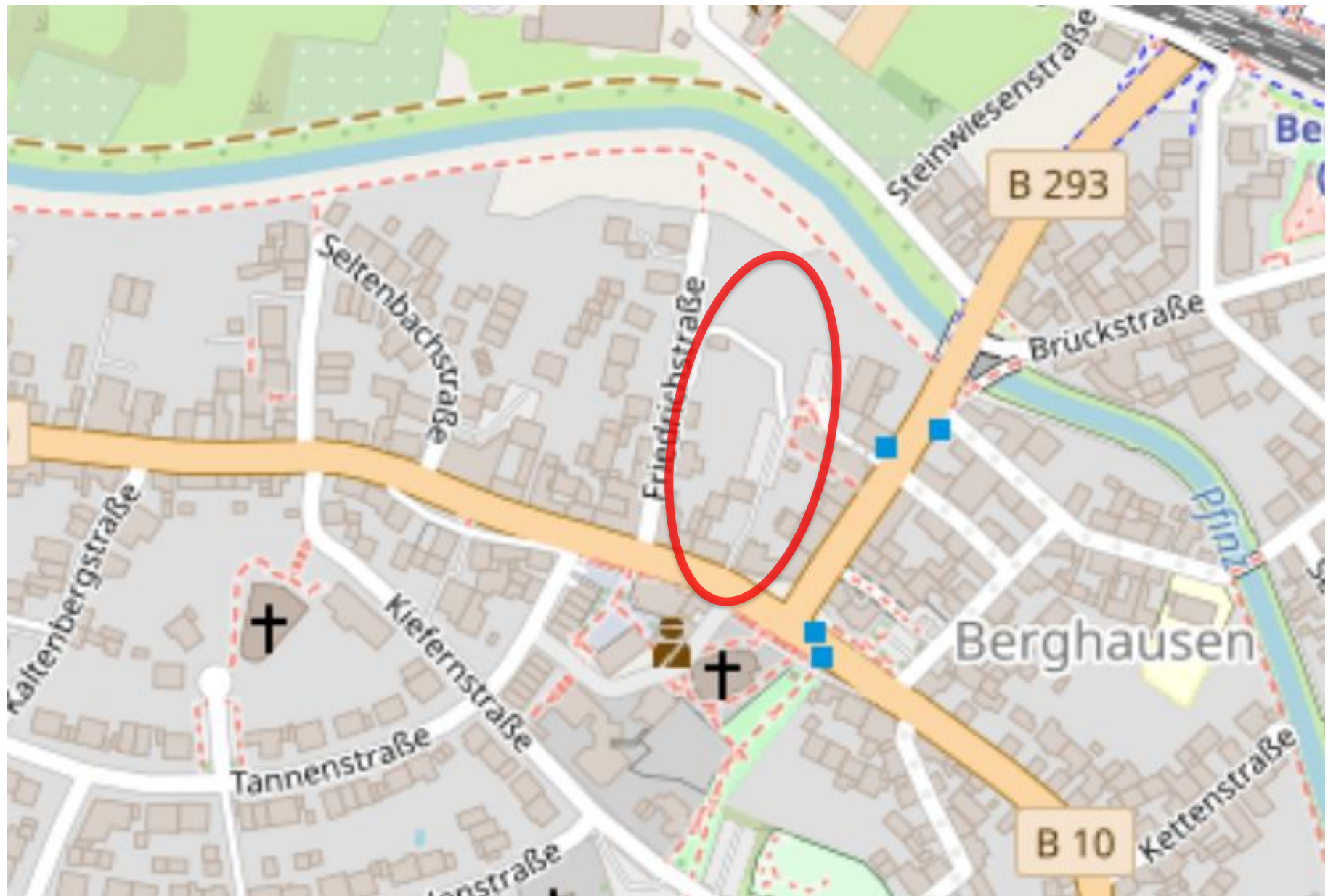


GEMEINDE PFINZTAL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pfinzaue - Wohnen in der Mitte“

Erläuterungen zum Offenlagebeschluss

Technik- und Umweltausschuss 13.01.2026



Notwendigkeit Bebauungsplan

- derzeit kein rechtskräftiger B-Plan vorhanden
- keine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB (disperse, heterogene Umgebung vs. „einfügen“)

>>> Plangebiet
im FNP 2030
bereits dargestellt

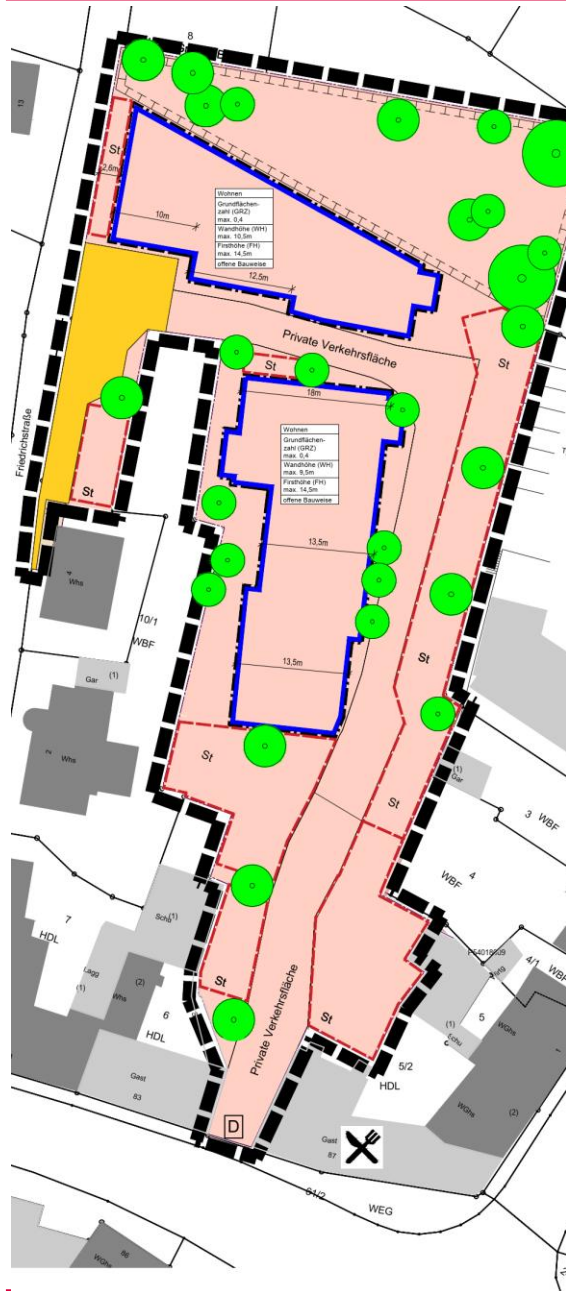


Verfahrensart

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan, §12 BauGB
 - einschl. VE-Plan (Hochbau) und
 - Durchführungsvertrag (Kostenregelung, Fristen)
-
- Bebauungsplan der Innenentwicklung, § 13 a BauGB
 - >> möglicher Verzicht auf frühzeitige Beteiligung wurde nicht wahrgenommen

Städtebauliche Ziele (des Gesetzgebers und der Gemeinde)

- Innenentwicklung durch Nachverdichtung
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung vorhandener Erschließung und Infrastruktur
- Flächensparende, verkehrsberuhigte interne Erschließung
- Innerörtliches Wohnungsangebot (auch für Familien)
- Sicherung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes
- Belange des Umweltschutzes



ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

-  Wohnen
-  Wandhöhe, zulässige Maximalhöhe
-  Firsthöhe, zulässige Maximalhöhe
-  Baugrenze
-  Flächen für Stellplätze
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Umgrenzung von Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Anpflanzen von Bäumen
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

-  Denkmalgeschütztes Bauteil - Torbogen

Art der Nutzung:

- Wohnen

Maß der Nutzung:

- Wandhöhen (südl. Baufenster) max. 9,50m (II+D)
- Wandhöhen (nördl. Baufenster) max. 10,50m (III+D)
- Firsthöhen max. 14,50m

- Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,4

Weitere Festsetzungen:

- **Bauweise**
- **Überbaubare Grundstücksflächen**
- **LSG Pfinzaue**
- **Versickerungsfähige Oberflächen**
- **Boden- und Grundwasserschutz**
- **Beleuchtung / Insektenschutz**
- **Vogelschutz**
- **Artenschutzmaßnahmen**
- **Dachbegrünung und Bäume**
- **Gestaltung der Dächer / Dachneigung**
- **Einfriedungen, Abfallbehälter**

Vorhandene Gutachten:

- **Artenschutz, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Büro Dr. Röllner**
- **Verkehrsuntersuchung Modus Consult**
- **Studie Starkregenrisiko, Weber Ingenieure**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden („TÖB“)

- überwiegend allgemeine Hinweise
 - > i.d.R. nicht bebauungsplanrelevant
 - > Baugenehmigungsverfahren, Bauausführung...

LRA Umweltamt - Naturschutz

- Positiv zu Neuordnung, Nachverdichtung und naturnaher Gestaltung und Versickerungsmulde
 - Anregungen zur **Lage, Grenze und Nutzung des LSG**
 - Anregungen zum Artenschutz
- > Entsprechende Berücksichtigung in den Festsetzungen:
- **LSG:** klare Abgrenzung, Pflegemaßnahmen, Verbot baulicher Anlagen, keine privaten Hausgärten, kein Zugang von angrenzenden Gebäuden
 - **Artenschutz:** vorhandenes Gutachten, Festsetzungen zu Insekten, Vogelschutz, Eidechsen, ökolog. Baubegleitung...

LRA Umweltamt - Abwasser

- Anregungen und Hinweise zum Niederschlagswasser

- > Entsprechende Berücksichtigung in den Festsetzungen:
 - Versickerungsfähige Oberflächen
 - Verbot von Schwermetallen bei Regenrinnen und Fallrohren
 - Dachbegrünung nur bei Stellplatzüberdachungen mögl.

LRA Umweltamt - Abfallrecht

- Hinweise zum Bodenaushub
- > wurden in den Bebauungsplan übernommen

LRA Umweltamt - Immissionsschutz

- Hinweise zum Schall von Wärmepumpen
- > Wärmepumpen nicht B-plan relevant: förderungsfähige ab 2016 10 dB unter gesetzlichem Grenzwert

- Hinweis auf bestehende Betriebe („Gewerbelärm“)
- > Rücksichtnahmegebot - Betriebe bereits heute in vorhandene Wohnnutzungen der Umgebung "eingebettet".

LRA - Kreisbrandmeister

- Hinweise zur Löschwasserversorgung / Entnahmestellen
 - > Erschließungsplanung

- Hinweise zu Zufahrtsmöglichkeiten, Aufstell- und Bewegungsflächen
 - > Wurde zwischenzeitlich abgestimmt.
 - > Entsprechender Plan wird Teil des VE-Plans

LRA - Amt für Straßenverkehr

- Grundsätzlich keine Bedenken
 - Anregung zur Stellplatzverpflichtung (pro WE 2 Stellplätze)
-
- > Verweis auf Gesetzeslage LBO: 1 Stellplatz pro WE
 - > Flächen- und kostensparendes Bauen (Wohnen !)
 - > Mehr Stellplätze als gesetzlich erforderlich (ca. 45-60%)
 - > Durchschnittlich 1,5 Stellplätze pro WE
-
- > Im Bereich Gasthaus Laub deutlich mehr Stellplätze als nach StVO erforderlich.

LRA – Abfallwirtschaft

- Hinweise zur Anfahrbbarkeit, Vermeidung von Rückwärtsfahrten, erforderliche Straßenquerschnitte
- > Bisherige Rückwärtsfahrten können künftig vermeiden werden
- > Verbreiterung Friedrichstraße Nr. 9 und 11 (Wendeplatz)
- > Ausweichfläche Friedrichstraße Nr. 4
- > Erforderliche Straßenquerschnitte werden eingehalten

LRA – Baurechtsamt

- Überwiegend redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung und Festsetzungen

- > Planzeichnung und Festsetzungen wurden ergänzt bzw. konkretisiert

Gemeinde Pfinztal – Feuerwehr

- Bedenken zur Zufahrtsituation und Platzverhältnissen
 - Hinweis zur Löschwasserversorgung und anleiterbaren Stellen
-
- > Zur Zufahrt und Bewegungsflächen liegt zwischenzeitlich Abstimmung mit Kreisbrandmeister und LRA vor – keine Bedenken
 - > Löschwasserversorgung wird derzeit geprüft und abgestimmt
 - > Zur Anleiterung liegt zwischenzeitlich abgestimmter Plan vor

Polizeipräsidium KA

- Anregungen zur Festsetzung der Verkehrsflächen
 - Bedenken zur Verkehrssituation bei Einfahrt „Laub“
-
- > Friedrichstraße als öffentliche Verkehrsfläche
 - > Interne Erschließungsflächen privat
 - > Zufahrt Gasthaus Laub privat
 - > Verweis auf Verkehrsgutachten

Verkehrsgutachten – Zufahrtssituation

- Neue Bebauung: Einfahrt „Laub“ – Ausfahrt Friedrichstraße
 - Parkplatz „Laub“: Ein- und Ausfahrt „Laub“
 - Vorhandene Bebauung: Ein- und Ausfahrt Friedrichstraße
-
- Prognose: 65 zusätzliche KfZ- Fahrten pro Tag
 - Verkehrslücken durch Signalanlage B10/B293 können für Ein-Ausfahrten genutzt werden
 - Insgesamt keine Verschlechterung

Verkehrsgutachten – Einmündung Friedrichstraße

- Spitzenstunde vormittags:
 - 2 einfahrende und 10 ausfahrende Fahrzeuge
- Spitzenstunde nachmittags:
 - 4 einfahrende und 7 ausfahrende Fahrzeuge

Verkehrsgutachten – Einmündung Parkplatz „Laub“

- Spitzenstunde vormittags:
 - 1 einfahrendes Fahrzeug
- Spitzenstunde nachmittags:
 - 9 einfahrende und 1 ausfahrendes Fahrzeug

Linksabbieger besonders am Nachmittag in der Minderheit

Verkehr – Fazit

- Verkehrsaufkommen durch Vorhaben äußerst niedrig
- keine neue Situation für die Verkehrssicherheit
- Wie bisher: Schritttempo, gegenseitige Rücksichtnahme

Verkehrsaufkommen im Vergleich:

- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Rast 06)
- Kategorie „Wohnweg“: Verkehrsstärke bis zu ca. **150 KfZ pro Stunde**
- Geplantes Vorhaben: Verkehrsstärke ca. **65 KfZ pro Tag**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

- „Einfügen“ nach § 34 BauGB
- Gebäudehöhen
- Anzahl der Wohneinheiten
- Erschließung / Verkehrssituation
- Erschließungskosten für Nachbarn?
- Inanspruchnahme von Privatgrundstück für Fußweg ?

„Einfügen“ nach § 34 BauGB / Gebäudehöhen

- Kein „Einfügen“ im Sinne von § 34 erforderlich > B-Plan
- Abgestimmtes städtebauliches Konzept
- Priorität Innenentwicklung
- Wohnraumbedarf
- differenzierte Gebäude- und Höhenentwicklung
- ortsgerechte Dachformen
- sichere Abstände zur Nachbarbebauung („Licht und Luft“)
- Gebäudeanpassung gegenüber Friedrichstr. 13
- Gebäudehöhen 2- bis 3-geschossig zuzüglich Dach

Anzahl der Wohneinheiten

- Konzept / VE-plan mit 20 bis 22 Wohneinheiten
- große Vielfalt, Wohnungsgrößen von 36 bis 160 m²
- Variable Grundrisse, zum Teil zuschaltbar oder abtrennbar
- Angebot für Einzelpersonen, Paare und Familien

- max. Anzahl der WE (22 WE) entspricht Verkehrsgutachten

Erschließung / Verkehrssituation

>>> vgl. Stellungnahme zu Behörden:

Verkehr – Fazit

- Verkehrsaufkommen durch Vorhaben äußerst niedrig
- keine neue Situation für die Verkehrssicherheit
- Wie bisher: Schritttempo, gegenseitige Rücksichtnahme

Verkehrsaufkommen im Vergleich:

- Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (Rast 06)
- Kategorie „Wohnweg“: Verkehrsstärke bis zu ca. **150 KfZ pro Stunde**
- Geplantes Vorhaben: Verkehrsstärke ca. **65 KfZ pro Tag**

Erschließungskosten für Nachbarn

- fallen nicht an – Kostenregelung im Durchführungsvertrag

Inanspruchnahme von Privatgrundstück für Fußweg

- B-Plan korrigiert – keine Inanspruchnahme
- Privatgrundstück außerhalb B-Plan

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung....

