .....	8
7.3. Bauweise .....	8
7.4. Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
7.5. Verkehrsflächen .....	9
7.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	9
7.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	9
<b>8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>10</b>
8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	10
8.1.1 Dachgestaltung .....	10
8.2. Werbeanlagen.....	10
8.3. Grundstücksgestaltung .....	10
8.3.1 Einfriedungen.....	10
8.3.2 Außenantennen .....	10
8.4. Stellplatzverpflichtung .....	10

<b>Abbildungsverzeichnis .....</b>	<b>Seite</b>
Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet) .....	2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt samt geplanter Grundstückstrennung. .	2
Abb. 8: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf.....	4
Abb. 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030.....	5
Abb. 8: Ausschnitt aus Bebauungsplan für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“ .....	6

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Ein privater Investor plant im Horster Graben, Pfinztal-Wöschbach, auf den Flurstücken 2554/1, 2556/1 und 2555/1 (teilweise) der Gemarkung Wöschbach die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage.

Das Vorhaben liegt teilweise innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplanes für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“ vom 01.03.1967 sowie teilweise im unbeplanten Innenbereich.

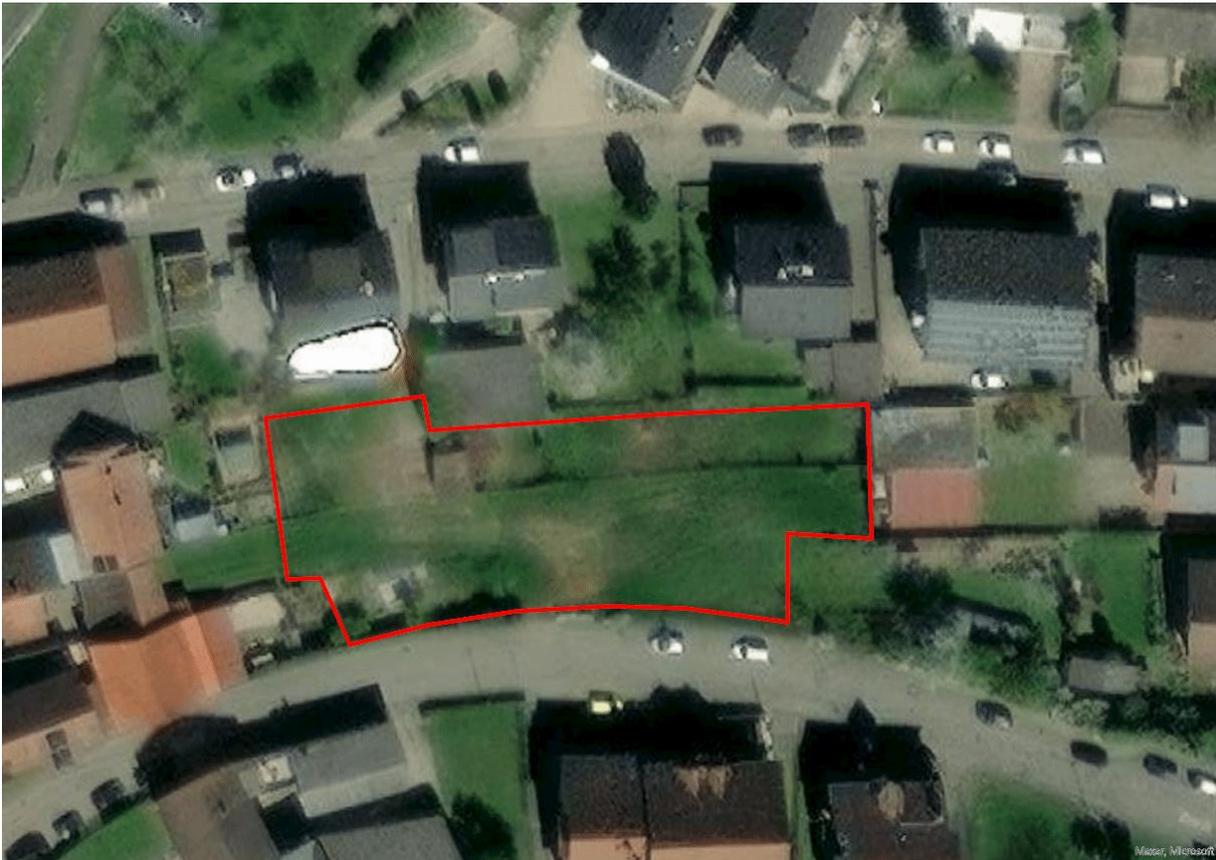
Der überwiegende zur Bebauung vorgesehene Bereich liegt innerhalb des Bebauungsplanes für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“ und ist nicht als bebaubare Fläche ausgewiesen. Um die geplanten Mehrfamilienhäuser errichten zu können ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“ ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben zu schaffen.

## **2. Geltungsbereich**

### **2.1. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs**

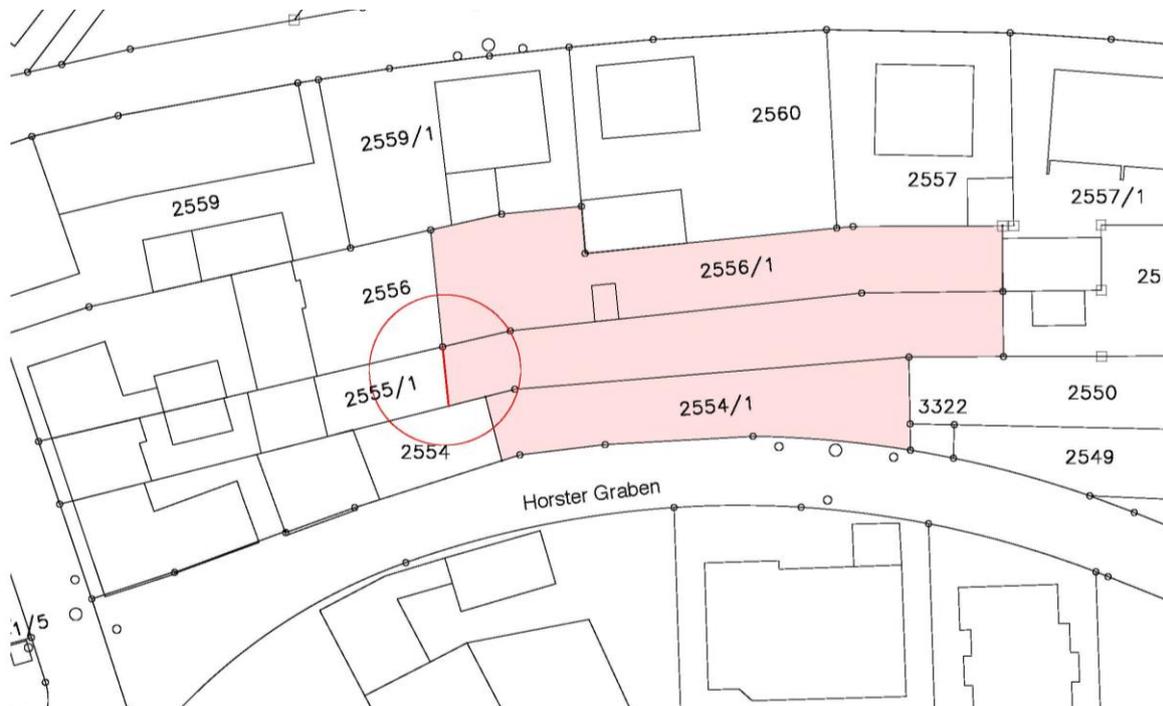
Das Plangebiet liegt im Norden von Pfinztal-Wöschbach im Horster Graben.



**Abb. 1: Lage des Plangebietes (rot umrandet)**

(Quelle: Luftbild ESRI)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 2554/1, 2556/1 und 2555/1 (teilweise) der Gemarkung Wöschbach mit einer Fläche von ca. 1.652 m<sup>2</sup>. Zukünftig ist geplant, das Flurstück 2555/1 entsprechend der Geltungsbereichsgrenze zu trennen.



**Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt samt geplanter Grundstückstrennung.**

(Quelle: Vorhabenträger)

### **3. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **3.1. Nutzungen**

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine brachliegende Fläche, die im zentralen Bereich überwiegend mit Gräsern und Ruderalvegetation bewachsen ist. Im nördlichen Randbereich befindet sich eine im Zerfall befindliche Stallung, welche bei Realisierung der Planung abgerochen werden soll.

Der Geltungsbereich ist von Wohnbebauung mit dazugehörigen Gärten umgeben.

#### **3.2. Erschließung**

Der direkt anliegende Hoster Graben stellt die Erschließungsstraße dar.

Zudem befindet sich westlich vom Plangebiet in einer fußläufigen Entfernung von ca. 200 m die Bushaltestelle „Wöschbach Im Saalbrett“. Von dieser Haltestelle aus wird der Bahnhof Berghausen angefahren, an den die Möglichkeit besteht, die Linie S5/S51 (Wörth – Pforzheim) zu nutzen, um bspw. in die Innenstadt von Karlsruhe zu gelangen.

#### **3.3. Ver- und Entsorgung**

Entlang des Horster Grabens befinden sich alle erforderlichen Leitungen. Hinsichtlich der Entwässerung liegt hier ein Mischwasserkanal.

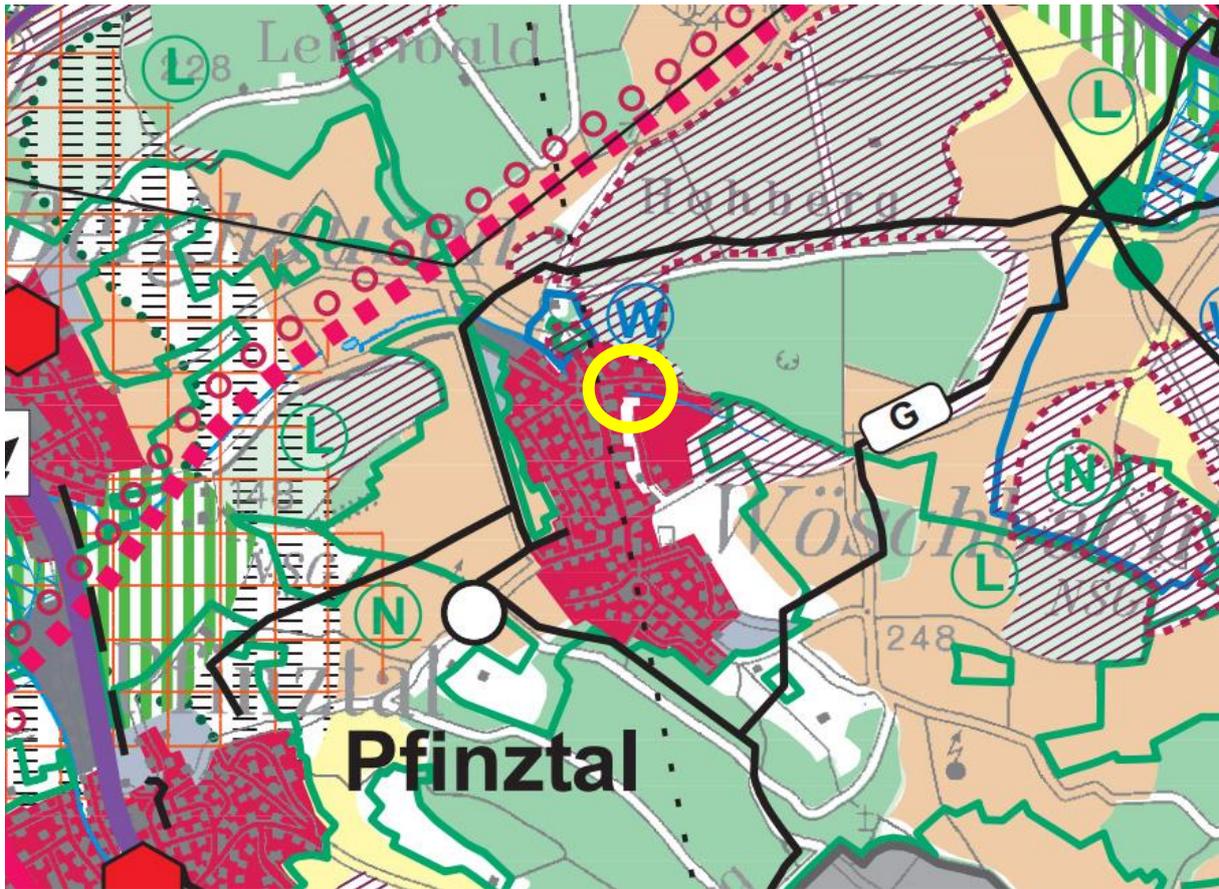
#### **3.4. Immissionen**

Durch die umliegenden Wohnnutzungen kommt es zu keinen wesentlichen Immissionen auf das Plangebiet.

### **4. Übergeordnete Vorgaben**

#### **4.1. Regionalplanung**

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Regionalplan in Form der regionalen Siedlungs- und Freiraumstruktur festgesetzt.



**Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplanentwurf.**  
(Quelle: Regionalverband Mittlerer Oberrhein, Abruf: 2023)

In der Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein 2003 liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet, das als „Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/ Mischnutzung), Bestand (N)“ ausgewiesen ist.

Diese Vorgaben des Regionalplanes stehen der Planung von Mehrfamilienhäusern nicht entgegen.

## 4.2. Flächennutzungsplan

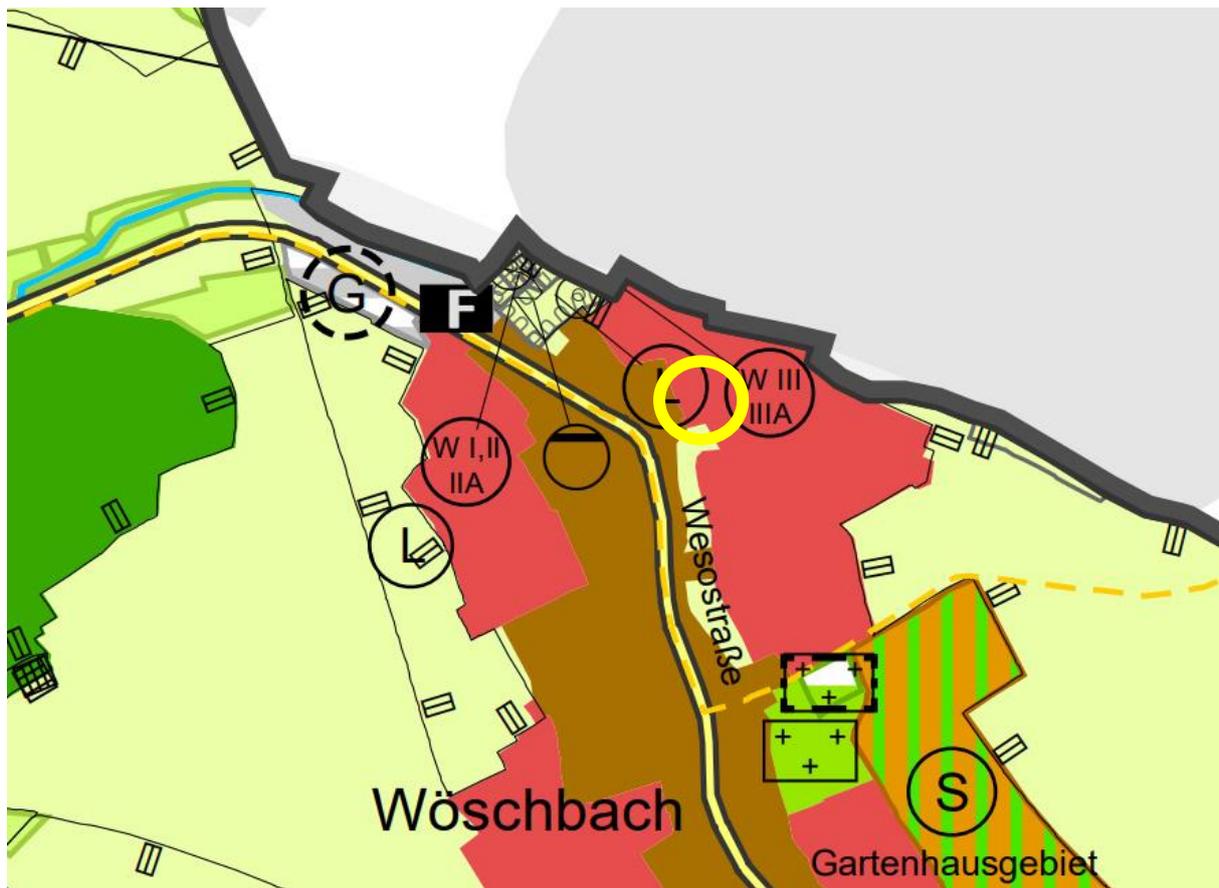


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2030.  
(Quelle: Nachbarschaftsverband Karlsruhe, Abruf 2023)

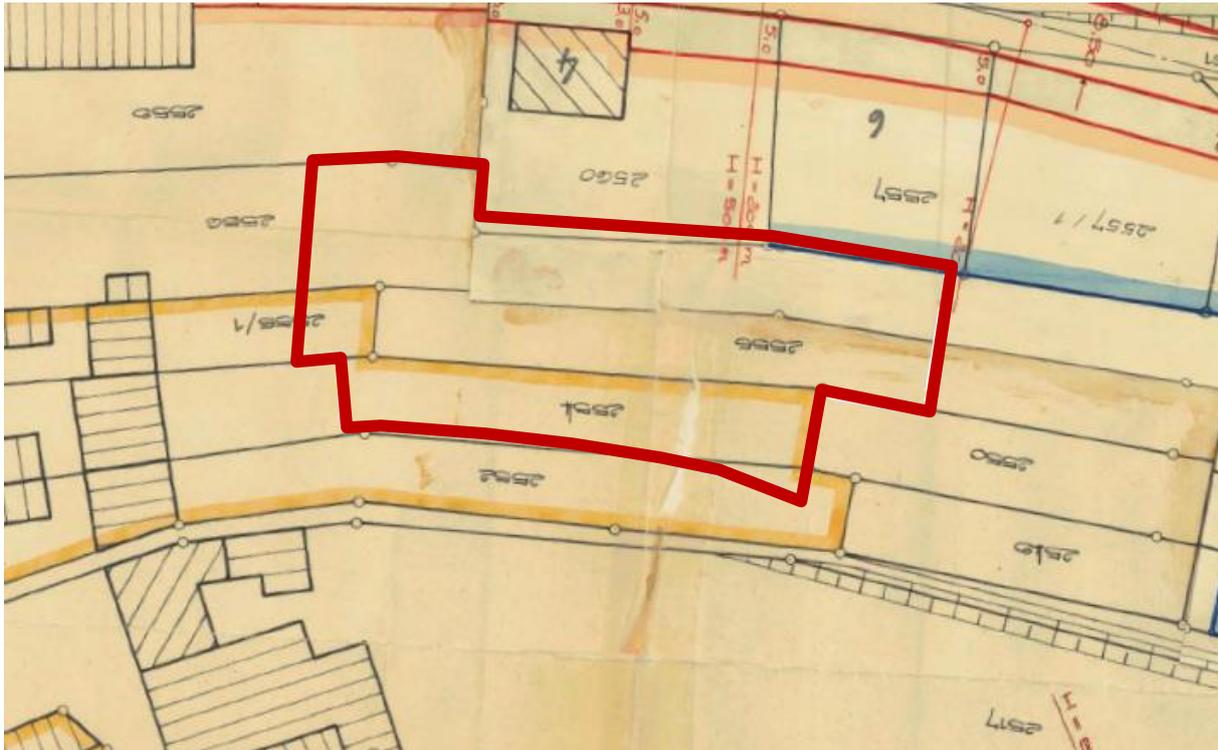
Der geltende Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Wohnbaufläche dar.

Die Vorgaben des Flächennutzungsplans stehen der Planung von Mehrfamilienhäusern nicht entgegen.

### 4.3. Bestehende Bebauungspläne

Durch die Planung wird ein Teil des Bebauungsplanes für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“ vom 01.03.1967 überplant.

Dieser weist im Überschneidungsbereich keine Baufenster oder ähnliches aus. Aus den Textlichen Festsetzungen geht hervor, dass hier lediglich Gartennutzung und evtl. Nebenanlagen zulässig wären. Diese Unbestimmtheit ist auch dem Alter des Planes geschuldet.



**Abb. 5: Ausschnitt aus Bebauungsplan für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“.**  
(Quelle: Gemeinde)

Zur Realisierung des Vorhabens ist eine Überplanung dieses Bebauungsplanes notwendig. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“ wird den Bebauungsplan für die Gewanne „Hassert“ und „Vorderer Grund“ im Überschneidungsbereich ersetzen.

#### **4.4. Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine rechtlich geschützten Gebiete oder Objekte.

### **5. Verfahren**

Die planungsrechtliche Voraussetzung zur Realisierung des Vorhabens ist ein qualifizierter Bebauungsplan. Es wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung kann im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (überbaubare Grundstücksfläche) festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, oder von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen

Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“ sollen die innerörtlichen Entwicklungsspielräume für die bauliche Nutzung im Geltungsbereich verbessert werden und somit dem Gebot der Innenentwicklung im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet Flächen von insgesamt 1.652 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 ergibt sich insgesamt eine zulässige Grundfläche von ca. 991 m<sup>2</sup>.

Die zu überplanende Fläche umfasst somit eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO.

Zudem begründet das geplante Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren sind somit gegeben.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Somit kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Darüber hinaus muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, auf die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB sowie ein Monitoring gem. § 4c BauGB kann verzichtet werden.

Auch wenn auf einen Umweltbericht verzichtet wird, sind artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 BNatSchG zu berücksichtigen. Das Artenschutzrecht ist der Abwägung nicht zugänglich. Es muss in einem Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Aus der artenschutzrechtlichen Vorprüfung ergab sich für den Geltungsbereich ein Untersuchungsbedarf für Mauer- und Zauneidechsen. **Die Ergebnisse der Kartierungen werden zur Offenlage ergänzt.**

In diesem Zusammenhang wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

## **6. Art und Umfang des Vorhabens**

Ein privater Investor plant im Geltungsbereich die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs,

In den Gebäuden selbst sollen voraussichtlich jeweils fünf Wohneinheiten entstehen.

## **7. Erläuterung der planungsrechtlichen Festsetzungen**

### **7.1. Art der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht dem geplanten Vorhaben und fügt sich gut in die umgebenden Nutzungen ein, welche aus Wohnnutzungen bestehen. Die Zulässigkeit für Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, orientiert sich ebenfalls an der Zulässigkeit innerhalb eines Wohngebietes, was der Umgebungsnutzung entspricht.

### **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) entsprechen ebenfalls dem geplanten Vorhaben.

Die maximale Höhe von 192 m ü. NN. entspricht einer ungefähren sichtbaren Höhe von 12 m, gemessen ab der Höhenlage, welche die Straße Horster Grabens zwischen den beiden geplanten Gebäuden aufweist. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe entspricht auch in etwa der Firsthöhen der bestehenden Wohnhäuser nördlich des Vorhabens.

Die festgesetzten Höhen von Tiefgaragen und zu ihnen gehörende Überdachungen sowie Untergeschosse ermöglicht die Errichtung der geplanten Tiefgarage samt Überdachungen/Untergeschossen im von West nach Ost ansteigendem Gelände.

Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse sowie die festgesetzten GRZ und GFZ bilden die Anforderungen an das konkrete Vorhaben ab.

### **7.3. Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise ermöglicht die Errichtung der geplanten Mehrfamilienhäuser und entspricht ebenfalls der Bauweise der umgebenden Wohnnutzungen.

### **7.4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Die Lage der baulichen Anlagen wird durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im zeichnerischen Teil geregelt.

Die Baufenster entsprechen der aktuellen Planung des Vorhabens. Um auf mögliche kleinere Anpassungen der Planung, auch im Zuge des Bauantrages, reagieren zu können, wurde das Baufenster mit einem Abstand von 0,5 m um die aktuelle Planung geführt.

Die festgesetzten „Flächen für Tiefgaragen“ ermöglichen Tiefgaragen und zu ihnen gehörende Überdachungen sowie Untergeschosse an diesen Stellen, was dem geplanten Vorhaben entspricht. Sie festgesetzte „Fläche für Mülleinhausung“ ermöglicht aus selbigem Grund an dieser Stelle die Errichtung einer Mülleinhausung.

Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen mit Terrassen und Balkonen entsprechen ebenfalls dem geplanten Vorhaben. Um eine mögliche Neupositionierung der Terrassen und Balkone nicht auszuschließen, wurde auf eine konkrete Verortung verzichtet.

## **7.5. Verkehrsflächen**

Mit der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie des angrenzenden Horster Grabens wird das Erschließungssystem planungsrechtlich gesichert.

## **7.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung sowie zur Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken dienen dem Schutz von Insekten, Fledermäusen und Kleintieren.

Die Festsetzungen zum Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen sowie zum Umgang mit Niederschlagswasser dienen dem Schutz des Bodens sowie des Grundwassers.

Die Festsetzungen zur Anlage von Grünflächen sowie zur Dachbegrünung verbessern das Mikroklima und können auch anfallendes Regenwasser teilweise zurückhalten.

Die Festsetzung zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasfenstern in Verbindung mit dem entsprechenden Hinweis dient dem Schutz von Vögeln, welche an zu großen und für sie unsichtbaren Glasflächen zu Schaden kommen könnten.

Wird bei Bedarf ergänzt.

## **7.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Wird bei Bedarf ergänzt.

## **8. Erläuterung der örtlichen Bauvorschriften**

### **8.1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

#### **8.1.1 Dachgestaltung**

Die festgesetzte Dachform „Flachdach“ entspricht dem geplanten Vorhaben. Sie ermöglicht weiterhin eine parallele Nutzung als begrüntes Dach samt aufgeständerten Solarmodulen.

### **8.2. Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets entsprechend der Art der baulichen Nutzung im Baugebiet. Fremdwerbungen sind nicht zugelassen, um einer übermäßigen Ausbreitung von Werbeanlagen, die dem Charakter eines Misch- oder Gewerbegebietes nahekommen, auszuschließen. Werbeanlagen mit Licht und Booster sind zusätzlich unzulässig, um unnötige Lichtverschmutzung mit Störwirkungen auf Mensch und Tier zu vermeiden.

### **8.3. Grundstücksgestaltung**

#### **8.3.1 Einfriedungen**

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Vorhabens und soll weiterhin mögliche Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs verhindern.

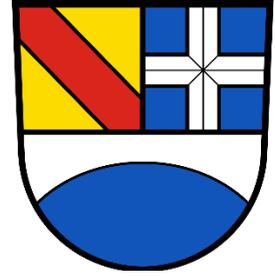
Unabhängig von dieser Festsetzung ist die Höhe und Stellung von Hecken, Büschen, Bäumen sowie von Einfriedungen an den sonstigen Grundstücksseiten. Hier gelten die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes.

#### **8.3.2 Außenantennen**

Die Festsetzung zu Antennenanlagen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebiets und verhindern eine unverhältnismäßige Anzahl von technischen Anlagen an der Hauptgebäudefassade.

### **8.4. Stellplatzverpflichtung**

Die festgesetzte Stellplatzverpflichtung soll den öffentlichen Straßenraum möglichst von zusätzlichem ruhendem Verkehr freihalten, welcher durch das Vorhaben entsteht.



**GEMEINDE PFINZTAL**

# **Vorhaben- und Erschließungsplan**

zum

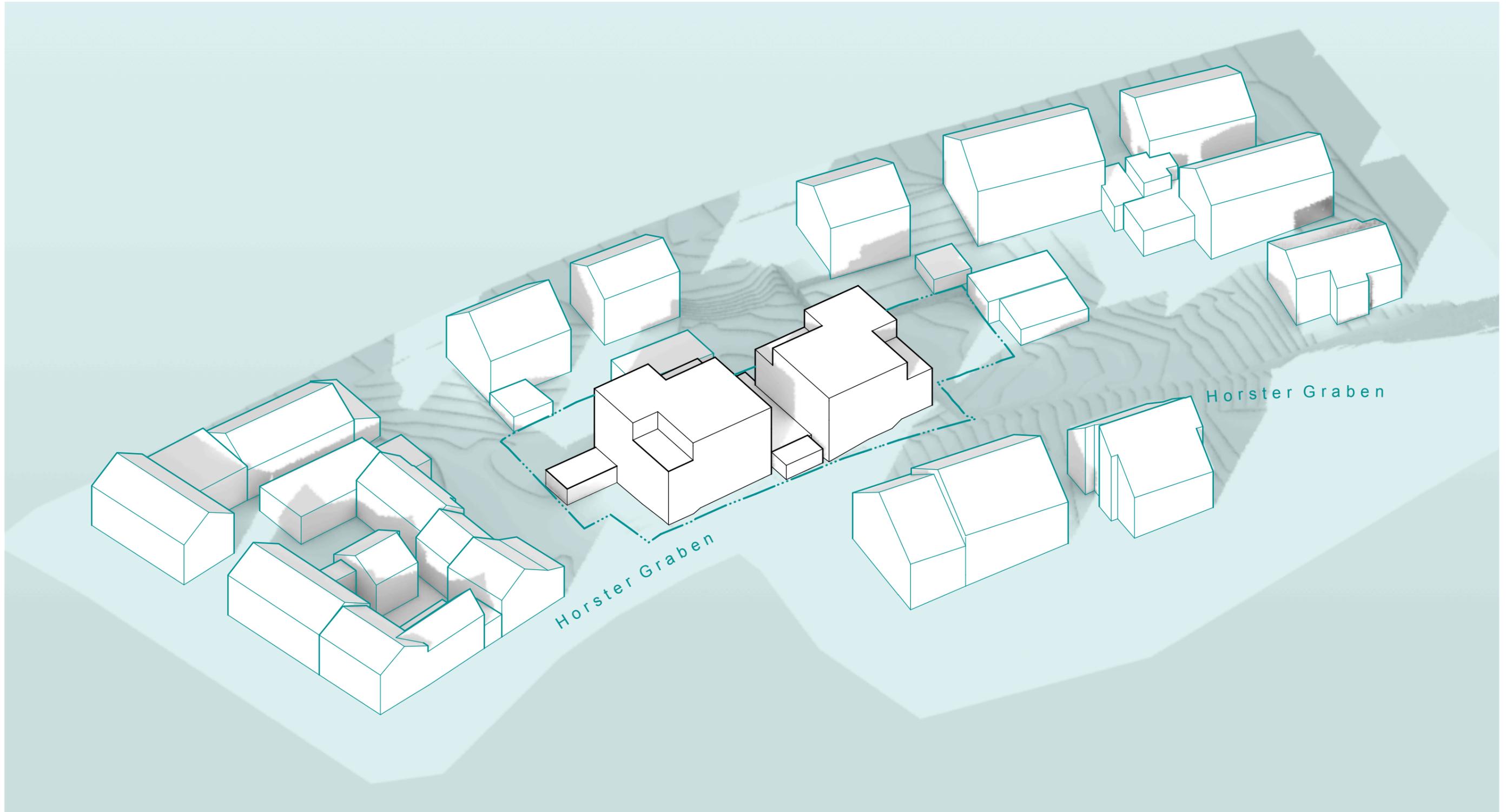
**vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Mehrfamilienhäuser Horster Graben“**

Beigefügt sind Grundrisse, Schnitte und Ansichten des Bauvorhabens, Stand: 19.06.2022

Maßgeblich sind die Außenkubaturen der Hauptgebäude samt Tiefgarage. Die eingetragenen Maße sind innerhalb einer Größenordnung von 0,5 m variabel.

Die dargestellte innere Aufteilung sowie die Außenanlagen sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes und somit variabel unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.



Architekt:  <b>zwo/elf Architekten</b> Tebbert Schirmacher Partnerschaft mbB  zwo/elf Architekten Alter Schlachthof 15 D-76131 Karlsruhe Telefon: +49 721 9338257 mt@zwo-elf.de www.zwo-elf.de	Ind.    Geä.    Datum    Inhalt ----- ----- ----- -----
	VORABZUG
Inhalt: <b>BAUVORANFRAGE</b>	Projekt: <b>Mehrfamilienhaus Horster Graben</b>
Bauherr: United 20 Partner Immobilien GmbH Blumentorstraße 16 76227 Karlsruhe	Bearbeiter / Datum: <b>rz / 19.05.2022</b> Format    Maßstab    Plan Nr.    Index A 3    1:500    01    -



Haus 1

Haus 2

Horster Graben

Architekt:  <b>zwo/elf Architekten</b> Tebbert Schirmmacher Partnerschaft mbB  zwo/elf Architekten Alter Schlachthof 15 D-76131 Karlsruhe Telefon: +49 721 9338257 mt@zwo-elf.de www.zwo-elf.de	Ind.	Geä.	Datum	Inhalt
	VORABZUG			
Inhalt:	Projekt:			
<b>BAUVORANFRAGE</b> Grundriss Untergeschoss		<b>Mehrfamilienhaus</b> Horster Graben		
Bauherr:	United 20 Partner Immobilien GmbH Blumentorstraße 16 76227 Karlsruhe		Bearbeiter / Datum:	<b>rz / 19.05.2022</b>
Format:	Maßstab:	Plan Nr.:	Index:	
A 3	1:200	02	-	



Haus 1

Haus 2

Horster Graben

Architekt:  <b>zwo/elf Architekten</b> Tebbert Schirmmacher Partnerschaft mbB  zwo/elf Architekten Alter Schlachthof 15 D-76131 Karlsruhe Telefon: +49 721 9338257 mt@zwo-elf.de www.zwo-elf.de	Ind.	Geä.	Datum	Inhalt
	VORABZUG			
Inhalt:	Projekt:			
<b>BAUVORANFRAGE</b> Grundriss Erdgeschoss		<b>Mehrfamilienhaus</b> Horster Graben		
Bauherr:	United 20 Partner Immobilien GmbH Blumentorstraße 16 76227 Karlsruhe	Bearbeiter / Datum:	<b>rz / 19.05.2022</b>	
Format	Maßstab	Plan Nr.	Index	
A 3	1:200	03	-	



Haus 1

Haus 2

Horster Graben

Architekt:  <b>zwo/elf Architekten</b> Tebbert Schirmmacher Partnerschaft mbB  zwo/elf Architekten Alter Schlachthof 15 D-76131 Karlsruhe Telefon: +49 721 9338257 mt@zwo-elf.de www.zwo-elf.de	Ind.	Geä.	Datum	Inhalt
	VORABZUG			
Inhalt:	Projekt:			
<b>BAUVORANFRAGE</b> Grundriss Obergeschoss		<b>Mehrfamilienhaus</b> Horster Graben		
Bauherr:	United 20 Partner Immobilien GmbH Blumentorstraße 16 76227 Karlsruhe		Bearbeiter / Datum:	<b>rz / 19.05.2022</b>
Format	Maßstab	Plan Nr.	Index	
A 3	1:200	04	-	

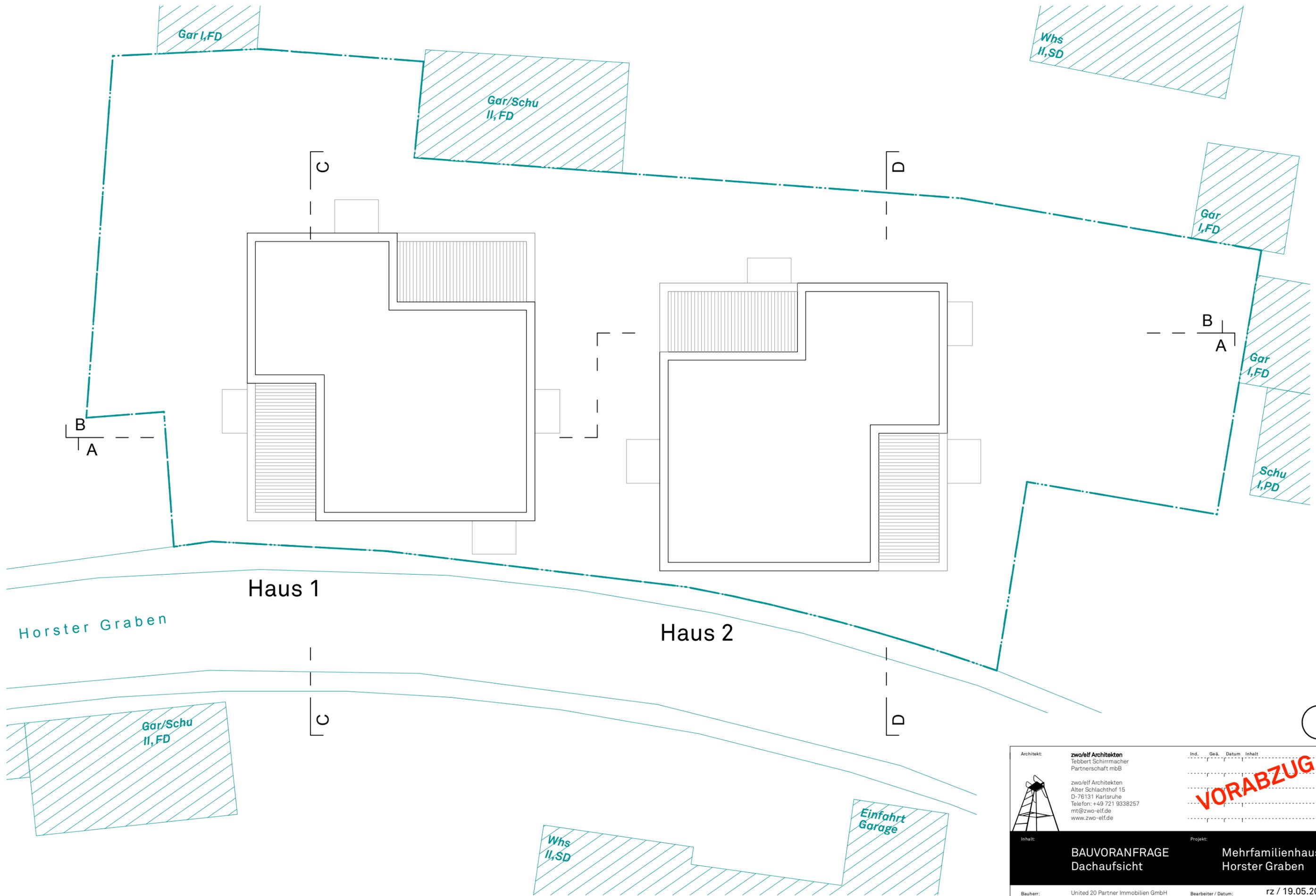


Haus 1

Haus 2

Horster Graben

Architekt:  <b>zwo/elf Architekten</b> Tebbert Schirmmacher Partnerschaft mbB zwo/elf Architekten Alter Schlachthof 15 D-76131 Karlsruhe Telefon: +49 721 9338257 mt@zwo-elf.de www.zwo-elf.de	Ind.	Geä.	Datum	Inhalt
	VORABZUG			
Inhalt:	Projekt:			
<b>BAUVORANFRAGE</b>		<b>Mehrfamilienhaus</b>		
Grundriss Dachgeschoss		Horster Graben		
Bauherr:	United 20 Partner Immobilien GmbH Blumentorstraße 16 76227 Karlsruhe	Bearbeiter / Datum:	<b>rz / 19.05.2022</b>	
Format	Maßstab	Plan Nr.	Index	
A 3	1:200	05	-	



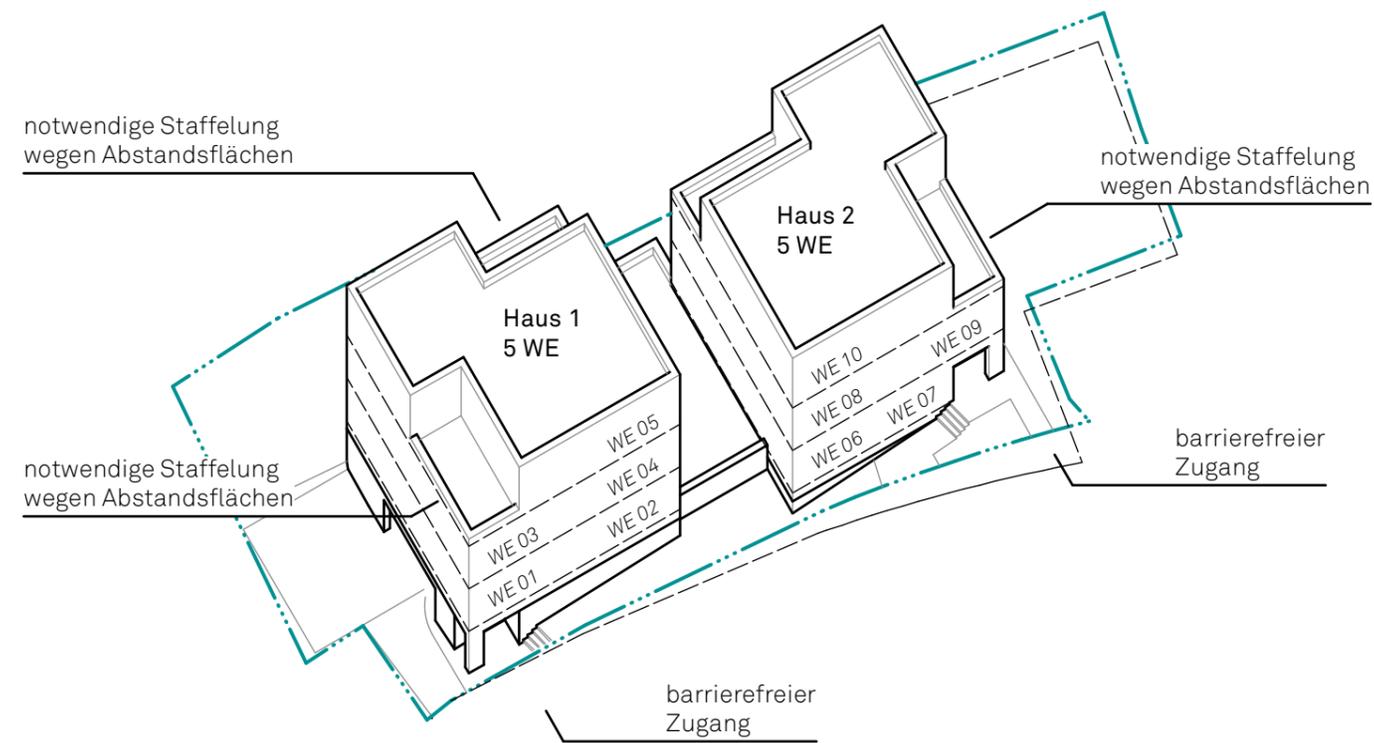
Horster Graben

Haus 1

Haus 2

Architekt:  <b>zwo/elf Architekten</b> Tebbert Schirmmacher Partnerschaft mbB  zwo/elf Architekten Alter Schlachthof 15 D-76131 Karlsruhe Telefon: +49 721 9338257 mt@zwo-elf.de www.zwo-elf.de	Ind.	Geä.	Datum	Inhalt
	VORABZUG			
Inhalt:	Projekt:			
<b>BAUVORANFRAGE</b> Dachaufsicht		<b>Mehrfamilienhaus</b> Horster Graben		
Bauherr:	United 20 Partner Immobilien GmbH Blumentorstraße 16 76227 Karlsruhe	Bearbeiter / Datum:	<b>rz / 19.05.2022</b>	
Format	Maßstab	Plan Nr.	Index	
A 3	1:200	06	-	

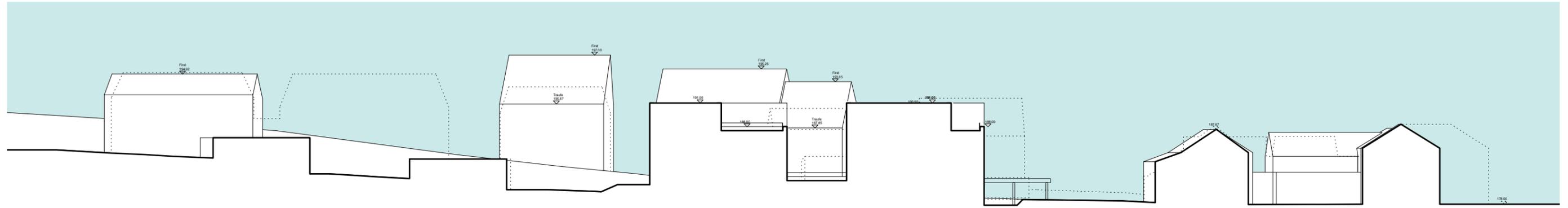
## Gebäudekonzept



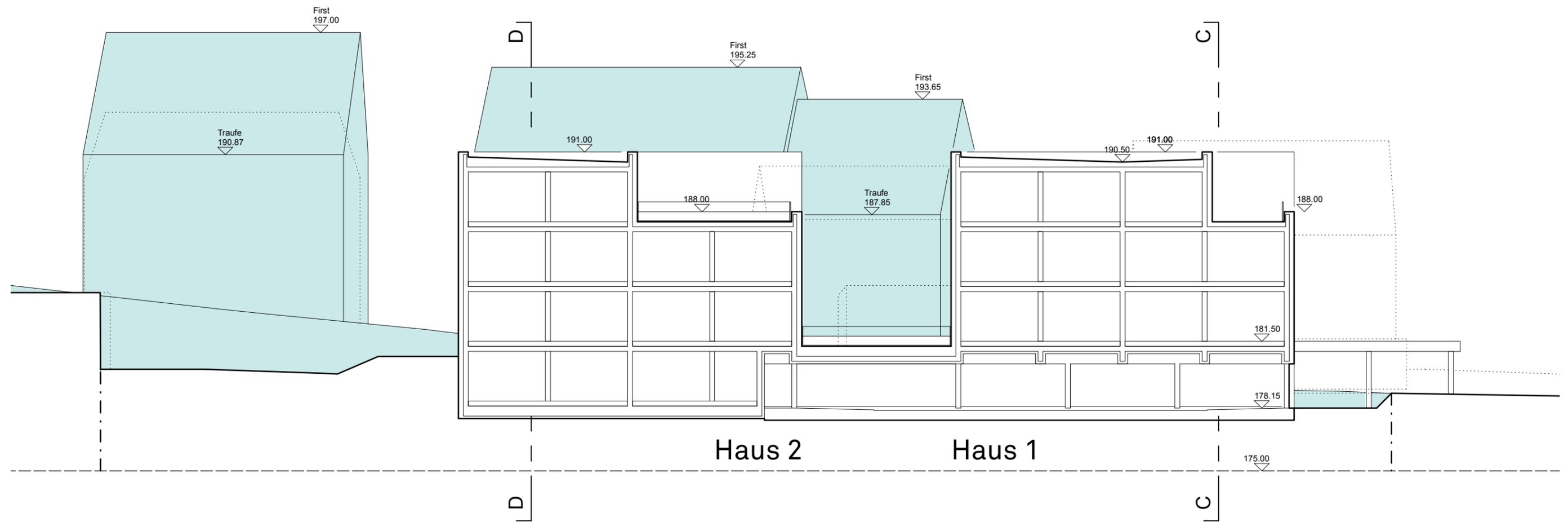
## Kennwerte:

<b>Grundstück</b>	<b>1654 m<sup>2</sup></b>
GRZ I	0,39
GRZ II	0,57
<b>BGF</b>	<b>2351 m<sup>2</sup></b>
UG	710 m <sup>2</sup>
EG	587 m <sup>2</sup>
OG	595 m <sup>2</sup>
DG	459 m <sup>2</sup>
<b>BRI</b>	<b>7228 m<sup>3</sup></b>
UG	2306 m <sup>3</sup>
EG	1760 m <sup>3</sup>
OG	1785 m <sup>3</sup>
DG	1377 m <sup>3</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>1185 m<sup>2</sup></b>
1 x WE 75 m <sup>2</sup>	75 m <sup>2</sup>
3 x WE 100 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
4 x WE 118 m <sup>2</sup>	472 m <sup>2</sup>
2 x WE 169 m <sup>2</sup>	338 m <sup>2</sup>
<b>PKW Stellplätze</b>	<b>15 Stck.</b>
<b>überdachte Fahrrad Stellpl.</b>	<b>20 Stck.</b>

<p>Architekt:</p>  <p><b>zwo/elf Architekten</b> Tebbert Schirmmacher Partnerschaft mbB</p> <p>zwo/elf Architekten Alter Schlachthof 15 D-76131 Karlsruhe Telefon: +49 721 9338257 mt@zwo-elf.de www.zwo-elf.de</p>	<table border="0"> <tr> <td>Ind.</td> <td>Geä.</td> <td>Datum</td> <td>Inhalt</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> <p style="color: red; font-weight: bold; font-size: 2em; transform: rotate(-5deg);">VORABZUG</p>	Ind.	Geä.	Datum	Inhalt												
Ind.	Geä.	Datum	Inhalt														
<p>Inhalt: <b>BAUVORANFRAGE</b>      Projekt: <b>Mehrfamilienhaus Horster Graben</b></p>																	
<p>Bauherr: United 20 Partner Immobilien GmbH Blumentorstraße 16 76227 Karlsruhe</p>																	
<p>Bearbeiter / Datum: <b>rz / 19.05.2022</b></p>																	
Format	Maßstab	Plan Nr.	Index														
A 3	1:500	07	-														



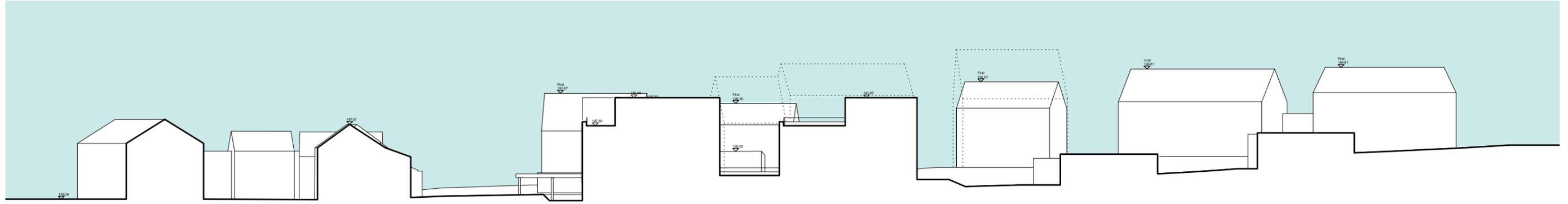
Geländeschnitt 1 \_ 1:500



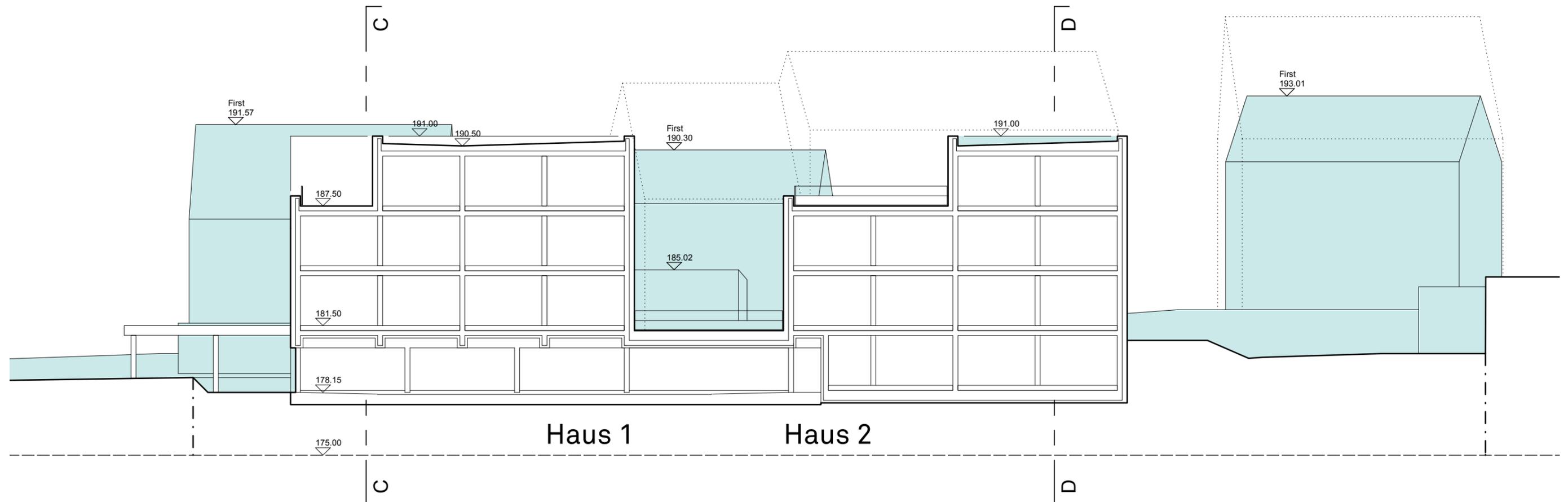
Haus 2

Haus 1

Architekt:  <b>zwo/elf Architekten</b> Tebbert Schirmmacher Partnerschaft mbB  zwo/elf Architekten Alter Schlachthof 15 D-76131 Karlsruhe Telefon: +49 721 9338257 mt@zwo-elf.de www.zwo-elf.de	Ind.	Geä.	Datum	Inhalt
	<b>VORABZUG</b>			
Inhalt:	Projekt:			
<b>BAUVORANFRAGE</b> Längsschnitt A-A südliche Bebauung		<b>Mehrfamilienhaus</b> Horster Graben		
Bauherr:	United 20 Partner Immobilien GmbH Blumentorstraße 16 76227 Karlsruhe		Bearbeiter / Datum: <b>rz / 19.05.2022</b>	
	Format	Maßstab	Plan Nr.	Index
	A 3	1:200	08	-

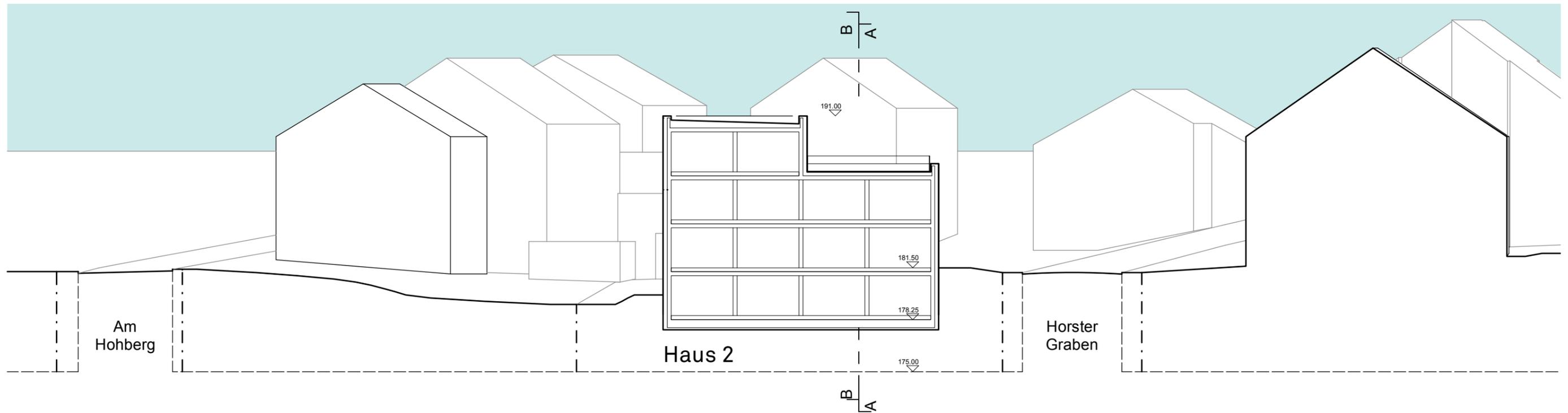
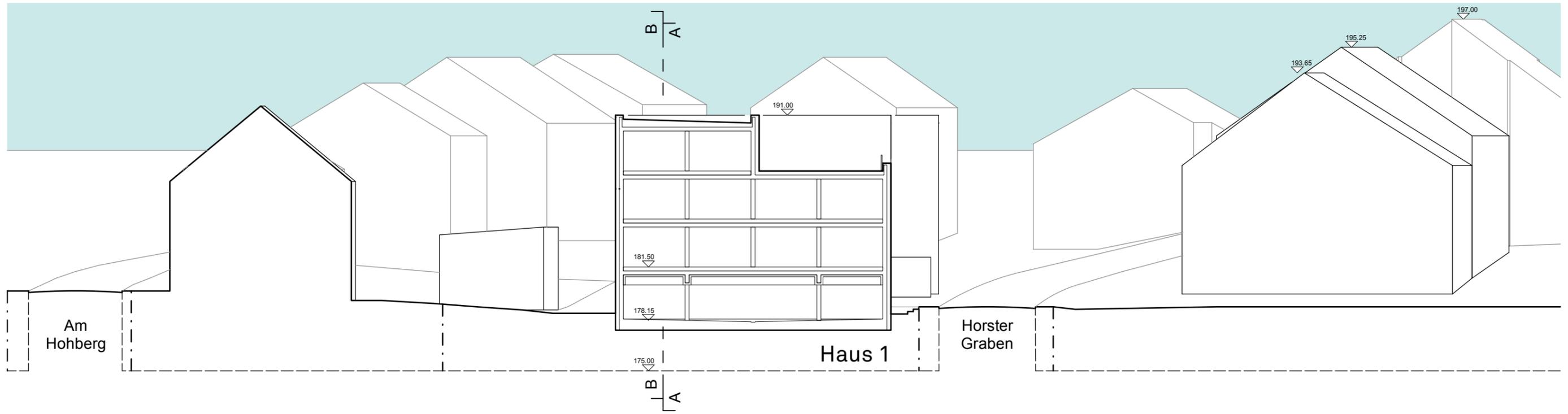


Geländeschnitt 2 \_ 1:500



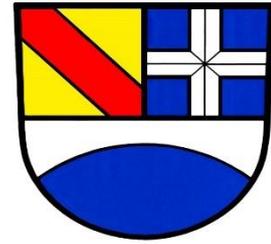
Architekt:	<b>zwo/elf Architekten</b> Tebbert Schirmmacher Partnerschaft mbB	Ind.:	Geä.:	Datum:	Inhalt:
	zwo/elf Architekten Alter Schlachthof 15 D-76131 Karlsruhe Telefon: +49 721 9338257 mt@zwo-elf.de www.zwo-elf.de				
Inhalt:	<b>BAUVORANFRAGE</b> Längsschnitt B-B nördliche Bebauung	Projekt:	<b>Mehrfamilienhaus</b> Horster Graben		
Bauherr:	United 20 Partner Immobilien GmbH Blumentorstraße 16 76227 Karlsruhe	Bearbeiter / Datum:	rz / 19.05.2022		
		Format:	Maßstab:	Plan Nr.:	Index:
		A 3	1:200	09	-

**VORABZUG**



Architekt:	<b>zwo/elf Architekten</b> Tebbert Schirmmayer Partnerschaft mbB	Ind.	Geä.	Datum	Inhalt
	zwo/elf Architekten Alter Schlachthof 15 D-76131 Karlsruhe Telefon: +49 721 9338257 mt@zwo-elf.de www.zwo-elf.de				
Inhalt:	<b>BAUVORANFRAGE</b> C-C: Haus 1 D-D: Haus 2	Projekt:	<b>Mehrfamilienhaus Horster Graben</b>		
Bauherr:	United 20 Partner Immobilien GmbH Blumentorstraße 16 76227 Karlsruhe	Bearbeiter / Datum:	rz / 19.05.2022		
		Format	Maßstab	Plan Nr.	Index
		A 3	1:250	10	-

**VORABZUG**



**GEMEINDE PFINTAL**

# **Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)**

**zum**

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Mehrfamilienhäuser Horster Graben“**

**Fassung zur frühzeitigen Beteiligung**

# **Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) zum vorhaben- bezogenen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Mehrfamilienhäuser Horster Graben“, Pfinztal**

## **Projekt-Nr.**

23106

## **Bearbeitung**

M. Sc. Umweltwissenschaften F. Bartsch

Interne Prüfung: MR, 10.10.2023

## **Datum**

11.12.2023



## **Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

## **Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

## **Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

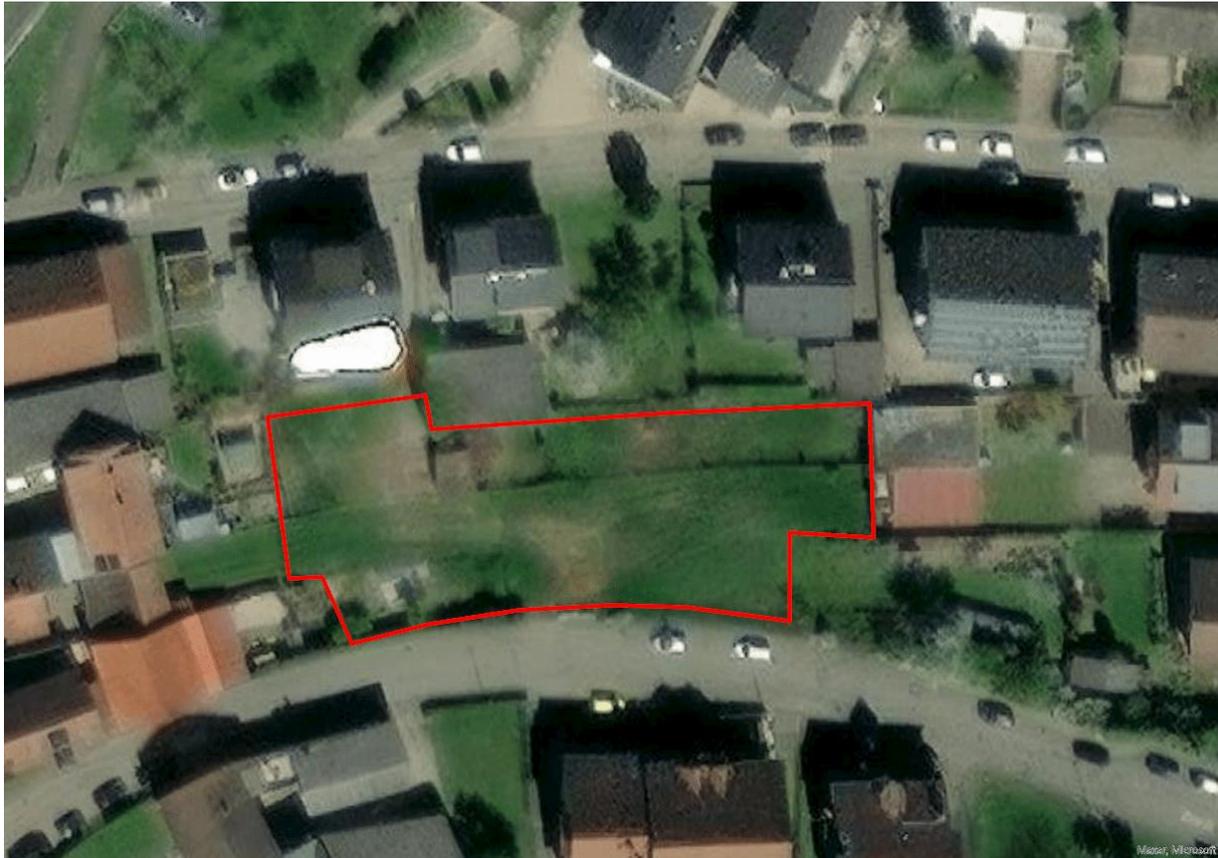
AG Mannheim HR B 703532

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Anlass</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Ergebnisse der Begehung</b> .....	<b>2</b>
2.1. Derzeitige Nutzung.....	2
2.2. Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten (-gruppen) .....	3
2.2.1 Höhere Pflanzen .....	3
2.2.2 Säugetiere .....	3
2.2.3 Vögel.....	3
2.2.4 Amphibien.....	4
2.2.5 Reptilien.....	4
2.2.6 Schmetterlinge .....	5
2.2.7 Weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen .....	5
<b>3. Empfohlener Untersuchungsumfang</b> .....	<b>5</b>
 <b>Abbildungsverzeichnis</b>	
Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (rot umrandet) .....	1
Abb. 2: Die unterschiedlichen Habitatstrukturen des Geltungsbereichs.....	2
 <b>Tabellenverzeichnis</b>	
Tab. 1: Empfohlener Untersuchungsumfang.....	5

## 1. Anlass

Anlass für die artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP) ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes (B-Plan) in Pfinztal-Wöschbach zur Errichtung zweier Mehrfamilienhäuser.

Der Geltungsbereich zum B-Plan ist in Abb. 1 dargestellt und nimmt eine Fläche von rund 1.652 m<sup>2</sup> ein. Das Untersuchungsgebiet für die ASVP entspricht dem Geltungsbereich.



**Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (rot umrandet)**  
(Quelle Luftbild ESRI)

In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wird auf Grundlage einer Gebietsbegehung beurteilt, inwieweit der Geltungsbereich Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten hat und damit bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht prüfungsrelevant sind die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie alle europäischen Vogelarten.

Falls bei der Begehung Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten festgestellt wurde, werden i. d. R. weitergehende Untersuchungen vorgeschlagen und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, um eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchführen zu können.

Die Begehung der Fläche für die ASVP fand am 27.09.2023 statt.

## 2. Ergebnisse der Begehung

### 2.1. Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich ist in der Straße „Horster Graben“ im Norden von Pfinztal-Wöschbach lokalisiert und erstreckt sich über die Flurstücke 2554/1, 2556/1 und 2555/1 (teilweise). Der Geltungsbereich ist von Wohnbebauung mit dazugehörigen Gärten umgeben.

Beim Geltungsbereich handelt es sich um eine brachliegende Fläche, die im zentralen Bereich überwiegend mit Gräsern und Ruderalvegetation bewachsen ist. Im nördlichen Randbereich befindet sich eine im Zerfall befindliche Stallung (Abb. 2).



Abb. 2: Die unterschiedlichen Habitatstrukturen des Geltungsbereichs  
(Fotos: bhmp 2023)

## **2.2. Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten (-gruppen)**

### **2.2.1 Höhere Pflanzen**

Die in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführten Pflanzenarten sind alle auf spezielle Standortbedingungen angewiesen und nur bedingt in Baden-Württemberg vorkommend. Diese speziellen Standortbedingungen sind in der Planfläche nicht vorhanden.

Das Vorkommen prüfungsrelevanter Pflanzenarten kann daher in der Planfläche ausgeschlossen werden. Konfliktpotenzial aus der Planung mit dem besonderen Artenschutz - und somit weiterer Untersuchungsbedarf - bestehen nicht.

### **2.2.2 Säugetiere**

Aufgrund der Nutzung im Umfeld, der daraus resultierenden Strukturarmut sowie der Nähe zum menschlichen Siedlungsbereich ist auszuschließen, dass streng geschützte Säugetierarten, mit Ausnahme der Fledermäuse, essenzielle Habitatbestandteile in der Planfläche und deren direktem Umfeld haben.

Für Fledermäuse bietet die im Zerfall befindliche Stallung potenzielle Tagesquartiere. Diese stellen jedoch keine essenziellen Quartierstrukturen dar.

Der Geltungsbereich hat eine allgemeine Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse. Gleich- und höherwertige Nahrungshabitate befinden sich im nahegelegenen Offenland. Eine essenzielle und damit artenschutzrechtliche Bedeutung kommt dem Geltungsbereich in Bezug auf diese Funktion daher nicht zu.

Bedeutende Leitstrukturen (z. B. weitläufige, miteinander verbundene Heckenstrukturen oder Baumreihen) sind weder im kleinräumigen Geltungsbereich noch in dessen unmittelbarer Umgebung vorhanden. Zudem ist von erheblichen Störungen lichtsensibler Arten durch die angrenzende Siedlungsbeleuchtung auszugehen.

Bei Beseitigung der Stallung außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (Anfang November bis Ende Februar) können Konflikte mit dem Artenschutz mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

### **2.2.3 Vögel**

Alle europäischen Vogelarten unterliegen dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG.

Das Habitatpotenzial des Geltungsbereichs ist für Vögel insgesamt gering. Es ist vor allem mit ubiquitären Arten des Siedlungsraumes zu rechnen, die den Geltungsbereich sowie die angrenzenden Gartenanlagen vornehmlich zur Nahrungssuche nutzen. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass der Wegfall einzelner Brutplätze allgemein weit verbreiteter Arten mit stabilen Beständen die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet und daher – bei Vermeidung des Tötungsverbot durch Bauzeitenbeschränkungen – keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG auslöst.

Für in ihrem Bestand abnehmende Arten (Rote Liste und Vorwarn-Liste) bietet der Geltungsbereich aufgrund der Kleinräumigkeit und Strukturarmut keine essenzielle Habitatfunktion.

Vor allem Haussperlinge, die während der Begehung im Bereich der benachbarten Wohnbebauung nachgewiesen wurden, können den Geltungsbereich zeitweise zur Nahrungssuche nutzen. Die Habitatstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches sind diesbezüglich nicht als essenziell zu werten, da im nahen Umfeld der Planung gleich- und höherwertige Nahrungshabitate vorhanden sind.

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Vogelbrutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Konflikte mit dem Artenschutz können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, wenn die o.g. Bauzeitenbeschränkung eingehalten wird. Ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

#### **2.2.4 Amphibien**

Ein Vorkommen von Amphibien kann aufgrund fehlender Gewässer im Planbereich mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Konflikte mit dem Artenschutz können mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

#### **2.2.5 Reptilien**

Der Geltungsbereich weist vor allem im nördlichen Randbereich entlang der Bestandsgebäude aber auch in den übrigen Bereichen Habitatpotenzial für Mauer- und Zauneidechse auf. Die hier vorhandenen Unterschlupfmöglichkeiten innerhalb der Grasschicht und warme, besonnte Bereiche der angrenzenden Gartenmauern, werden vor allem von der Mauereidechse bevorzugt.

Zudem ist aufgrund der guten Habitateignung für Zauneidechsen, vor allem in Bereichen, wo die dichten Grasbestände zu den niedriger bewachsenen Grünflächen mit vereinzelt offenen Bodenstellen übergehen, ein Vorkommen dieser Art nicht auszuschließen.

Ein Vorkommen weiterer prüfrelevanter Reptilienarten kann aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Um die tatsächliche Nutzung durch Eidechsen zu klären, sind weitergehende Untersuchungen erforderlich (siehe Kap. 3).

Alternativ ist auch eine worst-case-Annahme bezüglich des Eidechsen-Vorkommens im Geltungsbereich denkbar (siehe Kap. 3), da eine tatsächliche Besiedlung sehr wahrscheinlich und die Betroffenheit durch die geplante Bebauung sehr gut abschätzbar ist. Zudem liegen bewährte Vermeidungsmaßnahmen mit hoher Wirksamkeit vor. Im vorliegenden Fall ist eine Vergrämung der Tiere aus dem Geltungsbereich in ein zuvor hergestelltes Ersatzhabitat möglich.

Eine worst-case-Betrachtung bedarf der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB).

### 2.2.6 Schmetterlinge

Die streng geschützten Schmetterlinge sind auf spezifische Futter- oder Eiablagepflanzen angewiesen. Diese sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Konflikte mit dem Artenschutz können daher mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

### 2.2.7 Weitere artenschutzrechtlich relevante Artengruppen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Daher besteht keine Habitat-eignung für artenschutzrechtlich relevante Arten der Artengruppe Fische und Rundmäuler, Libellen, Wasserkäfer und Weichtiere.

Zudem ist für Totholzkäfer kein Totholz innerhalb des Geltungsbereichs vorhanden.

Konflikte mit dem Artenschutz können daher für die Artengruppen Fische und Rundmäuler, Libellen, Weichtiere und Käfer mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.

## 3. Empfohlener Untersuchungsumfang

Das Habitatpotenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten im Geltungsbereich ist insgesamt gering.

Eine Betroffenheit von Fledermäusen, Vögeln und Eidechsen ist aufgrund geeigneter Habitatstrukturen bei Umsetzung der Planung nicht auszuschließen. Dies kann bei Fledermäusen und Vögeln durch die Einhaltung von Bauzeitenbeschränkungen vermieden werden (Baufeld-räumung inkl. Stallung im Winterhalbjahr zwischen 1. November und 28. Februar).

Um in der weiteren Planung Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG für Eidechsen zu erlangen, wird folgender, mit der zuständigen Naturschutzbe-hörde abzustimmender Untersuchungsumfang empfohlen (siehe Tab. 1). Mit Zustimmung der UNB ist auch eine worst-case-Analyse möglich.

**Tab. 1: Empfohlener Untersuchungsumfang**

Art / -gruppe	Untersuchungsumfang	Zeitraum	Spätester Beginn
Eidechsen	3 Begehungen - 1 x Erfassung geeigneter Habitatstruktu- ren - 2 x Kontrolle dieser Strukturen <u>Alternativ: worst-case-Annahme (Zustim-            mung UNB erforderlich!)</u>	März – Mai	April

