

Gemeinde Pfinztal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schnellermühle“

Abwägung Stellungnahmen aus der Offenlage

TA 05.03.2024

- **B1 - LRA Karlsruhe**

- Anregungen zum Ausschluss bestimmter Pflanzenarten-> Berücksichtigung
- Vorgaben zur Anlage der Streuobstwiese / E-A-Bilanz -> Wurde berücksichtigt bzw. wird bei Ausführung berücksichtigt
- **Artenschutz:** Prüfung, inwiefern Plangebiet für geschützte Vögel Nahrungshabitat ist. Ergebnis Prüfung: Keine essentielle Bedeutung, eher Verbesserung der Situation durch neue Obstbäume und sonstige Maßnahmen
- Prüfung, ob für Amphibien Verbotstatbestände entstehen können.
Amphibien werden durch Pfinz gelockt, nicht durch neue Retentionsmulde (keine verstärkende Lockwirkung, keine erhöhte Mortalität)
- **Schallschutz:** Hinweis auf Konfliktpotential, der durch den geplanten Nutzungsmix entstehen kann, aber Zustimmung zum schalltechnischen Maßnahmenkonzept. -> Durch das Maßnahmenkonzept und organisatorische Vorgaben (z.B. Anlieferungszeiten) können unzulässige Schallbelastungen vermieden werden.
- Übernahme von Vorgaben für die technische Gebäudeausrüstung in VBB -> wurde berücksichtigt.
- Zeitnahe Sanierung des Wasserkraftwerks -> Wird berücksichtigt
- **VBB:** Änderungen an VEP: In diesem Zug 2 kleine Änderung im zeichnerischen Teil: Fläche für drei zusätzliche Stellplätze im Mühlenhof. Im Eventbereich Erhöhung maximale Wandhöhe um 20cm. Gedeckt durch neuen § 4a BauGB.

- **B4 – BUND, NABU, LNV**

- Bedenken dass Splittersiedlung mit überwiegender Wohnnutzung und schlechter Anbindung entsteht.

Beseitigung städtebauliche Brache, Erhalt Mühle, neues belebendes Element für Gemeindeleben, Synergien für Senioren durch Nutzungsmischung. Keine zwingende Notwendigkeit für neues ÖPNV-Angebot (siehe Stellungnahme LRA), aber mögliche Verbesserungen werden weiter geprüft.

- **Artenschutz:** Amphibien: Siehe Abwägung zu B1 (LRA)

- **Ö1**

- Plädoyer für neue Grünverbindung zwischen Berghausen und Söllingen entlang der Pfinz. Bedenken wegen abriegelnder Wirkung der Bebauung gegenüber der Pfinz.

Zugänglichkeit zur Pfinz wird gegenüber Istzustand verbessert (neuer Zuweg im Süden mit Brücke). Bereich des Wehres soll für die Öffentlichkeit weiter nicht zugänglich sein.

- Bedenken wegen der Massivität der Bebauung

Prüfung der möglichen Höhenentwicklung im Zuge der Rahmenplanung. Ergebnis: 3,5 Geschosse zur Straße, kleinteilige Dachlandschaft, Mühle bleibt höchstes Gebäude. Schallschutz erfordert spezielle Typologie

- Bedenken wegen Wirkung des Parkplatzes

Sinnvollster Ort (Abstand B10, Hochwasser), Baumpflanzungen, Hecke zur Straße

• Fortsetzung Ö1

- Zweifel an Attraktivität Gastronomie. Verweis auf notwendige Brücke.
 - > Verfahren Brücke im Parallelverfahren. Lage Gastronomie direkt an der Pfinz in attraktive Lage.
- Zweifel an Nachhaltigkeit:
 - Wiedernutzbarmachung städtebaulicher Brache
 - Geplanter hoher Anteil regenerativer Energien zur Versorgung des Vorhabens
 - Sozialer Aspekt des Vorhabens
- Artenschutz: Amphibien: Siehe oben. Fuchs / Dachsbau -> nicht im Plangebiet

• Ö2 , Ö3

- Formaler Fehler bei Durchführung der Offenlage -> Offenlage wurde wiederholt
- Bedenken wegen Einfluss auf Planfeststellungsverfahren zur Umfahrung Pfinztal
 - Wird noch ergänzt gem. Stellungnahme RA

• Ö4

- Bedenken gegen Vorhaben, weil Mobilitätskonzept nicht umweltfreundlich ist (nur Ausrichtung auf PKW, mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Pfinztäler).

Nur Nachweis notwendiger Stellplätze nach LBO und VwV Stellplätze. Außerdem: Neue Anbindung an Radwegsystem (geplante Brücke), Reserveflächen für mögliche Gehwegweiterung in Richtung Berghausen. ÖPNV: Siehe oben. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs wurde im Schallgutachten und im Verkehrsgutachten berücksichtigt.

- Bedenken wegen erhöhter Unfallgefahr: Verkehrsgutachten wurde erstellt, ausreichende Sichtverhältnisse für von Süden kommende PkW waren auch schon Teil der letzten Abwägung
- Brücke für Fahrradfahrer nicht nutzbar: Doch , aber Schieben im Bereich der Brücke vorgesehen