

Gemeinde Pfinztal
Ortsteil Berghausen

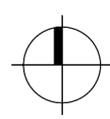
Bebauungsplan
„Obere Au“
2. Änderung

Technik- und Umweltausschuss
5.12.2023

Vorberatung für den Satzungsbeschluss



A	
"Pflege und Betreuung" (SO-PB)	a / DN max. 10"
0.6	132.80 m üNNH



B	
"Pflege und Betreuung" (SO-PB)	o / DN max. 50"
0.6	133.70 m üNNH

C	
"Pflege und Betreuung" (SO-PB)	a / DN max. 50"
0.6	133.70 m üNNH

ZEICHENERKLÄRUNG

- SONDERGEBIET GEMÄß TEXTLICHER FESTSETZUNG
- GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
- BEZUGSHÖHE m ü NNH
- BZH
- WH
- SD
- WD
- FD
- OFFENE BAUWEISE
- a
- BAUGRENZE
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN (Ga) STELLPLÄTZE (St) UND NEBENANLAGEN (NA)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNG
- ZU ERHALTENDER BAUM
- ZU PFLANZENDER BAUM GEM. TEXTL. FESTSETZUNGEN
- SICHTFELDER GEM. TEXTL. FESTSETZUNGEN
- EIN-/AUSFAHRT
- ZULÄSSIGE HAUPTDACHFIRST-RICHTUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ABBRUCH (NACHRICHTLICH)
- PLANUNG (NACHRICHTLICH)

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGS-SCHABLONE

Teilbereich	
Art der Nutzung	Bauweise / Dachneigung
GRZ	BZH

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am 26.05.2020
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 26.05.2020
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB am 18.06.2020
- Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB vom 18.06.2020
- Einholen der Stellungnahmen der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB vom 12.07.2021 bis 13.09.2021
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung am 18.05.2021
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung am 08.07.2021
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vom 12.07.2021 bis 12.07.2021
- Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am 21.10.2023

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

Pfinztal, den
Nicola Bodner
Bürgermeisterin
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttretens des Bebauungsplans mit den örtlichen Bauvorschriften am

GEMEINDE PFINTZAL Bebauungsplan "Obere Au, 2. Änderung" in Berghausen

M. 1: 500 in DIN A3 - Entwurf - 09 Oktober 2023

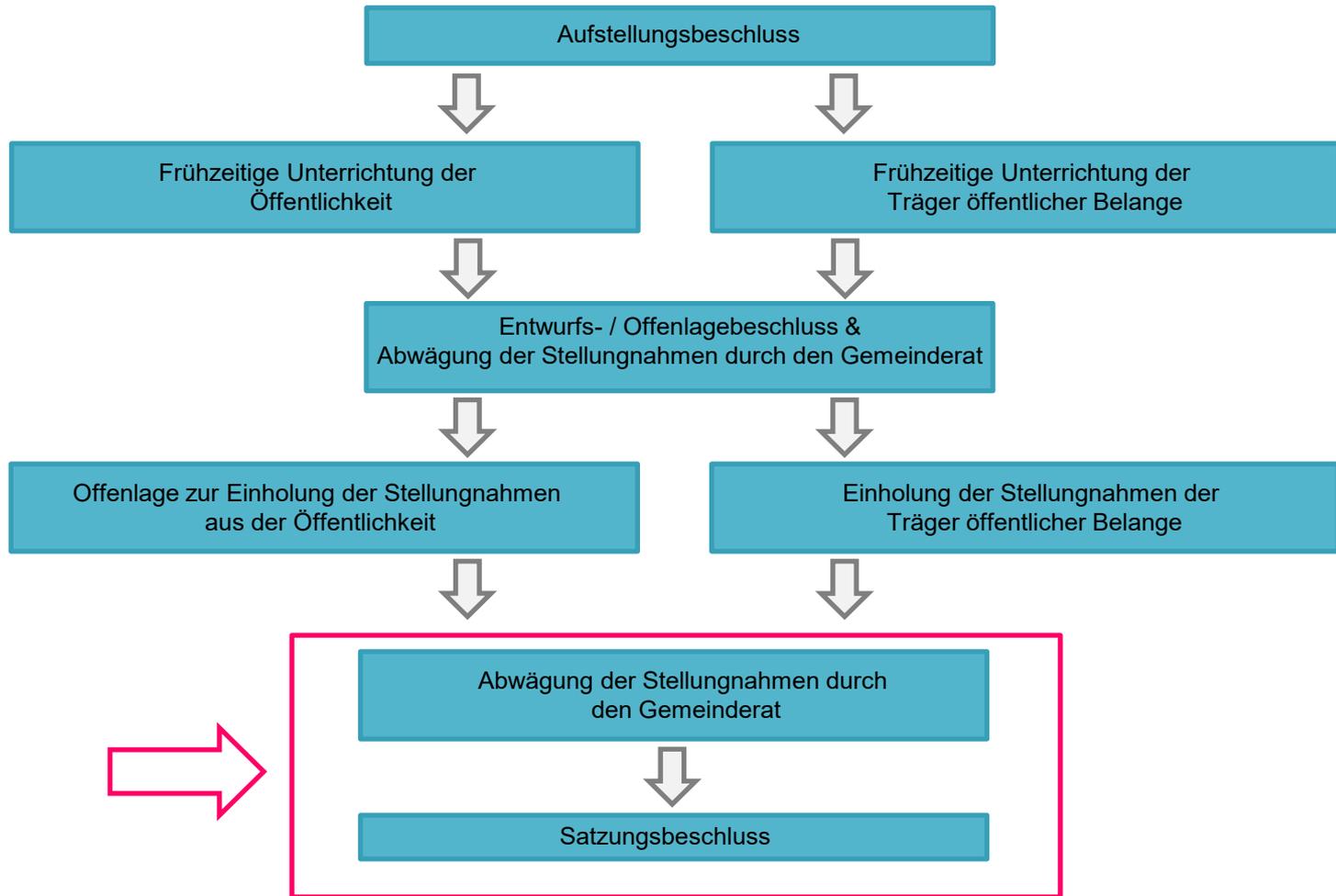
Zusammenfassung des Vorhabens

- Der Planbereich umfasst ein ca. 0,91 ha großes, bebautes Quartier im westlichen Ortszentrum des Ortsteils Berghausen der Gemeinde Pfinztal.
- Der Badische Landesverein für Innere Mission betreibt in diesem Planbereich bereits die Eingliederungshilfeeinrichtung „Martinshaus“ mit 96 stationären Plätzen zur Betreuung von Menschen mit einer geistigen und/oder körperlichen Behinderung.
- Um den Belangen und Anforderungen der Landesheimbauverordnung gerecht zu werden ist ein Umbau der bestehenden Wohngruppen des Martinhauses erforderlich. Da es nicht möglich ist, den Gebäudebestand an die Vorgaben der Landesheimbauverordnung anzupassen, muss ein Großteil der Gebäude abgerissen und neu aufgebaut werden.
- Mit der neuen Planung werden Grundzüge der Planung berührt, so dass eine Änderung des Bebauungsplans notwendig ist, um das geplante Vorhaben zu realisieren.

Zusammenfassung des Verfahrens

- Die Neuplanung berücksichtigt nachbarliche Belange, insbesondere mit den festgesetzten Baugrenzen werden größtenteils Abstände über das erforderliche Maß der Landesbauordnung (LBO) eingehalten. Die angestrebte Nutzung entspricht dem Bestand und ist somit gegenüber angrenzenden Wohnnutzungen als verträglich einzustufen.
- Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
- Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB wurde vom 12.07.2021 – 13.09.2021 ordnungsgemäß durchgeführt. Die Abwägungssynopse der hier eingegangenen Stellungnahmen liegt dem Gemeinderat vor.
- Die seit der Offenlage vorgenommenen redaktionellen Änderungen sind in dem textlichen Teil des Bebauungsplans zur Übersicht gelb markiert. Diese Änderungen dienen der Verständlichkeit der Formulierungen, bzw. stellen Anpassungen an die seit der Offenlage geänderte(n) Gesetzeslage und - Fassungen

Verortung im Verfahren



Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs.2 BauGB vom 12.07.2021 – 13.09.2021

Behörden / TöBs:

- AVG
- Deutsche Bahn AG
- Gemeinde Weingarten
- Handwerkskammer Karlsruhe
- LRA Karlsruhe
- Nachbarschaftsverband Karlsruhe
- Netze Südwest
- Netze-BW
- Polizeipräsidium
- Vodafone

Öffentlichkeit:

- Bürger*in 1

-  **Kenntnisname**
→ kein Änderungsbedarf an TF und ÖBV
-  **Anregung kann nicht nachvollzogen werden**
→ kein Änderungsbedarf
-  **Anregung/Forderung wird nicht entsprochen /
Einschätzung wird nicht geteilt**
→ kein Änderungsbedarf
-  **Anregung wird (teilweise) entsprochen**
→ Änderungsbedarf

Bürger*in 1:

- Er habe einen kleinen Änderungsvorschlag zur Festsetzung in Punkt 6.3. – Dachbegrünung: Die Dachflächen sollen bis einschließlich 10 Grad zu begrünen sein oder die Dachneigung soll auf 7 Grad zu begrenzt werden.
- Weiter solle man nicht nur LED, sondern auch „Natriumierte Leuchtmittel“ verwenden. Diese seien besser als reine LED. Als Farbtemperatur solle man 2.700 Calvin festlegen. Dies schließe LED und Natriumdampflampen ein.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht entsprochen:

Die Dachbegrünung und Dachneigung entsprechen den Planungszielen der Gemeinde und sichern in ausreichender Form die ökologischen Belange der Planung.

- BP sichert nur Mindestmaß, weitere Begrünung nicht verboten
- Änderung = erneute Offenlage, weitere Verzögerung des Verfahrens
- Begrünung aller Dächer verursacht ggf. Konflikt mit PV-Pflicht
- Festsetzung sichert Begrünung von Nebengebäuden und Gebäudeteilen

Der Anregung wird nicht entsprochen:

Die Festsetzungen zur Außenbeleuchtung entsprechen den gutachterlichen Vorschlägen und sichern den Artenschutz.

Auszug aus der artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsstudie (SpanaFischerNatzschka, 2019):

9.6 Insekten- und fledermausverträgliche Beleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung der Gebäude und Wege innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden LED-Leuchten verwendet. LED-Leuchten sind energiesparender als Metallhalogen- oder Hochdruckentladungslampen und haben darüber hinaus eine deutlich geringere Anlockwirkung auf nachtaktive Insekten. Zum Schutz von Fledermäusen werden die Leuchten so ausgerichtet, dass Emissionen von Streulicht in den oberen Halbraum vermieden wird. Die Neigung der Leuchten sollte dabei 5° über der Horizontalen nicht überschreiten. Ist eine größere Neigung der Leuchten erforderlich, können zusätzlich Blenden installiert werden, um den Streulichtanteil zu reduzieren.

Bürger*in 1:

- Bei den örtlichen Bauvorschriften solle man Punkt 4.1. Laubgehölz in einheimische Gehölze ändern. Sonst seien auch Kirschlorbeerbüsche zulässig. Eibe ginge auch. Er plädiert dafür die Pflanzliste auf den Umfang des Baugebietes Heilbrunn-Engelfeld zu erweitern.

Abwägungsvorschlag

Der Anregung wird nicht entsprochen:

Die Einschätzung wird nicht geteilt. Es sind gebietsheimische Gehölze zu verwenden. Die gutachterlich bestimmte Pflanzliste enthält keine Kirschlorbeerbüsche oder Eiben.

Auszug aus den grünordnerischen Festsetzung (Gutachten SpangFischerNatzschka, 2019):

Tabelle 9.3-1. Pflanzliste "Bäume" für den Bebauungsplan "Obere Au, 2. Änderung".

Bäume	
Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus torminalis</i>	Eisbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

88

9 Vorschläge für die grünordnerische Festsetzung

Tabelle 9.3-2. Pflanzliste "Sträucher" für den Bebauungsplan "Obere Au, 2. Änderung".

Sträucher	
Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Gemeinde Pfinztal

Ortsteil Berghausen

Bebauungsplan
„Obere Au“
2. Änderung

Technik- und Umweltausschuss
5.12.2023

Vorberatung für den Satzungsbeschluss

Vielen Dank !