

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Bau- und
Wirtschaftsausschusses

06.03.2018

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	5
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	7
TOP Ö 2.1 Errichtung einer Stahlbeton-Fertigarage, Flst.Nr. 9113, Fliederstr.4, OT Berghausen	7
Vorlage BV/040/2018	7
TOP Ö 2.2 Umbau eines Lager- und Nebengebäudes mit Umnutzung einer Zwischenebene zu einer Außenterrasse, Flst.Nr. 164/3, Kirchhofstr. 11, OT Söllingen.	9
Vorlage BV/041/2018	9
TOP Ö 2.3 Errichtung einer freistehenden beleuchteten Plakatanschlagtafel, Fl.St. 6161/4, Jöhlinger Straße 57a, OT Berghausen	11
Vorlage BV/042/2018	11
TOP Ö 4 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz", OT Berghausen mit Ortschaftsrat Berghausen	13
Vorlage BV/044/2018	13
180221 VbB Berckmüller Areal Pfinzthal Vorentwurf BV/044/2018	19
VbB-Berckmüller Areal-Berghausen-004 BV/044/2018	21
01.5 Lageplan 500 Präsentation BV/044/2018	39
01.2 Lageplan 500 Abstandsflächen BV/044/2018	41
01.1 Lageplan 500 BV/044/2018	43
180213 - 5001 Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz - Wendehammer Keplerstr BV/044/2018	45
180213 - 5001 Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz - Renderings BV/044/2018	47
Auswertung KA-7524 BV/044/2018	53
1283 ASP Berckmüllerareal Berghausen Entwurf BV/044/2018	57
2017-02-10 Berckmüller-Areal Rahmenplan 1-500 BV/044/2018	73
621-4710-001 2017-12-13 Berckmüller-Areal BV/044/2018	75
TOP Ö 5 Umgestaltung der Wöschbacher Straße (K 3541 zwischen Einmündung Breitenfeldstraße und Lerchenstraße - mit Ortschaftsrat Berghausen	77
Vorlage BV/045/2018	77
Umgestaltung Wöschbacher Straße -Anlagen 1-3 BV/045/2018	79



Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses

Termin: Dienstag, 06.03.2018, 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. Errichtung einer Stahlbeton-Fertigarage, Flst.Nr. 9113, Fliederstr.4, OT Berghausen BV/040/2018
 - 2.2. Umbau eines Lager- und Nebengebäudes mit Umnutzung einer Zwischenebene zu einer Außenterrasse, Flst.Nr. 164/3, Kirchhofstr. 11, OT Söllingen. BV/041/2018
 - 2.3. Errichtung einer freistehenden beleuchteten Plakatanschlagtafel, Fl.St. 6161/4, Jöhlinger Straße 57a, OT Berghausen BV/042/2018
3. Bauanfragen
4. Bebauungsplan "Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz"
 - Vorstellung der Planungen
 - Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung an den Gemeinderat BV/044/2018
5. Umgestaltung der Wöschbacher Straße (K 3541) zwischen Einmündung Breitenfeldstraße und Lerchenstraße - mit Ortschaftsrat Berghausen
 - Vorstellung der Planung
 - Beratung und Beschlussfassung BV/045/2018
6. Mitteilungen der Bürgermeisterin
7. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
8. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und

Einwohner



Beschlussvorlage
TOP Nr.: 2
Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am
06.03.2018

Vorlage Nr.: BV/040/2018

Tagesordnungspunkt		
Errichtung einer Stahlbeton-Fertigarage, Flst.Nr. 9113, Fliederstr.4, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 12.02.2018
Bearbeiter:		AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	06.03.2018	öffentlich
Beschlussvorschlag:	Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.	

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beabsichtigt die Errichtung einer Doppelgarage auf ihrem Grundstück Fliederstraße 4 im OT Berghausen. Die Garage soll einseitig an die Grundstücksgrenze zum gemeindlichen Nachbargrundstück Flst.Nr. 9112 erstellt werden. Dort – eine Grünfläche - befindet sich lediglich eine Trafostation des Energieversorgers ENBW.

Die geplante Doppelgarage rückt 5,50 m von der Grenze zur Fliederstraße ins Grundstück hinein. Die Länge der Grenzbebauung beträgt 5,98 m. Die Wandhöhe beträgt 2,65 m. Das Vorhaben hält somit die Vorgaben aus § 6 der Landesbauordnung BW für zulässige Grenzbebauungen in den Abstandsflächen ein.

Auf dem Baugrundstück befindet sich eine Wohneinheit.

Aus der Sicht der Verwaltung ist die geplante Errichtung einer Doppelgarage auf dem Baugrundstück bauplanungsrechtlich zulässig.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen



Beschlussvorlage
TOP Nr.: 3
Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am
06.03.2018

Vorlage Nr.: BV/041/2018

Tagesordnungspunkt		
Umbau eines Lager- und Nebengebäudes mit Umnutzung einer Zwischenebene zu einer Außenterrasse, Flst.Nr. 164/3, Kirchhofstr. 11, OT Söllingen.		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 12.02.2018
Bearbeiter:		AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	06.03.2018	öffentlich
Beschlussvorschlag:	Dem Bauvorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB erteilt.	

Sachverhalt:

Nach einer vorgelegten Bauanfrage in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschuss am 04.10.2016 mit der Zustimmung des Gremiums zum Umbau eines Nebengebäudes auf dem Anwesen Kirchhofstr. 11 und einem vorliegenden positiven Bauvorbescheid durch die Baurechtsbehörde, liegt nunmehr der Bauantrag auf Genehmigung hierzu vor.

Entgegen der ursprünglichen Planung, die Wandfläche zum unterhalb gelegenen Grundstück sowie die Dachfläche des Bestandsgebäudes (nur) zu reduzieren, soll nun nach einem Abbruch ein neuer Unterstand für Fahrräder und Sonstiges und darüber ein überdachter Freisitz in Holzbauweise entstehen. Der Neubau nimmt die Lage und Grundmaße vom (noch) bestehenden Nebengebäude im Wesentlichen auf. Der Anbau an das bestehende Wohnhaus war schon ein Bestandteil der Bauanfrage. Die neue Gebäudehöhe bleibt ca. 1,0 m unter dem heutigen Bestand.

Ausgehend vom bereits vorliegenden positiven Bauvorbescheides vom 24.01.2017 und den eingereichten Planvorlagen aus dem aktuellen Baugesuch, sieht die Verwaltung eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten Baumaßnahme und empfiehlt, dem Antrag das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen



PFINZTAL
natürlich – liebenswert - modern





Beschlussvorlage
TOP Nr.: 4
Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am
06.03.2018

Vorlage Nr.: BV/042/2018

Tagesordnungspunkt		
Errichtung einer freistehenden beleuchteten Plakatanschlagtafel, Fl.St. 6161/4, Jöhlinger Straße 57a, OT Berghausen		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 12.02.2018
Bearbeiter:		AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	06.03.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Dem Antrag auf Baugenehmigung wird das gemeindliche Einvernehmen versagt.
----------------------------	--

Sachverhalt:

Bei der Bauverwaltung wurde von der Fa. ein Bauantrag zur Errichtung einer freistehenden, beleuchteten Plakatanschlagtafel auf dem Anwesen Jöhlinger Str. 57a im OT Berghausen eingereicht. Es handelt sich hier um einen wechselnden Plakatanschlag und um eine Fremdwerbung. Laut Angaben der Antragstellerin wechselt die Werbung der Werbeanlage alle 10 bis 12 Tage. Die Werbeanlage weist gemäß den Planvorlagen eine Höhe von 3,56 m - gemessen vom Boden - auf und ist (mit Leuchtstoffröhren) beleuchtet. Die Werbefläche beträgt 3,60 m x 2,56 m. Der Abstand zum bestehenden Wohngebäude auf dem Baugrundstück beträgt 1,50 m. Zur Jöhlinger Straße hin ist ein Abstand von 2,50 m vorgesehen.

Das vorgesehene Baugrundstück ist das letzte Wohnbaugrundstück an der Jöhlinger Straße vor dem Übergang in ein Gewerbegebiet mit eingeschränkter Nutzung im Sinne eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE). Das bisher im Flächennutzungsplan ausgewiesene Mischgebiet beiderseits der Jöhlinger Straße hat sich (real) dahin gewandelt, dass sich bis auf einen Pizza-Service (Jöhlinger Str. 27) keine sonstigen gewerblichen Nutzungen mehr im Umgebungsbereich befindet.

Der Gebietscharakter entlang der Jöhlinger Straße von der Einmündung Sommerstraße bzw. Weiherstraße in nördlicher Richtung bis zum Baugrundstück entspricht damit einem allgemeinen Wohngebiet. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind jedoch nur Werbeanlagen der Eigenwerbung - nicht der Fremdwerbung - zulässig.

Das geplante Vorhaben widerspricht demnach den bauplanungsrechtlichen Bestimmungen für Werbeanlagen und wäre an der angedachten Stelle nicht zulässig.

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planvorlagen



PFINZTAL
natürlich – liebenswert - modern





Beschlussvorlage
TOP Nr.: 4
Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses am
06.03.2018

Vorlage Nr.: BV/044/2018

Tagesordnungspunkt		
Bebauungsplan "Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz" - Vorstellung der Planungen - Beratung und Beschlussfassung als Empfehlung an den Gemeinderat		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 13.02.2018
Bearbeiter:	Schönhaar	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss	06.03.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Beschlussvorschlag wird in der Sitzung formuliert
----------------------------	--

Sachverhalt:

Plangebiet

Die Orpea-Group möchte im Teilbereich A (vgl. Anlage 1) der Gewerbebrache der Firma Berckmüller („Berckmüller-Areal“) ein Seniorenzentrum errichten. Der Bereich B soll einer allgemeinen Wohnnutzung zugeführt werden. Um die rechtlichen Voraussetzungen für diese Vorhaben zu schaffen, wäre ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufzustellen. Das Vorhaben wurde zuletzt in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 25.07.2017 behandelt. In diesem Zusammenhang war noch geplant, den Bereich B (vorerst) als privates Grün festzusetzen, da zu diesem Zeitpunkt keine konkrete Planung in Bezug auf die angedachte Wohnnutzung vorlag. Da zwischenzeitlich entsprechende Vorstellungen des Projektträgers vorliegen, könnte über den aufzustellenden Bebauungsplan nun auch grundsätzlich die Fläche B detailliert überplant werden.

Hinweis: Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung wird noch die Timon Bauregie GmbH Ettlingen als Vorhabenträger geführt. Dies ist nach Aussage des Vorhabenträgers jedoch überholt. Vorhabenträger im Sinne des BauGB und damit auch Vertragspartner im Rahmen des Durchführungsvertrages ist - auch für Teilbereich B – die Orpea-Group.

Verfahren:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB soll im vorliegenden Fall über ein kombiniertes Verfahren aus § 13a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) und § 13b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) BauGB erreicht werden. Dies deshalb, da für die beiden Teilbereiche verschiedene Voraussetzungen vorliegen. Beide Verfahrensarten können und werden aber im Rahmen eines gemeinsamen Planwerks abgewickelt werden. Einzelheiten in Bezug auf die Realisierung der Maßnahme regelt zu einem späteren Zeitpunkt



der Durchführungsvertrag, der noch vor Satzungsbeschluss beschlossen sein muss. Auch im Rahmen des Verfahrens nach § 12 i. V. m. §§ 13, 13a und 13b BauGB gilt der Grundsatz des § 1 Abs. 3 BauGB, dass kein Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht und ein entsprechender Anspruch auch nicht durch Vertrag begründet werden kann.

Die Voraussetzungen für die Anwendung der Verfahren nach §§ 13a bzw. 13 b BauGB liegen vor (vgl. auch Ziffer 6 des Textteils zum Bebauungsplan).

Der in der Sitzung des Gemeinderats vom 25.07.2017 gefasste Aufstellungsbeschluss wurde nicht veröffentlicht und wäre – ebenso wie der Beschluss, die Verfahren nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB einzuleiten – auf Grundlage der aktualisierten Planung insbesondere aufgrund der Veränderungen in Bezug auf den Teilbereich B zu bestätigen bzw. zu erneuern. Dies gilt auch für den Beschluss über die Erarbeitung des entsprechenden Durchführungsvertrages. Angestrebt wird hierfür die Sitzung des Gemeinderats am 20.03.2017.

Ziel der Diskussion im Bau- und Wirtschaftsausschusses unter Einbeziehung des OR Berghausens ist es nun, die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB anhand der vorgelegten Planunterlagen und unter Berücksichtigung der Abweichungen zum Rahmenplan zu erarbeiten.

Ziele und Vorgaben der Politik

Im Rahmen der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses im Februar wurden Planungsvorgaben durch das Gremium erarbeitet, die ihren Niederschlag im Rahmenplan vom 10.02.2017 finden. Den Wunsch, an den Inhalten des Rahmenplans weiterhin festzuhalten, bestätigte der Bau- und Wirtschaftsausschuss nochmals in seiner Sitzung vom 02.05.2017. Der Rahmenplan ist dieser Vorlage als Anlage 10 beigelegt. Im Zuge der weiteren Feinplanungen kam es zu Abweichungen hinsichtlich des Rahmenplans, die der Gemeinderat auf Empfehlung der Verwaltung jedoch **positiv** beurteilte (Sitzung vom 02.05.2017):

1. Heranrücken des Seniorenzentrums an das LSG im südlichen Bereich (10 m statt 20 m)
2. Überschreitung des geforderten 10-m-Abstands zur Flurstücksgrenze (in Richtung Pfinz) durch Balkone am nordöstlichen Teil des Seniorenzentrums (statt ursprünglich konsequent durchgezogener Abstand von 10 m)
3. Als „Kompensation“ des unterschrittenen Abstands zum LSG (vgl. Ziffer 1) wurde der südliche Gebäudeteil des Seniorenzentrums im Osten reduziert, so dass zwischen Gebäude und Pfinz ein breiterer Raum / eine breitere (Landschafts-)Grünfläche entsteht
4. Gebäudehöhe von 13,6 m im langgestreckten Teil des Seniorenzentrums (vergleichbar mit 4 Vollgeschossen statt wie ursprünglich festgelegt 11 m und 3 Vollgeschosse)

Zwischenzeitlich wurde die Planung – wie bereits oben beschrieben – insbesondere im Bereich B zeichnerisch weiter ausformuliert. Im Zuge der Prüfung der eingereichten Planunterlagen sind weitere Abweichungen von den Vorgaben des Rahmenplans aufgefallen, an denen der Vorhabenträger weiter festhalten will und die er deshalb im Rahmen der Sitzung (erneut) zur Diskussion stellen möchte. Die Planunterlagen, die hierfür die Ausgangslage bilden, sind dieser Vorlage als Anlagen 1 – 7 beigelegt.

Konkret handelt es sich insbesondere um die im folgenden dargestellten Punkte, die auch bereits kontrovers mit dem Vorhabenträger bzw. dessen Architekten erörtert wurden. Dabei wurde vereinbart, dass Vorhabenträger / Planer die Gründe für die geplanten Abweichungen im Rahmen der Sitzung nochmals darlegen:



- *Bereich Keplerstraße:*

Im Bereich der Keplerstraße fordert der Rahmenplan einen Lichtraum von 10 m von nördlicher Straßenkante zu geplanter Gebäudegrenze (neu). Diese Vorgabe ist nur teilweise eingehalten, im Bereich Keplerstraße / Übergang zur Pfinz wird als Bezugspunkt jedoch die Gebäudekante des bestehenden Gebäudes Keplerstraße 11a, 11b, 11c genommen, so dass EFH 7 (vgl. Anlage 3) nach vorne verspringt und sich der Lichtraum auf 8 m reduziert.

Der Vorhabenträger / Planer hat diesbezüglich zwei Varianten erarbeitet (Lichtraum von 8 m / Lichtraum von – wie vorgegeben – 10 m), die im Rahmen der Sitzung vorgestellt und erläutert werden sollen.

Auf Wunsch der Verwaltung wurde außerdem die Option eines Wendehammers im Bereich Keplerstraße / Übergang zur Pfinz aufgenommen (vgl. Anlage 6). Auch diese wird als Variante in der Sitzung vorgestellt.

- *Bereich Mühlstraße:*

Im Bereich der Mühlstraße geht der Rahmenplan von einem Lichtraum von 12 m aus. Die vorgelegte Planung erfüllt diese Vorgaben zwar im Bereich der Einmündung Karlsruher Straße / Mühlstraße, erreicht aber im weiteren Verlauf nur noch rund 9 m (Mindestforderung nach der RAS 06).

- *Gebäude Wohnpark entlang der Pfinz:*

Die Planung sieht eine Dreigeschossigkeit mit Staffelgeschoss vor (Höhe Staffelgeschoss 9,5 m entlang der Pfinz, Gesamthöhe 12,5 m). Der Rahmenplan sieht eine dreigeschossige Bebauung mit einer Gesamthöhe von max. 10 m über gesamte Tiefe des Gebäudes hinweg vor.

- *Abstand zur Pfinz im Bereich des Wohnparks:*

Der geforderte 10-m-Abstand (Gebäudekante – Flurstücksgrenze) ist im Bereich des Wohnparks nicht eingehalten. Vielmehr wird hier als Bezugspunkt die Uferböschung angesetzt. Unter Berücksichtigung des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens bedeutet dies, dass die Gebäude MFH 3, MFH 4 und EFH 7 (vgl. Anlage 1 sowie Anlage 3) rund 2 – 2,5 m näher in Richtung Pfinz rücken, als es der Rahmenplan vorsieht.

Die vom Projektträger gewünschten Abweichungen vom Rahmenplan können von der Verwaltung nicht unbedingt als „vollständig gelungen“ qualifiziert werden. Sie scheinen das Ergebnis der wirtschaftlichen Ansprüche des Projektträgers an sein Vorhaben zu sein. Hier sind die politischen Gremien gefordert abzuwägen, inwieweit die bisherige Haltung aufgegeben werden soll, will man nicht ein Scheitern des Gesamtprojekts riskieren. Näheres / Weiteres wird sich sicherlich aus der Diskussion ergeben.

Natur und Umwelt / Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Breunig, Karlsruhe liegt dieser Vorlage im Entwurf bei (Anlage 9). Der Naturschutzbeauftragte wird aktuell bereits im Rahmen der verwaltungsinternen Beteiligung gehört, die untere Naturschutzbehörde wird – wie üblich – im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB gehört werden.

- Vögel

Turmfalke und Haussperling kommen im Plangebiet vor und haben Brutstätten in den Gebäuden an der Karlsruher Straße 131.

Der Abriss der Gebäude hat deshalb außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang



Oktober und Ende Februar, zu erfolgen, um einen Verbotstatbestand auszuschließen.

Dies gilt (im Interesse aller weiteren Vogelarten) ebenso grundsätzlich für die Entfernung von Gehölzen.

Weiterhin müssen bereits vor Beginn der Abrissarbeiten Nisthilfen für den Turmfalken im Plangebiet angebracht sein. Auch für den Haussperling sind Nisthilfen anzubringen. Die Umsetzung dieser Maßnahmen sowie eine dauerhafte Unterhaltung der Nisthilfen muss durch einen Monitoring-Vertrag sichergestellt werden. Eine Konzeption zur Durchführung und Überwachung wird im Rahmen der Offenlage bzw. förmlichen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 / 4 Abs. 2 bereitgestellt werden.

Im Zusammenhang mit der Forderung des Gutachters, dass ein Abbruch der Gebäude im Bereich der Karlsruher Straße 131 ausschließlich außerhalb der Brutzeit möglich ist, erreichte die Verwaltung von Seiten des Vorhabenträgers die Frage, ob hier nicht eine Ausnahme (Abbruch außerhalb dieses Zeitfensters unter Begleitung eines Biologen) möglich sei. Die Verwaltung hat dies aus ihrer Sicht klar verneint und den Vorgang der unteren Naturschutzbehörde zur weiteren Abstimmung weitergeleitet. Es wurde von Seite der Verwaltung auch nochmals darauf hingewiesen, dass sämtliche artenschutzrechtliche Belange noch vor Satzungsbeschluss abzuarbeiten sind.

- Reptilien

Die Zauneidechse wurde im eigentlichen Plangebiet nicht nachgewiesen, jedoch ist ein Vorkommen aufgrund der Habitatsstrukturen im Bereich des Flst.Nr. 170/3 anzunehmen. Dieses Grundstück wurde als mögliche Erweiterungsfläche in die Untersuchung aufgenommen, liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs und generiert deshalb keine CEF-Maßnahmen.

Zur Vermeidung von Verbotsbeständen ist eine Abgrenzung des Bereichs mit einem Reptilienzaun vor Beginn jedweder Art von Arbeiten ausreichend.

- Amphibien

Erdkröte: vgl. Ausführungen und Vermeidungsmaßnahmen zu „Reptilien“

Bergmolch:

Im Planungsgebiet befindet sich ein altes, nicht mehr genutztes Schwimmbecken. In diesem wurden bei einer Begehung im Juli 2017 zahlreiche Tiere gefunden. Aufgrund der unter 4.4 des Berichts genannten Gründe stellt dieses Schwimmbecken jedoch keine dauerhafte adäquate Lebensstätte für die Tiere da. Weitere Tiere werden im Bereich der Gehölze im südlichen Bereich vermutet. Vom Vorkommen eines größeren Bestands wird hier jedoch nicht ausgegangen.

Die Tiere sind aus dem Schwimmbecken herauszufangen und außerhalb des Planungsgebiets auszusetzen. Weitere Maßnahmen sind nicht zu treffen.

- Weinbergschnecke

Keine erhebliche Beeinträchtigung der Population durch geplante Baumaßnahmen.

- Fledermäuse

Der Bericht des Fledermausgutachters liegt noch nicht vor. Nach (unverbindlichen) ersten Aussagen sind jedoch keine Einschränkungen in Bezug auf Fledermäuse zu erwarten.

Die sich aus der artenschutzrechtlichen Prüfung ergebenden Maßnahmen sind im weiteren Verfahren verbindlich im Bebauungsplan festzuschreiben.



Freiraumkonzept / Grünordnungskonzept

Das Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des §§ 13a / 13b i. V. m. § 13 kennt keinen Umweltbericht, weshalb grundsätzlich auch kein Grünordnungsplan (GOP) vorgesehen ist. Aufgrund der Lage des Plangebiets, insbesondere der Nähe zur Pfinz und zum LSG, wird dringend empfohlen, im Rahmen des weiteren Verfahrens ein Grünordnungskonzept zu fordern, das auch Vorschläge zu entsprechenden, detaillierten Festsetzungen beinhalten sollte, die dann wiederum Teil des Bebauungsplans werden. Aus Sicht der Verwaltung ist im vorliegenden Fall ein kombiniertes Konzept (Artenschutz / Grünordnung) empfehlenswert.

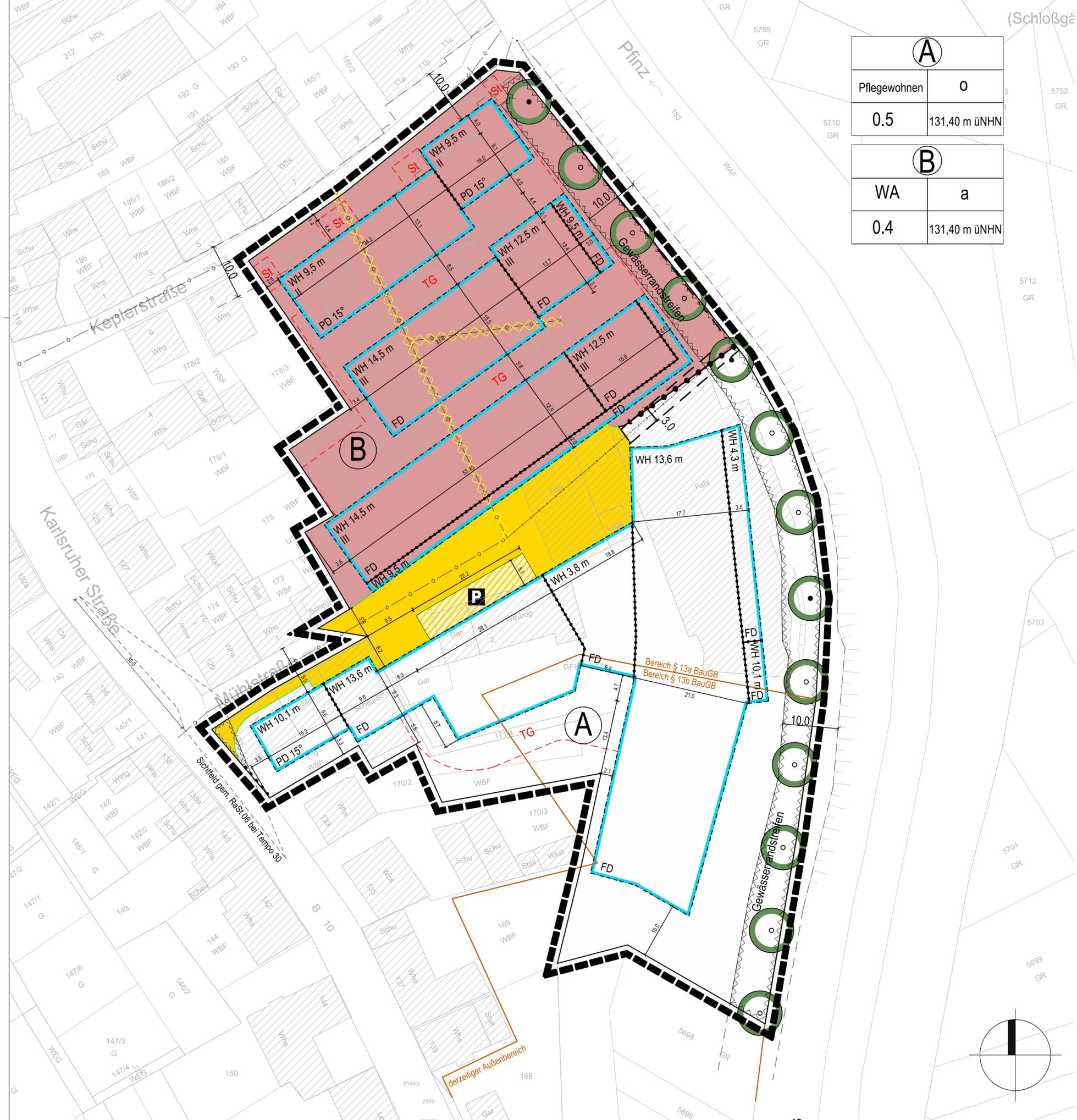
Durchführungsvertrag

Im Rahmen des weiteren Verfahrens ist ein Durchführungsvertrag zu erarbeiten, der noch vor Satzungsbeschluss unterschrieben sein muss.

Finanzielle Auswirkung:

Anlagen:

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“, OT Berghausen (zeichn. Teil, Stand: 14.02.218)
2. Textteil mit örtlichen Bauvorschriften (Stand: 14.02.2018)
3. Lageplan (Stand: 09.02.2018)
4. Lageplan mit Abstandsflächen (Stand: 09.02.2018)
5. Lageplan mit Darstellung des Außenbereichs (Stand: 09.02.2018)
6. Lageplan Wendehammer (Stand: 15.02.2018)
7. Fotorealistische Perspektiven (1 – 5)
8. Luftbildauswertung Kampfmittel vom 12.12.2017
9. Artenschutzrechtliche Prüfung, Entwurf (Stand: 26.01.2018)
10. Rahmenplan (Stand: 10.02.2017)
11. Überlagerungsplan – Rahmenplan / Bebauungsplanentwurf (Stand: 02/2018)



A	
Pflegewohnen	0
0.5	131,40 m üNNH
B	
WA	a
0.4	131,40 m üNNH

ZEICHENERKLÄRUNG

<table border="1"> <tr><td>WA</td><td>ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO</td></tr> <tr><td>PW</td><td>PFLEGEWOHNEN (PW) gemäß textlichen Festsetzungen GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL</td></tr> <tr><td>0,4</td><td>OFFENE BAUWEISE</td></tr> <tr><td>o</td><td>ABWEICHENDE BAUWEISE</td></tr> <tr><td>a</td><td>PULTDACH / FLACHDACH</td></tr> <tr><td>PD / FD</td><td>BEZUGSHÖHE in m ü NNH</td></tr> <tr><td>BZH</td><td>MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE</td></tr> <tr><td>WH</td><td>MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE gilt nur für Pultdächer</td></tr> <tr><td>FH</td><td>MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE</td></tr> <tr><td>III</td><td>KENNZEICHNUNG VON TEILBEREICHEN mit unterschiedlichen Festsetzungen</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>BAUGRENZE</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT STRAßENBEGRENZUNGSLINIE</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG :</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT</td></tr> </table>	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO	PW	PFLEGEWOHNEN (PW) gemäß textlichen Festsetzungen GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL	0,4	OFFENE BAUWEISE	o	ABWEICHENDE BAUWEISE	a	PULTDACH / FLACHDACH	PD / FD	BEZUGSHÖHE in m ü NNH	BZH	MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE	WH	MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE gilt nur für Pultdächer	FH	MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE	III	KENNZEICHNUNG VON TEILBEREICHEN mit unterschiedlichen Festsetzungen	(A)	BAUGRENZE	(A)	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	(A)	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG :	(A)	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	(A)	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	<table border="1"> <tr><td>(A)</td><td>GEPLANTE ABWASSERLEITUNG MIT LEITUNGSRECHT</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>PFLANZERHALT</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>PFLANZGEBOT</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE / TIEFGARAGEN</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN ZUR GEBÄUDEHÖHE</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER TEILBEREICHE</td></tr> </table> <p>NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN</p> <table border="1"> <tr><td>(A)</td><td>KATASTERGRUNDLAGE</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>GRENZE DES DERZEITIGEN AUSSENBEREICHS Abgrenzung Bereich § 13a / §13b BauGB</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>BESTEHENDE, ZUM TEIL ZU ENTFERNENDE ABWASSERLEITUNG</td></tr> <tr><td>(A)</td><td>SICHTFELD BEI TEMPO 30 gem. RaSt 06</td></tr> </table> <p>FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE</p> <table border="1"> <thead> <tr><th colspan="2">Teilbereich</th></tr> <tr><th>Art der Nutzung</th><th>Bauweise / Dachform</th></tr> </thead> <tbody> <tr><td>GRZ</td><td>BZH</td></tr> </tbody> </table>	(A)	GEPLANTE ABWASSERLEITUNG MIT LEITUNGSRECHT	(A)	PFLANZERHALT	(A)	PFLANZGEBOT	(A)	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE / TIEFGARAGEN	(A)	FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	(A)	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	(A)	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN ZUR GEBÄUDEHÖHE	(A)	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER TEILBEREICHE	(A)	KATASTERGRUNDLAGE	(A)	GRENZE DES DERZEITIGEN AUSSENBEREICHS Abgrenzung Bereich § 13a / §13b BauGB	(A)	BESTEHENDE, ZUM TEIL ZU ENTFERNENDE ABWASSERLEITUNG	(A)	SICHTFELD BEI TEMPO 30 gem. RaSt 06	Teilbereich		Art der Nutzung	Bauweise / Dachform	GRZ	BZH
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET gemäß § 4 BauNVO																																																												
PW	PFLEGEWOHNEN (PW) gemäß textlichen Festsetzungen GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL																																																												
0,4	OFFENE BAUWEISE																																																												
o	ABWEICHENDE BAUWEISE																																																												
a	PULTDACH / FLACHDACH																																																												
PD / FD	BEZUGSHÖHE in m ü NNH																																																												
BZH	MAXIMAL ZULÄSSIGE WANDHÖHE																																																												
WH	MAXIMAL ZULÄSSIGE FIRSHÖHE gilt nur für Pultdächer																																																												
FH	MAXIMALE ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE																																																												
III	KENNZEICHNUNG VON TEILBEREICHEN mit unterschiedlichen Festsetzungen																																																												
(A)	BAUGRENZE																																																												
(A)	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN MIT STRAßENBEGRENZUNGSLINIE																																																												
(A)	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG :																																																												
(A)	ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE																																																												
(A)	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT																																																												
(A)	GEPLANTE ABWASSERLEITUNG MIT LEITUNGSRECHT																																																												
(A)	PFLANZERHALT																																																												
(A)	PFLANZGEBOT																																																												
(A)	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE / TIEFGARAGEN																																																												
(A)	FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND																																																												
(A)	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS																																																												
(A)	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FESTSETZUNGEN ZUR GEBÄUDEHÖHE																																																												
(A)	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER TEILBEREICHE																																																												
(A)	KATASTERGRUNDLAGE																																																												
(A)	GRENZE DES DERZEITIGEN AUSSENBEREICHS Abgrenzung Bereich § 13a / §13b BauGB																																																												
(A)	BESTEHENDE, ZUM TEIL ZU ENTFERNENDE ABWASSERLEITUNG																																																												
(A)	SICHTFELD BEI TEMPO 30 gem. RaSt 06																																																												
Teilbereich																																																													
Art der Nutzung	Bauweise / Dachform																																																												
GRZ	BZH																																																												

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m. §13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Entwurfsbeschluss		am
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Ausfertigungsvermerk:
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 und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB am

GEMEINDE PFINTZTAL, OT Berghausen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz"

M. 1: 500 in DIN A2, M. 1: 1000 in DIN A4 14.02.2018

Freie Stadtplaner und Architekten DWB SRL
 Weinbrennerstraße 13, 76135 Karlsruhe
 Tel. 0721-831030 Fax. 0721-8310399
 mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de
 www.gerhardt-stadtplaner-architekten.de

GEMEINDE PFINZTAL

Ortsteil Berghausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“
mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 14.02.2018

Vorhabenträger:

ORPEA Deutschland
Immobilien Services GmbH
Edmund-Rumpler-Straße 3
60549 Frankfurt am Main
Tel.: +49 (0) 69 / 6 43 57 00-0
a.goeggl@orpea.de

Planverfasser:

Gerhardt.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 8310399
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB i.V.m . § 13a BauGB.

Aufstellungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit	gem. § 3 (1) BauGB	vom bis
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Entwurfsbeschluss		am
Einholen der Stellungnahmen der Behörden	gem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Beschluss zur öffentlichen Auslegung		am
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung		am
Öffentliche Auslegung	gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss	gem. § 10 (1) BauGB	am
Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

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

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

2.1 Im Teilbereich A – Pflegewohnen – (s. zeichnerischer Teil) sind ausschließlich zulässig:

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gebäude für Pflege und betreutes Wohnen,
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen,
- Zugehörige Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Umfangs (Ziffer 5.3).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

nur in untergeordnetem Umfang und nur, soweit der Hauptnutzung dienend:

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

2.2 Im Teilbereich B – Wohnen – (s. zeichnerischer Teil): Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Nicht störende Gewerbebetriebe

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- 3.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 3.1 Bezugshöhe BZH:**
Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhe wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe über Normalhöhennull festgesetzt.
- 3.2 Wandhöhe WH:**
Bei Flachdächern ist die **Wandhöhe WH** das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika.
Bei Pultdächern ist die **Wandhöhe WH** das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 3.3 Die tatsächliche Wandhöhe** darf auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 1.00 m überschritten werden.
- 4.0 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
- 4.1 Überbaubare Grundstücksflächen** werden gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen begrenzt.
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf auf max. 0,8 durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO erhöht werden.
- 4.2 Bauweise**
Im Teilbereich A gilt die abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
Im Teilbereich B gilt die offene Bauweise.
- 4.3 Tiefgaragen** sind entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) im gesamten Geltungsbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern sie gem. VEP mit einer Vegetationsschicht überdeckt werden (Terrassen, Wege, Einfriedungen sind zulässig).
- 4.4 Balkone (auch Rettungsbalkone) und Terrassen** dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1.50 m und einer Länge von max. 5.00 m überschreiten, sofern zwischen zwei Balkonen bzw. zwischen zwei Terrassen ein Mindestabstand von 2.50 m eingehalten wird.
- 5.0 Garagen bzw. Carports, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**
- 5.1 Ebenerdige Garagen bzw. Carports** sind unzulässig.
- 5.2 Stellplätze** sind nur im Garagengeschoss (siehe VEP) und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen** sind, in dem im VEP dargestellten Umfang, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.0 Begrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen), von Ein- und Ausfahrtsverboten und Freihaltung von Sichtfeldern (§ 9 (1) Nrn. 10+11 BauGB)**
- 6.1** Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen entlang der Pfinz sind von baulichen und sonstigen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, freizuhalten.
- 6.2** Die im zeichnerischen Teil eingetragenen **Sichtfelder** sind zwischen einer Höhe von 0,70 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 6.3** Im Bereich der festgesetzten **Ein- Ausfahrtsverbote** sind keine Grundstückszufahrten möglich mit Ausnahme für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge.
- 7.0 Leitungsrecht (§9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers (*Eigenbetriebe, Abwasserverband? Zu ergänzen*) zu belasten.

8.0 Grünordnung

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

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen und standortgerechten Pflanzen gärtnerisch zu gestalten. Im Geltungsbereich sind mind. die im zeichnerischen Teil festgesetzten Laubbäume mit den Qualitätsmerkmalen Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm, 3x verpflanzte Ware zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg wird verwiesen.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

8.2 Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Nicht überbaute Garagengeschosse und Kellerräume sind mit mind. 0.50 m Oberboden bzw. Substrat zu überdecken und als Vegetationsflächen oder gem. VEP zum Teil als wassergebundene Flächen anzulegen.

Flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 10° sind extensiv (Substratdicke 12 cm) zu begrünen.

Dies gilt nicht soweit Dächer als Terrassen genutzt werden, sowie für untergeordnete Bauteile bis 12 m².

8.3 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Standort und der Wurzelraum der Bäume und Sträucher sind vor Verdichtung und vor Befahrung zu sichern.

Während der Dauer der Bauzeit sind die Bäume und der Wurzelbereich durch stabile Schutzzäune aus Holz und Stammschutzmaßnahmen zu schützen – siehe: DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen eingehalten wird sowie die RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Durch Baumaßnahmen beschädigte Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe, 3 x verpflanz mit Ballen, zu ersetzen.

8.4 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

Im weiteren Verfahren anzupassen/zu ergänzen.

6.0 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.0 Dächer und Dachdeckungen:

1.1 Dächer:

Für Hauptgebäude sind Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 10° bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° gem. den Festsetzungen im zeichnerischen Teil zulässig.

Auf die Festsetzungen zur Dachbegrünung unter Ziffer 8.2 wird verwiesen.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und –Neigungen zulässig.

1.2 Dachdeckung:

Metalldachdeckungen sind nur zulässig, wenn der Eintrag von Schadstoffen in das Grund- und Abwasser vermieden wird. Es darf nur beschichtetes, blendfreies Material verwendet werden.

2.0 Notwendige Stellplätze

Im Teilbereich B sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden. Gefangene Stellplätze sind nicht zulässig.

Im Teilbereich A sind je Pflege-Wohneinheit 1,0 Stellplätze nachzuweisen.

Für Büro- und Verwaltungsflächen ist 1 Stellplatz je 30 qm nachzuweisen.

3.0 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen, sofern sie nicht über Garagengeschossen bzw. Kellerräumen liegen und soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe in den Untergrund besteht oder technisch bzw. rechtlich nichts anderes geboten ist.

4.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Teilbereich A (an der Karlsruher Straße/ Mühlstraße) und nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade innerhalb der Erdgeschosszone zulässig; einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0.50 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2.00 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

5.0 Einfriedungen

Zulässig sind Einfriedungen nur als offene Metallkonstruktionen (z.B. Stabgitterzaun, max. Höhe 1,50 m) und als Laubgehölzhecken.

-

Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

2 **Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

3 **Artenschutz**

Die Baufeldfreimachung sowie ein Abbruch der Gebäude im Bereich der Karlsruher Straße 131 (noch genauer zu bezeichnen) hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten außerhalb diesen Zeitraums Rodungen erfolgen, ist der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Tatbestände betroffen sind.

4 **Geotechnik / Geologie**

Zu ergänzen

5 **Landschaftsschutzgebiet LSG Pfinzgau**

Die Bebauung hält einen Mindestabstand von 10 m zum angrenzenden LSG ein.

6 **Kampfmittel**

Der Planbereich wurde mehrfach bombardiert. Im Bereich können daher Blindgänger, Munitionsreste etc. nicht ausgeschlossen werden. Es sind daher weitere Maßnahmen zu prüfen (Auskunft Kampfmittelbeseitigungsdienst, RP Stuttgart, AZ 16-1115.8/ KA-7527 vom 12.12.2017).

7 **Wasser**

Das Baugebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsbereichs für ein 100jähriges Hochwasserereignis (HQ100).

Da Teile des Bebauungsplangebietes durch ein HQextrern (NN+ ca. 103,6 m) des Pfinzkanals z.B. im Bereich der Keplerstraße überflutet werden können, hat sich der Grundstückseigentümer gegen Schäden während der Bauausführung und an den Bauwerken, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel, März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. Belange des Hochwasserschutzes sollen bei der Planung berücksichtigt werden (Höhenlage, hochwasserangepasste Bebauung).

Zu ergänzen (Grundwasserstand, Niederschlagswasserbeseitigung etc.)

8 **Zisternen zur Regenwassersammlung**

Zur Regenwassersammlung werden Zisternen mit einem Mindestvolumen von mind. 1.00 qm empfohlen.

Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Der Planbereich umfasst ein ca. 1,1 ha großes, überwiegend bebautes Quartier im südöstlichen Ortsteil Berghausen der Gemeinde Pfinztal. Bei den Grundstücken handelt es sich überwiegend um ein aufgelassenes gewerbliches Areal (Berckmüller, ehem. Tubenfabrik). An die ehem. gewerblich genutzten Flächen (0,87 ha) schließen sich im Süden unbebaute Wiesenflächen im Außenbereich (ca. 0,23 ha) an. Diese werden für die künftige Nutzungsabsicht einbezogen.

- In dem südlich der Mühlstraße liegenden Planbereich (Teilbereich A) ist als künftige Nutzung ein Pflegeheim, Tagespflege, Betreutes Wohnen und ambulantes Wohnen vorgesehen.
- In dem nördlich der Mühlstraße bis zur Keplerstraße liegenden Planbereich (Teilbereich B) ist als künftige Nutzung Wohnen vorgesehen.

Die Gemeinde Pfinztal ist bestrebt, die städtebauliche Innenentwicklung der Ortslagen zu fördern und die bestehende Gewerbebrache einer neuen Entwicklung zuzuführen.

Das Vorhaben steht hinsichtlich der geplanten Nutzung und in Bezug auf die städtebauliche Konzeption in Einklang mit den gemeindlichen Entwicklungszielen. Allerdings liegt das Plangebiet weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, noch ist das Projekt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten auf Grundlage des § 34 BauGB (Einfügung) genehmigungsfähig. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Aufgrund des vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB an. Die Projektpläne (Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Schnitte) werden dem VbB als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB aufgestellt (siehe auch Ziffer 6).

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

2 Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Das ca. 10.800 m² große Plangebiet umfasst folgende Flurstücke: 170 (teilw.), 170/2 (teilw.), 171, 171/4, 171/6, 180, 180/1, 181, 182. Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Berghausen zwischen der Karlsruher Straße/ B 10 und der Pfinz (Pfinzkanal). Die verkehrliche Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Mühlstraße (TG-Zufahrt). In geringem Umfang sind Stellplätze für Bewohner an der Keplerstraße vorgesehen. Die umgebende Bebauung wird geprägt von überwiegend 1½- bis 2½- geschossigen Wohnhäusern mit Satteldach.

Das Vorhabengrundstück fällt topografisch in nord-östliche Richtung ab; der Höhenunterschied zwischen der Karlsruher Straße und dem Weg an der Pfinz beträgt ca. 3.00 m. Das Areal ist, abgesehen von leerstehenden Gebäuden der Vorgängerbebauung, zu großen Teilen versiegelt und weist in nur geringfügigem Umfang Gehölzbestände auf.

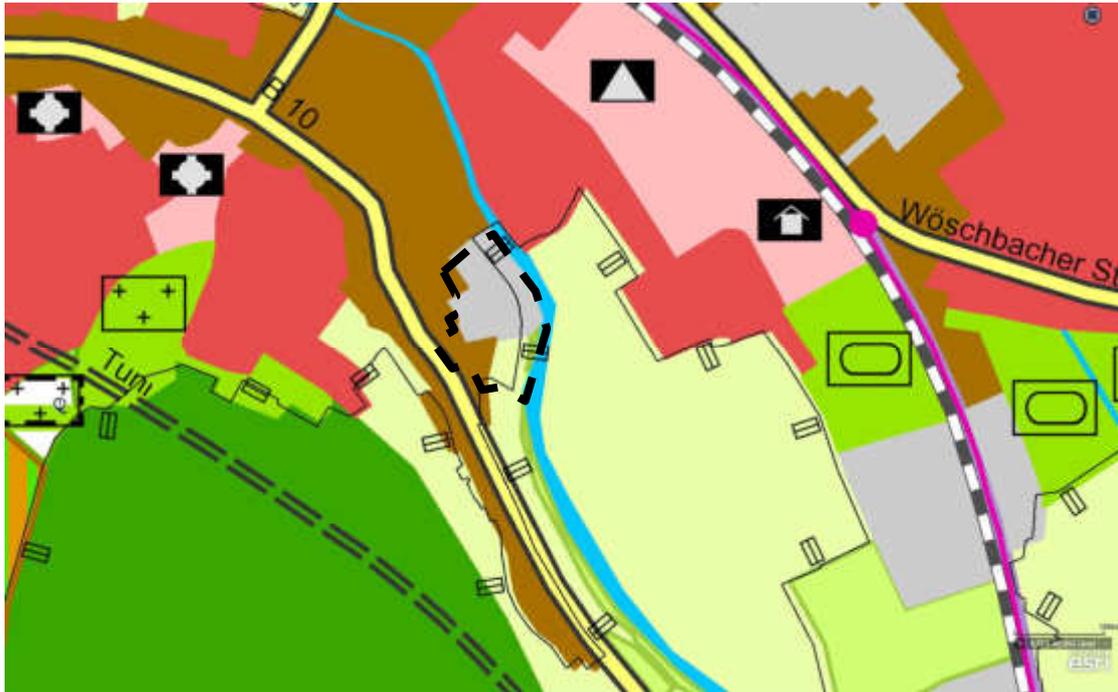
3 Rechtlicher Bestand

Die ehem. gewerblich genutzten Bereiche liegen im Innenbereich (§ 34 BauGB). Da Teile des süd-östlichen Planbereichs bisher nicht überbaut sind und nicht von einer Bebauung geprägt

sind, liegen diese rechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB). Diese grenzen direkt an das Landschaftsschutzgebiet (LSG Pfinzgau).

4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe wird das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche, zu einem kleineren Anteil als gemischte Baufläche und im südlichen Bereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Da der Bebauungsplan im Verfahren nach § 13b i.V. mit § 13a BauGB aufgestellt wird (siehe Ziffer 6), muss der FNP nicht parallel geändert werden und ist lediglich zu berichtigen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2010, 4. Änderung, des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe

5 Vorhabenbeschreibung (Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz)

Auf dem Gewerbeareal in der Mühlstraße 1 in Pfinztal Berghausen stehen seit mehreren Jahren die Gebäude der ehemaligen Tubenfabrik Berckmüller GmbH leer. Diese Gebäude und einige Gebäude im direkten Anschluss an das Berckmüller-Areal sollen im späten Frühjahr 2018 abgebrochen werden.

Die Neubaukonzeption für das Berckmüller-Areal sieht südlich der verlängerten Mühlstraße auf einer Grundstücksfläche von 6.429 m² den Neubau eines Seniorenzentrums mit 100 Betten, einer Tagespflege mit 20 Plätzen, 35 betreute Senioren- Wohnungen (25 1-Zimmer-Appartement und 10 2-Zimmer-Appartement) und einen ambulanten Dienst vor (GRZ 0,41 und rechnerische GFZ 1,44).

Zusätzlich sollen nördlich der Mühlstraße auf einer Grundstücksfläche von weiteren 4.348 m² zum Teil baulich miteinander verbundene dreigeschossige Wohngebäude (3 Vollgeschosse + 1 Staffelgeschoß als Nicht-Vollgeschoss), sowie sieben zweigeschossige Einfamilienhäuser (Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser mit 2 Vollgeschossen + 1 Staffelgeschoß als Nicht-Vollgeschoss zur Keplerstraße hin) mit insgesamt ca. 3.824 qm Wohnfläche und 5.099 m² Geschossfläche nach BauNVO entstehen. Geplant sind im Wohnpark 48 selbständige Wohneinheiten (GRZ 0,36 und rechnerische GFZ 1,17).

Das Garagen- und Kellergeschoss des Seniorenzentrums (1 Stellplatz je Senioren-Appartement) und ca. 60% des Garagen- und Kellergeschosses des Wohnparks (1,5 Stellplätze je Wohneinheit) werden baulich nicht in Erscheinung treten.

Der ruhende Verkehr wird überwiegend in zwei Tiefgaragen, die von der Mühlstraße her erschlossen werden, untergebracht.

Der Wohnpark wird durch öffentlich nutzbare Wege an denen die Spielplätze liegen gegliedert. Drei Fußwege verbinden den Wohnpark und das Seniorenzentrum mit dem bestehenden Weg am Pfinzufer. Die Frei- und Grünflächen entlang der Pfinz werden im Bereich des Seniorenzentrums naturnah als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet gestaltet. Als Kommunikationsbereich für die Bewohner des Seniorenzentrums dient vor allem der südwestliche Grundstücksbereich, aber auch der naturnah gestaltete östliche Bereich des Vorhabens. Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt mit einem Zaun sowie Sträuchern und Hecken. Der Baumbestand wird nach Möglichkeit erhalten.

- 6 § 13b i.v.m. § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren im Anschluss an bebaute Ortsteile**
- Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a kann zur Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen und zur Nachverdichtung angewendet werden. § 13b findet Anwendung bei Außenbereichsflächen die die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründen und sich im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließen. Im Teilbereich A (Pflegehöfen) werden ca. 2.350 m² im Außenbereich in die Planung einbezogen. Es handelt sich im vorliegenden Fall bei der Planung weder um eine Krankenstation, eine Klinik oder ein Sanatorium, sondern um ein am südöstlichen Siedlungsrand liegendes Pflegeheim (spezielle Wohnform), Betreutes Wohnen und ambulantes Wohnen. Die Bewohner dieses Pflegeheims haben dort ihren dauerhaft gemeldeten Wohnsitz, über den sie entsprechend ihres Gesundheitszustandes in einem gewissen Maß selbstbestimmt verfügen können, zum Beispiel durch die Einrichtung mit eigenen Möbeln. Deshalb wird im Sinne dieses Bebauungsplans das Pflegeheim als Wohnform betrachtet. Jedoch sind selbst Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke in einem allgemeinen Wohngebiet möglich, das durchaus im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Entsprechend § 3 (4) BauNVO ist das Vorhaben auch in reinen Wohngebieten allgemein zulässig. Gemäß dieser Ausführung handelt es sich bei dem Vorhaben um eine im Zusammenhang an bebaute Ortsteile anschließende Fläche die der Wohnnutzung dient.

Die Voraussetzungen des § 13b i.V.m § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 10.800 m² Die Summe der künftig möglichen Bebauung beträgt ca. 5.000 m² in der Grundfläche (bei einer rechnerischen GRZ von 0,4 im WA bzw. 0,5 im Pflegewohnen auf den Geltungsbereich bezogen). Entsprechend den Vorhabenplänen und auch unter Berücksichtigung der zulässigen Ausnutzung liegt die geplante Gebäudegrundfläche weit unterhalb der in § 13b BauGB genannten Schwelle von 10.000 m².

Für Bebauungspläne die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB einschließlich Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne die im beschleunigten Verfahren mit weniger als 10.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden. Nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen nicht. Auch im beschleunigten Verfahren ist das spezielle Artenschutzrecht (Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 und ggf. Ausnahmemöglichkeiten nach § 45 Abs. 7 Satz 4,5 und Satz 2 BNatSchG) bereits im Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Eine solche Prüfung bzw. Einschätzung und Bewertung des Planungsgebiets in Bezug auf den Lebensraum für artenschutzrechtlich relevanten Arten wurde durchgeführt. Siehe hierzu Ziffer 8 Artenschutz.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist hier nicht der Fall. Die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach §§ 13b i.V.m. 13a BauGB liegen vor:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme für Wohnnutzungen angrenzend an die bestehende Bebauung.
- Die überbaubaren Grundflächen liegen unter dem Schwellenwert von 10 000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern im Sinne des § 1 (6) Nr. 7b BauGB (keine FFH- oder Vogelschutzgebiete betroffen).
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant.
- Es liegen keine Hinweise auf vorhandene geschützte Tierarten vor.

7 Verkehrserschließung / Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung und die Ver- und Entsorgung des Plangebiets sind über die herzustellende private Erschließung und angrenzenden öffentlichen Straßen und die örtlichen Netze gesichert. Der vorh. öffentlicher Kanal in der Mühlstraße muss z.T. verlegt werden.

Konzept zur Niederschlags-/Abwasserbeseitigung

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

8 Artenschutz

Es wird auf die artenschutzrechtliche Prüfung (Entwurf), Stand 26.01.2018 verwiesen.

9 Altlasten und Kampfmittel

Zur Untersuchung evtl. vorhandener Altlasten ist eine geotechnisches Gutachten erarbeitet worden (Büro, Datum).

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

10 Immissionsschutz / Emissionsschutz

Zur Klärung der schallschutztechnischen Belange (Lage des Vorhabens an einer stark befahrenen Bundesstraße- B10, Karlsruher Straße) wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

11 Planungsrechtliche Festsetzungen

11.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

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

11.2 Art der baulichen Nutzung

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan muss keine Gebietsart festgesetzt werden. Im vorliegenden Fall werden deshalb nur die zulässigen Nutzungen festgesetzt (zweckgebunden). Da-

mit wird vermieden, dass z.B. durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bei einer evtl. Nachnutzung zu hoch verdichtetes Geschosswohnen entstehen kann; dies ist aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht gewünscht. Um die beabsichtigte Nutzungen zuzulassen gelten folgende Festsetzungen im Teilbereich A:

Zulässige Nutzungen:

- Gebäude für Pflege und betreutes Wohnen,
- Tageseinrichtungen für betreuungsbedürftige Personen,
- Zugehörige Nebenanlagen innerhalb des festgesetzten Umfangs (im VEP).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Nur im Teilbereich A, nur in untergeordnetem Umfang und nur, soweit der Hauptnutzung dienend:

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

Die Neubauf Flächen im Teilbereich B werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Da der Schwerpunkt eindeutig auf der Wohnnutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden und geplanten Wohnnutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 4(2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Die nach § 4(2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden nur im Zusammenhang mit der Nutzung des Pflegeheims in geringem Umfang zulässig (s. Teilbereich A) und ansonsten ausgeschlossen, weil kirchliche und kulturelle Einrichtungen an anderer Stelle innerhalb der zentralen Ortslage bevorzugt anzusiedeln sind und für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund in dem vorliegenden, kleinflächigen Plangebiet weder ein Bedarf noch eine angemessene Entwicklungschance zu erkennen sind. Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 4 (3) Nrn. 1 und 3 - 5 BauNVO).

Im Teilbereich B (Wohnen) sind somit zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme.

11.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die im zeichnerischen Teil festgesetzten maximal zulässigen Wand (WH) und Grundflächenzahl GRZ. Bei der GRZ handelt es sich um Höchstwerte, die durch überbaubare Flächen begrenzt werden können. Mit der Festsetzung der GRZ werden im Teilbereich mögliche Obergrenzen der BauNVO nicht überschritten (WA 0,4 bzw. Pflegewohnen 0,5- bei einem Sondergebiet wären hier sogar 0,8 denkbar). Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl GFZ wird verzichtet. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf auf max. 0,8 durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO (z.B. Garagen, Stellplätze, Zufahrten) erhöht werden. Dies ist der Maximalwert den die BauNVO allgemein zulässt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird nur im Teilbereich B – Wohnen – geregelt.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhen wird im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Meter über Normalhöhennull festgesetzt.. Die Wandhöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika bzw. der Dachhaut auf der Traufseite bei Pultdächern. Zur Gewährleistung funktionaler Anforderungen darf die tatsächliche Wandhöhe bei Flachdächern auf max. 15% der Gesamtdachfläche mit technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, technische Anlagen, Klimageräten, Treppenaufgängen etc.) um maximal 1.00 m überschritten werden.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen werden gem. Festsetzung im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen begrenzt.

Im Teilbereich A wird zur Umsetzung des Vorhabens Pflegewohnen die abweichenden Bauweise festgesetzt. Gebäude sind wie in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Balkone und Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefen von 1.50 m und einer Länge von max. 5.00 m überschreiten, sofern zwischen zwei Balkonen bzw. zwischen zwei Terrassen ein Mindestabstand von 2.50 m eingehalten wird. Damit werden diese Anlagen auf ein angemessenes Maß beschränkt und Frei- und Grünflächen zur wirksamen Bepflanzung gesichert.

Ansonsten gilt die offene Bauweise (Teilbereich B).

In jedem Fall sind die erforderlichen Abstände nach der LBO einzuhalten (i.d.R. 0,4 x WH).

11.5 Garagen bzw. Carports, Stellplätze, Nebenanlagen

Stellplätze sind nur im Garagengeschoss (siehe VEP) und innerhalb der im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

Ebenerdige Garagen bzw. Carports sind aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Zur Begrenzung der Grundstücksversiegelung sind Nebenanlagen, in dem im VEP dargestellten Umfang, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

11.6 Begrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Gewässerrandstreifen), Sichtfelder und Verbot von Ein- und Ausfahrten

Die im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen entlang der Pfinz sind als sog. Gewässerrandstreifen von baulichen und sonstigen Anlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, freizuhalten.

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder im Zu-, Ausfahrtsbereich an der Karlsruher Straße sind zwischen einer Höhe von 0,70 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen wie z.B. auch bauliche Anlagen wie Nebenanlagen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Die Regelungen dienen der Sicherheit der Verkehrsteilnehmer. Im Bereich der festgesetzten Ein- Ausfahrtsverbote sind zur Karlsruher Straße aus Gründen der Sicherheit des fließenden Verkehrs keine Grundstückszufahrten möglich mit Ausnahme für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge. Das Gebiet ist verkehrlich über die Mühlstraße erschlossen.

11.7 Leitungsrecht

Leistungsrechte (*zugunsten:.....*) werden gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil festgesetzt.

11.8 Grünordnung

Die Pflanzgebote sichern die erwünschte Pflanzenqualität und Nachhaltigkeit (Pflege und Nachpflanzung bei Verlust). Entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungs-

plan (VEP) werden gleichzeitig Bereiche ohne Unterbauung gesichert, die mit Bodenanschluss wirksam zu begrünen sind. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auch die nicht überbauten Teilflächen von Garagengeschossen und Kellerräumen mit mind. 0.50 m Oberboden bzw. Substrat zu überdecken und als Vegetationsfläche anzulegen sind.

Dächer sind bis zu einer Dachneigung einschl. 10° extensiv zu begrünen (Substratdicke 12 cm). Davon ausgenommen sind Dächer, soweit diese als Terrassen genutzt werden und untergeordnete Bauteile bis 12 m². Festsetzungen zur Extensivbegrünung bildet einen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas und Rückhaltung / Verdunstung des unverschmutzt anfallenden Niederschlagswassers.

11.9 Leuchtmittel

Zur Schonung nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

12 Örtliche Bauvorschriften

12.1 Dächer und Dachdeckungen

Die zulässigen Dachformen werden differenziert: Es sind Flach- und Pultdächer mit Dachneigungen bis max. 10° (Flachdach) bzw. 15° (Pultdach) zulässig.

Die zulässigen Dachformen gelten in Verbindung mit Festsetzungen zur Extensivbegrünung (s. Begründung Ziffer 11.8).

12.2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Erfahrungen aus anderen Bereichen der Ortslage belegen, dass eine zunehmende Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum erfolgt. Eine solche Verlagerung kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten - insbesondere Kinder - verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Insofern ist es ratsam, bei Baugebieten wie im vorliegenden Fall den zu erbringenden Stellplatznachweis auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festzusetzen.

Gem. LBO gilt für Wohnungen die Regelung dass ein Stellplatz (St) pro Wohneinheit herzustellen ist. Für den Teilbereich A (Pflegeheim) des vorliegendem Fall wird davon nicht abgewichen, obwohl erfahrungsgemäß nicht mehr alle Senioren Auto fahren.

Die Vorgabe 1 St / 30-40 qm Büro- und Verwaltungsräume gem. Stellplatzverordnung wird mit 1 St / 30 qm eingehalten.

Soweit nicht anders festgesetzt, ist für sonst. zulässigen Nutzungen der Stellplatzbedarf gem. LBO/ Stellplatzverordnung (VwV-Stellplätze) zu ermitteln.

Andere Einrichtungen? Zu prüfen im weiteren Verfahren.

12.3 Oberflächen von Stellplätzen und Privatwegen

Zur Begrenzung der Grundstücks-Versiegelung sind Stellplätze und Privatwege wasserdurchlässig zu befestigen, sofern sie nicht über Garagengeschossen oder Kellerräumen liegen und soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht oder technisch bzw. rechtlich nichts anders geboten ist.

12.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen können die Außenwirkung einer Bebauung prägen und sind insofern aus gestalterischen Gründen regelungsbedürftig. Die diesbezüglichen örtlichen Bauvorschriften gewährleisten ausreichenden Spielraum für eine individuelle Umsetzung, sichern aber auch ein

angemessenes Verhältnis von Werbeanlagen und Gebäudekubatur und gewährleisten so den erwünschten gestalterischen Maßstab und die verträgliche Einbindung in das Ortsbild. Deshalb werden Werbeanlagen nur im Teilbereich A - Pflegewohnen - im geringen Umfang an der Karlsruher Straße/ Mühlstraße zugelassen.

12.5 Einfriedungen

Zur Sicherung einer entsprechenden Freiraumqualität dieses Quartiers werden außerdem folgende grundsätzliche Regelungen aufgenommen:

Einfriedungen sind nur als offene Metallkonstruktionen (z.B. Stabgitterzaun, max. Höhe 1,50 m) und als Laubgehölzhecken zulässig.

13 Kosten und Auswirkungen der Planung

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

Pfintzal, den

.....

Nicola Bodner
Bürgermeisterin

Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Projektpläne mit Grundrissen, Ansichten und Schnitten



PROJEKT	: Seniorenzentrum & Wohnpark an der Pfinz Pflegeheim, Tagespflege, betreutes Wohnen und ambulanter Dienst; sowie Wohnanlage mit 48 Wohneinheiten			Mühlstraße Pfinztal-Berghausen
BAUHERR	: ORESG 5 S.à.r.l., 153-155 rue du Kiem, L-8030 Strassen/ Luxembourg Über: Orpea Deutschland Immobilien Services GmbH, Schoemperlenstr. 12B, D-76185 Karlsruhe			
PLAN	: Lageplan 500 Präsentation	PLANNR.	01.5	
PLANUNG	: KAUPP + FRANCK Architekten GmbH	info@kaupp-franck.de www.kaupp-franck.de	Friedrichsplatz 16 68165 Mannheim	Tel. 0621/430319 -70 Fax 0621/430319 -99
DATUM	: 09.02.2018			Maßstab / Gez. 1:500



Grundstück
4.348 m²
überb. 1.557m²
GRZ 0,35
GFZ 1,17

Grundstück
6.429 m²
überb. 2.680 m²
GRZ 0,41
GFZ 1,44

PROJEKT	: Seniorenzentrum & Wohnpark an der Pfinz			Mühlstraße
	Pflegeheim, Tagespflege, betreutes Wohnen und ambulanter Dienst; sowie Wohnanlage mit 48 Wohneinheiten			Pfinztal-Berghausen
BAUHERR	: ORESG 5 S.à r.l., 153-155 rue du Kiem, L-8030 Strassen/ Luxembourg			
	Über: Orpea Deutschland Immobilien Services GmbH, Schoemperlenstr. 12B, D-76185 Karlsruhe			
PLAN	: Lageplan 500 Abstandsflächen	PLANNR.	01.2	
PLANUNG	: KAUPP + FRANCK	info@kaupp-franck.de	Friedrichsplatz 16	Tel. 0621/430319-70
	Architekten GmbH	www.kaupp-franck.de	68165 Mannheim	Fax 0621/430319-99
DATUM	: 09.02.2018			Maßstab / Gez. 1:500



Grundstück
4.348 m²
überb. 1.557m²
GRZ 0,35
GFZ 1,17

Grundstück
6.429 m²
überb. 2.680 m²
GRZ 0,41
GFZ 1,44

Außenbereich 3.358 m²
- 760 m² durch Neubau
(2.600 m²)

PROJEKT	: Seniorenzentrum & Wohnpark an der Pfinz			Mühlstraße Pfinztal-Berghausen
	Pflegeheim, Tagespflege, betreutes Wohnen und ambulanter Dienst; sowie Wohnanlage mit 48 Wohneinheiten			
BAUHERR	: OREG 5 S.à r.l., 153-155 rue du Kiem, L-8030 Strassen/ Luxembourg			
	Über: Orpea Deutschland Immobilien Services GmbH, Schoemperlenstr. 12B, D-76185 Karlsruhe			
PLAN	: Lageplan 500	PLANNR.	01.1	
PLANUNG	: KAUPP + FRANCK Architekten GmbH	info@kaupp-franck.de www.kaupp-franck.de	Friedrichsplatz 16 68165 Mannheim	Tel. 0621/430319-70 Fax 0621/430319-99
DATUM	: 09.02.2018			Maßstab / Gez. 1:500



KAUPP + FRANCK ARCHITEKTEN GMBH

SENIORENZENTUM UND WOHN-PARK AN DER PFINZ

"BLICK VOM DEMENZGARTEN ZUM WOHN-PARK"



KAUPP + FRANCK ARCHITEKTEN GMBH

SENIORENZENTUM UND WOHNPAK AN DER PFINZ

"BLICK VOM ANDEREN PFINZUFER"



KAUPP + FRANCK ARCHITEKTEN GMBH

SENIORENZENTUM UND WOHN-PARK AN DER PFINZ

"BLICK AUF DEN EINGANG AN DER MÜHLSTRASSE"



KAUPP + FRANCK ARCHITEKTEN GMBH

SENIORENZENTRUM UND WOHN-PARK AN DER PFINZ

"BLICK IN DIE KEPLERSTRASSE"



KAUPP + FRANCK ARCHITEKTEN GMBH

SENIORENZENTUM UND WOHNPAK AN DER PFINZ

"BLICK VON DER KARLSRUHER STRASSE"

Artenschutzrechtliche Prüfung

Bebauungsplan "Berckmüllerareal"

Pfinztal-Berghausen

Entwurf

Auftraggeber:	WOHNPARK PFINTAL GMBH & CO. KG Nobelstraße 20 76275 Ettlingen
Auftragnehmer:	THOMAS BREUNIG INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE Kalliwodastraße 3 76185 Karlsruhe Telefon: 0721 - 9379386 Telefax: 0721 - 9379438 E-mail: info@botanik-plus.de
Bearbeitung: unter Mitarbeit von:	Philipp Remke (M.Sc. Landschaftsökologe) Erwin Rennwald (Diplom-Biologe): Fledermäuse

Karlsruhe, 26. Januar 2018

Inhalt

1	Einleitung	3
2	Rechtliche Grundlagen der artenschutzrechtlichen Prüfung	4
3	Untersuchungsmethoden zu den untersuchten Artengruppen	5
3.1	Fledermäuse.....	5
3.2	Vögel	5
3.3	Reptilien.....	5
3.4	Weitere Arten.....	5
4	Ergebnisse	5
4.1	Fledermäuse.....	5
4.2	Vögel	5
4.3	Reptilien.....	7
4.4	Amphibien.....	7
4.5	Weinbergschnecke	8
5	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
5.1	Vorbemerkung	9
5.2	Tötungsverbot von besonders geschützten Arten [§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG].....	9
5.3	Störungsverbot streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten [§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG]	10
5.4	Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten [§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG]	11
5.5	Entnahmeverbot besonders geschützter Pflanzenarten [§ 44 Abs. 1, Nr. 4 BNatSchG]	13
6	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	13
6.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	13
6.1.1	Entfernung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden im Winter	13
6.1.2	Aufstellen eines Reptilienzauns entlang des Grundstücks an der Karlsruher Straße 135 (mögliche Erweiterung).....	13
6.1.3	Umsiedlung der Bergmolche im Planungsgebiet	13
6.1.4	Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen im Eingriffsbereich (nur erforderlich im Falle einer Bebauung der möglichen Erweiterung)	14
6.2	Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	14
6.2.1	Ausgleich wegfallender Nistmöglichkeiten an Gebäuden.....	14
6.2.2	Entwicklung von Eichechsenhabitaten (nur erforderlich im Falle einer Bebauung der möglichen Erweiterung)	14
7	Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung	15
8	Literatur und Arbeitsgrundlagen	16

1 Einleitung

Die TIMON BAUREGIE GMBH, Ettlingen, plant den Neubau eines Wohnparks in Pfinztal-Berghausen. Das Planungsgebiet liegt östlich der Karlsruher Straße und südöstlich der Keplerstraße und nimmt eine Fläche von etwa 1,25 ha ein (Abbildung 1, vgl. K&V 2015). Der bestehende Gebäudebestand soll abgerissen werden.

Da im Zuge einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung (REMKE 2016) artenschutzrelevante Strukturen festgestellt wurden, ist zu prüfen, ob durch das Bauvorhaben besonders oder streng geschützte Arten betroffen sind. Möglicherweise betroffen sind besonders und streng geschützte Arten der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien.

Am 12. August 2016 wurde das INSTITUT FÜR BOTANIK UND LANDSCHAFTSKUNDE, Karlsruhe, von der WOHN-PARK PFINTAL GMBH & CO. KG mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Planungsgebiet beauftragt.

Die Erfassung und Bewertung der Fledermäuse erfolgte durch Erwin Rennwald (Diplom-Biologe). Die Erfassung und Bewertung aller weiteren Artengruppen erfolgte durch Philipp Remke (M.Sc. Landschaftsökologe).

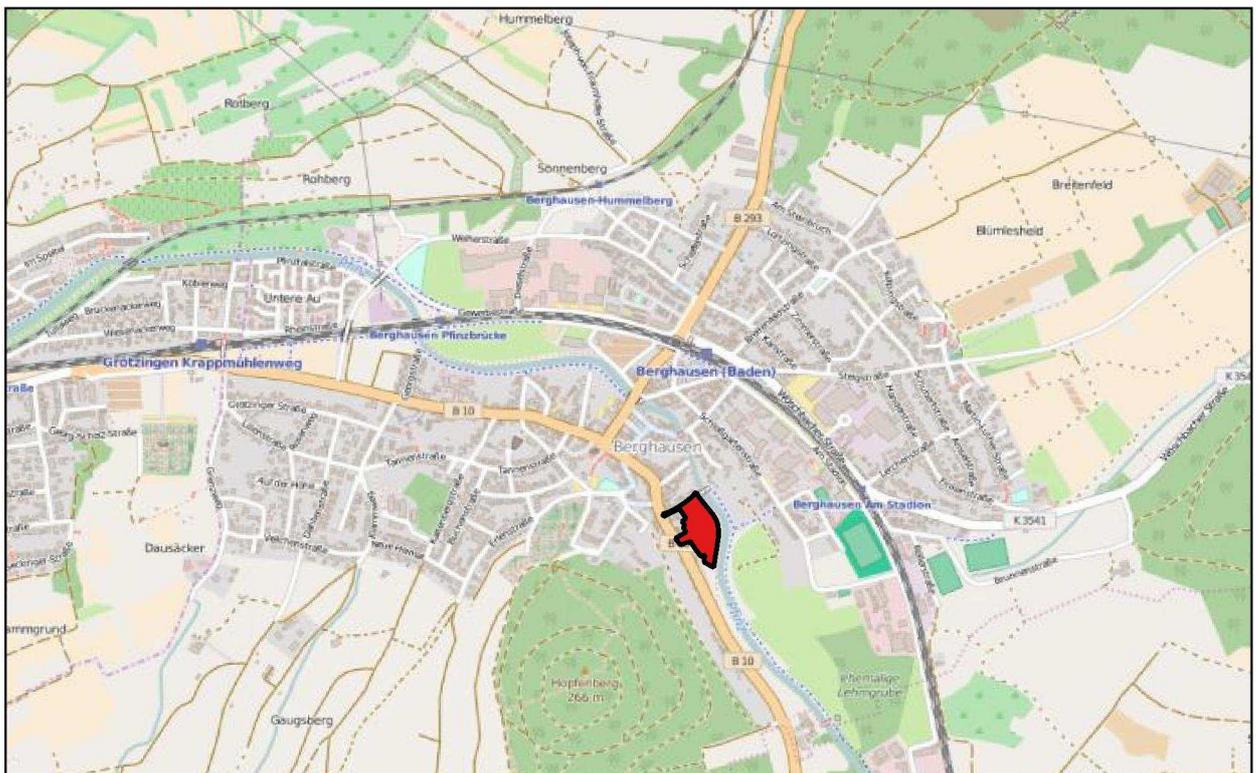


Abbildung 1: Lage des Planungsgebiets, Maßstab 1:20.000
(Kartengrundlage: Openstreetmap 2016)

2 Rechtliche Grundlagen der artenschutzrechtlichen Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung ermittelt, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang durch die Planung Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG berührt werden.

So ist es nach § 44 Absatz 1 BNatSchG „verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

Weiterhin gilt nach § 44 Absatz 5 BNatSchG:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe von Satz 2 bis 5. Sind in Anhang IVa der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. [...] Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.“

Sofern Verbotstatbestände nach § 44 erfüllt sind, gelten nach § 45 Absatz 7 folgende Ausnahmerebestimmungen:

„Die nach Landesrecht [...] zuständigen Behörden sowie im Falle des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen:

1. Zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der heimischen Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht und künstlichen Vermehrung,

4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder maßgeblich günstiger Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegend öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) weitergehende Anforderungen enthält. Artikel 16 Absatz 3 der FFH-Richtlinie (92/43/EWG) und Artikel 9 Absatz 2 der Richtlinie 79/409/EWG sind zu beachten. Die Landesregierungen können Ausnahmen nach Satz 1 Nr. 1 bis 5 auch allgemein durch Rechtsverordnung zulassen.“

Nach dem Umweltschadensgesetz (USchadG vom 10. Mai 2007) sind unter anderem die Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie nicht nur innerhalb sondern auch außerhalb von Natura 2000-Gebieten vor Schädigungen zu bewahren.

3 Untersuchungsmethoden zu den untersuchten Artengruppen

3.1 Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermäuse im Gebiet ist abgeschlossen, der Bericht des Fledermaus-Gutachters liegt aber noch nicht vor. Die Ergebnisse der Erfassung werden zeitnah in das Gutachten eingearbeitet.

3.2 Vögel

Der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung (REMKE 2016) zufolge ist eine gezielte Erfassung der Vögel im Planungsgebiet nach gutachterlicher Einschätzung nicht erforderlich. Zufällig beobachtete Vorkommen planungsrelevanter Arten im Gebiet wurden im Zuge der Geländebegehungen erfasst.

3.3 Reptilien

Eine Erhebung der Reptilien im Planungsgebiet wurde an vier Terminen (25. August 2016, 31. Mai 2017, 13. Juni 2017 und 13. Juli 2017) durchgeführt. Die Begehungen erfolgten tagsüber bei trockener, warmer Witterung.

3.4 Weitere Arten

Bei den Geländebegehungen wurden alle weiteren im Planungsgebiet vorgefundenen, nach § 7 (1) Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders und streng geschützten Arten erfasst.

4 Ergebnisse

4.1 Fledermäuse

Die Erfassung der Fledermäuse im Gebiet ist abgeschlossen, der Bericht des Fledermaus-Gutachters liegt aber noch nicht vor. Die Ergebnisse der Erfassung werden zeitnah in das Gutachten eingearbeitet.

4.2 Vögel

Die ehemalige Scheune des Grundstücks der Karlsruher Straße 131 weist eine Öffnung auf, durch die auch größere Vögel einfliegen können (Abbildung 2). Nach Angaben des Bewohners befindet sich im Gebäude hinter der Öffnung eine Nisthilfe für Greifvögel. Diese wurde in einer früheren Brutsaison von einem Greifvogel-Paar begutachtet, aber nicht angenommen. 2017 wurde das Gebäude von einem Turmfalken-Paar (*Falco tinnunculus*) als Brutstätte genutzt: Im Rahmen einer Begehung des Untersuchungsgebiets am 16. Juni 2017 wurden ein das Einflugloch anfliegendes Elterntier sowie drei am Einflugloch sitzende, noch nicht flugfähige Jungvögel beobachtet.

Bei der Begehung am 16. Juni 2017 wurden zudem mehrere Haussperlinge (*Passer domesticus*) am Wohnhaus an der Karlsruher Straße 131 beobachtet. Es wird davon ausgegangen, dass sie das Wohnhaus als Brutstätte nutzen und in Lücken unter Dachziegeln und Dachvorsprüngen brüten.

Der Turmfalke ist streng geschützt. In Baden-Württemberg wird er in der Vorwarnliste der Roten Liste (BAUER & al. 2016) geführt, in der Roten Liste Deutschlands (GRÜNEBERG & al. 2015) wird er als ungefährdet geführt. Der Haussperling ist besonders geschützt. Er wird sowohl in Baden-Württemberg als auch in Deutschland in der Vorwarnliste der Roten Liste geführt.



Abbildung 2: Einflugmöglichkeit an der ehemaligen Scheune (Karlsruher Straße 131)

4.3 Reptilien

An keinem der vier Begehungstermine wurden Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) im Untersuchungsgebiet festgestellt. Eine Anwohnerin gab jedoch an, in ihrem Garten und dessen direkter Umgebung regelmäßig sowohl Eidechsen als auch eine Ringelnatter (*Natrix natrix*) beobachtet zu haben. Bei dem Garten handelt es sich um die potentielle Erweiterungsfläche im Südwesten des Planungsgebiets (Abbildung 3).

Die Zauneidechse ist streng, die Ringelnatter lediglich besonders geschützt. Beide Arten werden in Deutschland in der Vorwarnliste der Roten Liste (KÜHNEL & al. 2009) geführt. In der Roten Liste Baden-Württembergs (LAUFER 1999) wird die Zauneidechse in der Vorwarnliste und die Ringelnatter als gefährdet geführt.

Ein Vorkommen von besonders und streng geschützten Reptilienarten im Planungsgebiet kann daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es beschränkt sich jedoch sehr wahrscheinlich auf den Garten des Grundstücks an der Karlsruher Straße 135. Weiterhin wurde in diesem Garten eine Hauskatze beobachtet. Da Eidechsen häufig von diesen erbeutet werden, wird ihr Vorkommen im Gebiet als eher unwahrscheinlich eingeschätzt.

4.4 Amphibien

Im Zentrum des Untersuchungsgebiets befindet sich ein nicht mehr genutztes, 50 m² großes und rund 2 m tiefes Schwimmbecken. Am 13. Juli 2017 wurden in diesem Schwimmbecken zahlreiche Bergmolche (*Triturus alpestris*) beobachtet. Der Wasserstand des Beckens lag an allen Begehungsterminen deutlich unterhalb der Beckenkante. Zudem wird das Schwimmbecken ringsum von einer steilen Steinkante von der Höhe einer Treppenstufe umfasst. Die Molche haben daher keine Möglichkeit, eigenständig in das Becken zu gelangen oder es selbstständig zu verlassen. Bergmolche leben außerhalb der Paarungszeit an Land, vorwiegend in Wäldern und zudem in waldartigen Parks und naturnahen Gärten. Da die Tiere das Schwimmbecken nicht verlassen können, stellt es für sie keine adäquate Lebensstätte dar. Der Rest des Planungsgebiets ist nach gutachterlicher Einschätzung allenfalls im Süden im Bereich der Bäume sehr eingeschränkt als Lebensraum geeignet.

Der Bergmolch ist besonders geschützt, aber in ganz Baden-Württemberg häufig und weit verbreitet. In den Roten Listen Baden-Württembergs (LAUFER 1999) und Deutschlands (KÜHNEL & al. 2009a) wird er als ungefährdet geführt. Es anzunehmen, dass er im Planungsgebiet und dessen Umgebung auch außerhalb des Schwimmbeckens vorkommt. Allerdings wird davon ausgegangen, dass sich sein Vorkommen im Planungsgebiet allenfalls auf wenige Tiere im Bereich der Gehölze im Süden beschränkt.

Eine Anwohnerin gab weiterhin an, in ihrem Garten an der Karlsruher Straße 135 (potentielles Erweiterungsgebiet des Baugebiets) bereits Feuersalamander (*Salamandra salamandra*) und Erdkröten (*Bufo bufo*) beobachtet zu haben. Nach gutachterlicher Einschätzung ist das Vorkommen des Feuersalamanders im Planungsgebiet und seiner direkten Umgebung unwahrscheinlich, da die Art stark an feuchte Wälder gebunden ist. Das dauerhafte Vorkommen einzelner Erdkröten im Garten der Anwohnerin kann nicht ausgeschlossen werden. Möglich ist jedoch auch, dass die Tiere auf ihrer Frühjahrswanderung zum Laichgewässer beobachtet wurden.

Feuersalamander und Erdkröte werden in der Roten Liste Deutschlands als ungefährdet geführt (KÜHNEL & al. 2009). In Baden-Württemberg gilt der Feuersalamander als gefährdet und die Erdkröte wird in der Vorwarnliste der Roten Liste geführt (LAUFER 1999). Beide Arten sind besonders geschützt.

4.5 Weinbergsschnecke

Bei der Begehung am 13. Juli 2017 wurden im Untersuchungsgebiet mehrere Weinbergsschnecken (*Helix pomatia*) beobachtet. Die Weinbergsschnecken fanden sich im halbschattigen Bereich östlich des Grundstücks an der Karlsruher Straße 135 zwischen Garten und Baumreihe. Die Weinbergsschnecke ist besonders geschützt. Sie steht in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste der Roten Liste, ist hier aber flächendeckend verbreitet (LUBW 2008). In der Roten Liste Deutschlands (JUNGBLUTH & VON KNORRE 2011) wird sie als ungefährdet geführt.



Abbildung 3: Bestandsplan; Maßstab: 1:1.500 (Kartengrundlage: Openstreetmap 2016)

5 Artenschutzrechtliche Prüfung

5.1 Vorbemerkung

In den Bestimmungen des § 44 BNatSchG wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden. Streng geschützt sind Arten des Anhangs A der EG-Artenschutzverordnung, Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung. Alle streng geschützten Arten sind gleichzeitig auch besonders geschützt. Ausschließlich besonders geschützt sind alle Tier- und Pflanzenarten nach Anhang B der EG-Artenschutzverordnung, alle „europäischen Vögel“ im Sinne des Art. 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung. Für alle besonders geschützten Arten, die nicht zugleich auch streng geschützt sind, gilt bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die so genannte „Legalausnahme“ nach § 44 Abs. 5 BNatSchG. Demnach liegt bei diesen Handlungen kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote [§ 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG] ausschließlich besonders geschützter Arten vor.

Die im Gebiet festgestellten Arten Weinbergschnecke und Bergmolch und die nach Aussage einer Anwohnerin im Garten des Grundstücks an der Karlsruher Straße 135 vorkommenden Arten Ringelnatter, Feuersalamander und Erdkröte sind besonders, das heißt national nach BArtSchV, geschützt [§ 7 Abs. 2 Nr. 13]. Da es sich bei der Planung um einen nach § 18 Abs. 2 zulässigen Eingriff (Bauvorhaben in einem Gebiet mit gültigem Bebauungsplan bzw. Planaufstellung im Innenbereich) handelt, gilt hier die oben genannte „Legalausnahme“.

Nachfolgend erfolgt eine Beurteilung der Planung im Hinblick auf mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Eine abschließende Prüfung bleibt der zuständigen Behörde vorbehalten.

5.2 Tötungsverbot von besonders geschützten Arten [§ 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG]

Streng geschützte Arten und europäische Vogelarten

Fledermäuse:

Die Erfassung der Fledermäuse im Gebiet ist abgeschlossen, der Bericht des Fledermaus-Gutachters liegt aber noch nicht vor. Die Ergebnisse der Erfassung werden zeitnah in das Gutachten eingearbeitet.

Vögel: Unter der Voraussetzung, dass die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgt, wird der Verbotstatbestand für die Gruppe der Vögel nicht erfüllt. Da nach derzeitigem Kenntnisstand sowohl Turmfalke als auch Haussperling in den Gebäuden an der Karlsruher Straße 131 brüten, muss auch der Abriss der Gebäude im Planungsgebiet außerhalb der Brutzeit erfolgen, um ein Auslösen des Verbotstatbestands zu vermeiden.

Reptilien: Im Zuge der Erhebung wurden keine Reptilien im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Ihr Vorkommen kann jedoch insbesondere aufgrund der Angaben einer Anwohnerin (siehe Kapitel 4.3) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen die Tiere allenfalls im Garten des Grundstücks an der Karlsruher Straße 135 und dessen direkter Umgebung vor. Um einen Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden, sollte der Bereich der möglichen Erweiterung während der Bauphase vom restlichen Baugebiet durch einen Reptilienzaun getrennt werden. Im Falle einer Bebauung der

Erweiterungsfläche müssten eventuell vorhandene Zauneidechsen vor der Bebauung abgefangen und in einen zuvor als geeigneten Lebensraum gestalteten Bereich umgesiedelt werden, um die Auslösung des Verbotstatbestands zu vermeiden.

Besonders geschützte Arten

Reptilien: Es wird davon ausgegangen, dass die Ringelnatter allenfalls im Garten des Grundstücks an der Karlsruher Straße 135 (mögliche Erweiterung des Baugebiets) vorkommt. Sofern dieses nicht bebaut wird, wird nicht von einer Tötung von Ringelnattern im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass im Fall einer Bebauung der möglichen Erweiterungsfläche allenfalls einzelne Tiere getötet werden, da das Grundstück sehr klein und als Lebensraum für die Art zudem nur sehr bedingt geeignet ist. Aufgrund ihrer weiten Verbreitung in Baden-Württemberg wird das mögliche Vorkommen im Planungsgebiet nicht als eigene Population sondern als Teil einer größeren Population betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Population durch die Zerstörung des Vorkommens im Planungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Amphibien: Eine Tötung von Bergmolchen im Planungsgebiet kann minimiert werden, indem die Tiere aus dem Schwimmbecken herausgefangen und außerhalb des Planungsgebiets ausgesetzt werden. Das Vorkommen einzelner Bergmolche im Bereich der Bäume im Süden des Planungsgebiets kann nicht ausgeschlossen werden. Vom Vorkommen eines größeren Bestands wird jedoch nicht ausgegangen.

Die Erdkröte kommt im Planungsgebiet vermutlich nur vereinzelt während ihrer Frühjahrswanderung im Garten des Grundstücks an der Karlsruher Straße 135 (mögliche Erweiterung des Baugebiets) vor. Ihre Tötung kann durch das Aufstellen eines ohnehin erforderlichen Reptilienzauns an der Grenze des Baugebiets zur möglichen Erweiterungsfläche verhindert werden. Im Zuge einer Bebauung der möglichen Erweiterungsfläche kann die Tötung einzelner Erdkröten nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund ihrer flächendeckenden Verbreitung in Baden-Württemberg wird das mögliche Vorkommen im Planungsgebiet nicht als eigene Population sondern als Teil einer größeren Population betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Population durch die Zerstörung des Vorkommens im Planungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Ein Vorkommen des Feuersalamanders im Gebiet ist nach gutachterlicher Einschätzung aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen sehr unwahrscheinlich und wird daher nicht angenommen.

Weinbergschnecke: Im Zuge der geplanten Bebauung kommt es voraussichtlich zu einer Tötung von Weinbergschnecken im Planungsgebiet. Die Weinbergschnecke steht in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste, ist aber in Baden-Württemberg flächendeckend verbreitet (LUBW 2008). Aufgrund ihrer weiten Verbreitung wird das Vorkommen im Planungsgebiet nicht als eigene Population sondern als Teil einer größeren Population betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Population durch die Zerstörung des Vorkommens im Planungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigt wird.

5.3 Störungsverbot streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten [§ 44 Abs. 1, Nr. 2 BNatSchG]

Fledermäuse:

Die Erfassung der Fledermäuse im Gebiet ist abgeschlossen, der Bericht des Fledermaus-Gutachters liegt aber noch nicht vor. Die Ergebnisse der Erfassung werden zeitnah in das Gutachten eingearbeitet.

Vögel: Durch den Baustellenbetrieb kommt es möglicherweise zu einer Störung von im direkten Umfeld des Planungsgebiets brütenden Vögeln. Artenschutzrelevante Strukturen im Umfeld des Planungsgebiets sind Feldhecken, Gebüsche, Baumreihen, Einzelbäume und Gebäude.

Die artenschutzrelevanten Strukturen stehen in geringer Entfernung zur innerörtlichen Bebauung. Daher wird davon ausgegangen, dass sie vor allem von häufigen und weit verbreiteten Arten genutzt werden, die als Kulturfolger in der Regel weniger störungsempfindlich sind als seltenere Arten. Zudem wird davon ausgegangen, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen dieser häufigen, weit verbreiteten Arten durch eine Störung nicht verschlechtert und dass die Störung daher nicht erheblich ist.

Auch der im Gebiet brütende Turmfalke ist als weit verbreiteter Kulturfolger wenig störungsempfindlich.

Reptilien: Von einer Störung von Zauneidechsen durch das geplante Bauvorhaben wird nicht ausgegangen.

5.4 Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten [§ 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG]

Streng geschützte Arten und europäische Vogelarten

Fledermäuse:

Die Erfassung der Fledermäuse im Gebiet ist abgeschlossen, der Bericht des Fledermaus-Gutachters liegt aber noch nicht vor. Die Ergebnisse der Erfassung werden zeitnah in das Gutachten eingearbeitet.

Vögel: Sowohl das Wohnhaus als auch die ehemalige Scheune an der Karlsruher Straße 131 werden im Zuge der Realisierung der Planung abgerissen. Somit werden eine Brutstätte des Turmfalken (*Falco tinnunculus*) und zudem voraussichtlich Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings (*Passer domesticus*) zerstört. Dies stellt einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1, Nr. 3 BNatSchG dar, für den Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Empfohlen wird das Anbringen von Nisthilfen (siehe Kapitel 6.2).

Es wird davon ausgegangen, dass in den Gebäuden in der Umgebung des Planungsgebiets weitere Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings vorhanden sind. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings bleibt daher im räumlichen Zusammenhang trotz des zeitweisen Wegfalls der Brutstätten im Planungsgebiet während der Bauphase erhalten. Daher stellt der zeitlich begrenzte Wegfall von Nistmöglichkeiten nach gutachterlicher Einschätzung keinen Verbotstatbestand dar, sofern diese im Anschluss an die Bauphase wieder hergestellt sind.

Geeignete Brutstätten für Turmfalken sind seltener als geeignete Brutstätten für Haussperlinge. Daher wird hier nicht davon ausgegangen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang bei einem Wegfall der Brutstätte im Planungsgebiet erhalten bleibt. Die Nisthilfen für den Turmfalke müssen daher bereits bei Beginn der Abrissarbeiten im Planungsgebiet angebracht sein.

Reptilien: Im Zuge der Erhebung wurden keine Reptilien im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Ihr Vorkommen kann jedoch insbesondere aufgrund der Angaben einer Anwohnerin (siehe Kapitel 4.3) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand kommen die Tiere allenfalls im Garten des Grundstücks an der Karlsruher Straße 135 und dessen direkter Umgebung vor. Um einen Verbotstatbestand der Zerstörung

von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, sollte der Bereich der möglichen Erweiterung während der Bauphase vom restlichen Baugebiet durch einen Reptilienzaun getrennt werden. Im Falle einer Bebauung der möglichen Erweiterung müssten eventuell vorhandene Zauneidechsen vor der Bebauung abgefangen und in einen zuvor als geeigneten Lebensraum gestalteten Bereich umgesiedelt werden, um den Verbotstatbestand nicht auszulösen.

Besonders geschützte Arten

Reptilien: Es wird davon ausgegangen, dass die Ringelnatter allenfalls im Garten des Grundstücks an der Karlsruher Straße 135 (mögliche Erweiterung des Baugebiets) vorkommt. Sofern dieses nicht bebaut wird, wird nicht von einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens ausgegangen. Aufgrund ihrer weiten Verbreitung in Baden-Württemberg wird das mögliche Vorkommen der Ringelnatter im Planungsgebiet nicht als eigene Population sondern als Teil einer größeren Population betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Zerstörung des kleinen, nur sehr bedingt geeigneten Lebensraums im Planungsgebiet keine Verschlechterung der lokalen Population der Art zur Folge hat.

Amphibien: Der Bergmolch lebt natürlicherweise lediglich während der Laichzeit über einen kurzen Zeitraum des Jahres aquatisch. Außerhalb der Laichzeit lebt er an Land. Da die im Planungsgebiet vorgefundenen Bergmolche das Schwimmbecken nicht selbstständig verlassen können und darin gefangen sind, stellt dies keine geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätte dar. Daher stellt sein Abriss keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dar. Eine Nutzung des Unterwuchses der Gehölze im Süden des Planungsgebiets als terrestrischen Lebensraum durch einzelne Bergmolche kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass hier allenfalls wenige Tiere leben.

Die Erdkröte kommt im Planungsgebiet vermutlich nur vereinzelt während ihrer Frühjahrswanderung im Garten des Grundstücks an der Karlsruher Straße 135 (mögliche Erweiterung des Baugebiets) vor. Sofern dieses nicht bebaut wird, wird nicht von einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zuge der Durchführung des Bauvorhabens ausgegangen. Aufgrund ihrer weiten Verbreitung in Baden-Württemberg wird das mögliche Vorkommen im Planungsgebiet nicht als eigene Population sondern als Teil einer größeren Population betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Zerstörung des kleinen, nur sehr bedingt geeigneten Lebensraums im Planungsgebiet keine Verschlechterung der lokalen Population der Art zur Folge hat.

Ein Vorkommen des Feuersalamanders im Gebiet ist nach gutachterlicher Einschätzung aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen sehr unwahrscheinlich und wird daher nicht angenommen.

Weinbergschnecke: Im Zuge der geplanten Bebauung kommt es voraussichtlich zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Planungsgebiet. Die Weinbergschnecke steht in Baden-Württemberg auf der Vorwarnliste, ist aber in Baden-Württemberg flächendeckend verbreitet und zudem nicht akut gefährdet (LUBW 2008). Aufgrund ihrer weiten Verbreitung wird das Vorkommen im Planungsgebiet nicht als eigene Population sondern als Teil einer größeren Population betrachtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Population sich durch die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Planungsgebiet nicht verschlechtert.

5.5 Entnahmeverbot besonders geschützter Pflanzenarten [§ 44 Abs. 1, Nr. 4 BNatSchG]

Im Planungsgebiet wurden keine besonders oder streng geschützten Pflanzen nachgewiesen. Die Biotopausstattung des Planungsgebiets lässt zudem keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist daher davon auszugehen, dass ein Verbotstatbestand nicht erfüllt wird.

6 Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

6.1.1 Entfernung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden im Winter

Maßnahmen: Sowohl die Gehölze als auch die Hohlräume und Nischen von im Gebiet vorhandenen Gebäuden werden von verschiedenen Vogelarten als Brutstätten genutzt. Die Entfernung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sollten daher im Winter außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Ziel: Vermeidung der Tötung von Vögeln

6.1.2 Aufstellen eines Reptilienzauns entlang des Grundstücks an der Karlsruher Straße 135 (mögliche Erweiterung)

Maßnahmen: Im Zuge der Untersuchung wurden keine Zauneidechsen im Planungsgebiet nachgewiesen. Eine Anwohnerin hat jedoch angegeben, in ihrem Garten an der Karlsruher Straße 135 und dessen direkter Umgebung Eidechsen, eine Ringelnatter, Erdkröten und Feuersalamander beobachtet zu haben. Von einem Vorkommen des Feuersalamanders wird nicht ausgegangen, das Vorkommen der anderen Arten kann dagegen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um auszuschließen, dass diese Tiere im Zuge der Bebauung getötet werden, sollte entlang der Grenze der möglichen Erweiterung zum restlichen Planungsgebiet ein Reptilienzaun aufgestellt werden. Der Zaun sollte zu Beginn der Bautätigkeit aufgestellt werden und während der gesamten Bauphase bestehen bleiben. Sollte die mögliche Erweiterung ebenfalls bebaut werden, sind weitere Maßnahmen erforderlich (siehe Kapitel 6.2.2).

Ziel: Vermeidung der Tötung von Reptilien und Amphibien

6.1.3 Umsiedlung der Bergmolche im Planungsgebiet

Maßnahmen: Um eine Tötung der im Schwimmbecken im Zentrum des Planungsgebiets festgestellt Bergmolche zu vermeiden, sollten diese abgefangen und außerhalb des Planungsgebiets im Bereich geeigneter Habitatstrukturen ausgesetzt werden. Der Bergmolch ist in Baden-Württemberg flächendeckend verbreitet und kommt vor allem in gewässerreichen Wäldern und darüber hinaus in naturnahen Parks und Gärten vor. Ein geeignetes Habitat ist daher das rund 400 m südöstlich des Planungsgebiets in einer ehemaligen Lehmgrube gelegene Feuchtgebiet „Erdgrube N Söllingen“ (Biotop-Nr. 270172156281). Da durch die geplante Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art zerstört werden (siehe Kapitel 5.4) und da Bergmolche keine Reviere bilden, wird eine zusätzliche Schaffung oder Aufwertung geeigneter Habitatstrukturen nicht als erforderlich angesehen.

Ziel: Vermeidung der Tötung von Bergmolchen

6.1.4 Abfangen und Umsiedeln von Zauneidechsen im Eingriffsbereich (nur erforderlich im Falle einer Bebauung der möglichen Erweiterung)

Maßnahmen: Im Zuge der Untersuchung wurden keine Zauneidechsen im Planungsgebiet nachgewiesen. Eine Anwohnerin hat jedoch angegeben, in ihrem Garten an der Karlsruher Straße 135 und dessen direkter Umgebung Eidechsen beobachtet zu haben. Im Lageplan zum Bauvorhaben wird dieser Bereich als mögliche Erweiterung zum Baugebiet geführt.

Im Falle einer Bebauung dieses Bereichs kann eine Tötung von Zauneidechsen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vollständig ausgeschlossen werden. Im Eingriffsbereich des geplanten Bauprojekts lebende Eidechsen müssen abgefangen und in Bereiche mit zuvor neu zu entwickelnden geeigneten Habitatstrukturen (siehe Kapitel 6.2.2) umgesiedelt werden, um ihre Tötung im Zuge der Realisierung der Planung zu vermeiden. Die Durchführung der Maßnahme ist von einer herpetologisch ausgebildeten Fachkraft durchzuführen.

Ziel: Vermeidung der Tötung von Zauneidechsen

6.2 Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

6.2.1 Ausgleich wegfallender Nistmöglichkeiten an Gebäuden

Maßnahmen: Die Hohlräume und Nischen des Wohnhauses an der Karlsruher Straße 131 wird aller Wahrscheinlichkeit nach von Haussperlingen als Brutstätte genutzt. Eine auf dem gleichen Grundstück gelegene alte Scheune dient dem Turmfalken als Brutstätte. Da die Brutstätten durch den Abriss der Gebäude zerstört werden, müssen sie ersetzt werden.

Für den Haussperling sind daher an mehreren der geplanten Gebäude im Gebiet insgesamt 6 Nistkästen anzubringen. Alternativ können die Nistkästen auch als Fassaden-Einbaukästen oder Niststeine in die Hausfassaden integriert werden (z.B. Schwegler Sperlingshaus 1SP).

Der Ausgleich für die wegfallende Brutstätte des Turmfalken sollte durch das Anbringen von Nisthilfen (z.B. Schwegler Turmfalkennisthöhle Nr. 28 oder Turmfalkennisthöhle 2TF) an Gebäuden in der Umgebung des Planungsgebiets erfolgen. Insgesamt sind zwei Nisthilfen an unterschiedlichen Gebäuden anzubringen. Die Nisthilfen für den Turmfalken sollten an der Süd- oder Ostseite möglichst hoher Gebäude angebracht werden. Sie müssen bereits bei Beginn der Abrissarbeiten angebracht sein.

Die Unterhaltung aller im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen angebrachten Nisthilfen muss dauerhaft sichergestellt sein.

Ziel: Schaffung von Ersatzhabitaten für Haussperling und Turmfalke

6.2.2 Entwicklung von Eichechsenhabitaten

(nur erforderlich im Falle einer Bebauung der möglichen Erweiterung)

Maßnahmen: Im Falle einer Bebauung der Erweiterungsfläche im Südwesten des Planungsgebiets kann eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Zum Ausgleich für wegfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind daher Ersatzhabitats anzulegen, in die die Eidechsen aus der möglichen Erweiterung umgesiedelt werden können (siehe Kapitel 6.1.4). Da nach derzeitigem Kenntnisstand allenfalls wenige Fortpflanzungs- und Ruhestätten auf einer Fläche von maximal 500 m² zerstört werden, kann der Ausgleich voraussichtlich planintern erfolgen. Möglich ist dies beispielsweise in Randbereichen des geplanten Spielplatzes im Süden des Planungsgebiets.

Hier sollten Rückzugsmöglichkeiten für die Tiere in Form von Holzstapeln, Steinhäufen, Reisighäufen oder Ähnlichem angelegt werden. Nach der Bebauung vegetationsfreie

Bereiche sollten einer spontanen Selbstbegrünung überlassen werden. Falls eine Grünlandansaat zwingend erforderlich ist, beispielsweise aus Gründen des Erosionsschutzes, sollte sie nur sehr lückig erfolgen. Grünflächen im Umfeld von mehreren Metern um die angelegten Rückzugsmöglichkeiten sollten von einer Pflege oder Nutzung als Rasen ausgenommen werden. Eine Mahd sollte hier zwei Mal im Jahr erfolgen, so dass sich im Jahresverlauf eine höhere Vegetation einstellen kann, um den Tieren Schutz zu bieten.

Weitere Habitatelemente (z.B. Holzstapel oder Steinmüerchen) könnten beispielsweise entlang der Ost-Grenze des Planungsgebiets westlich des Fußgängerwegs angelegt werden. Hier sollten dann nur wenige Bäume gepflanzt werden, um einer zu starken Verschattung der Eidechsen-Habitate vorzubeugen.

Ersatzhabitate müssen ihre Funktion als Eidechsen-Lebensraum erfüllen, bevor in die Erweiterungsfläche eingegriffen wird. Dies setzt voraus, dass zunächst geeignete Flächen aufgewertet werden müssen und erst dann mit der Bauaufreimung der Erweiterungsfläche begonnen werden darf. Falls im Planungsgebiet keine geeigneten Ersatzhabitate geschaffen werden können, bevor in die potentiellen Eidechsen-Lebensräume eingegriffen wird, müssen im Vorfeld des Eingriffs geeignete Lebensräume außerhalb des Planungsgebiets geschaffen werden.

Ziel: Ausgleich wegfallender Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Zauneidechse

7 Fazit der artenschutzrechtlichen Prüfung

Durch die Realisierung des geplanten Bauvorhabens werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst, sofern die in Kapitel 6 beschriebenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden:

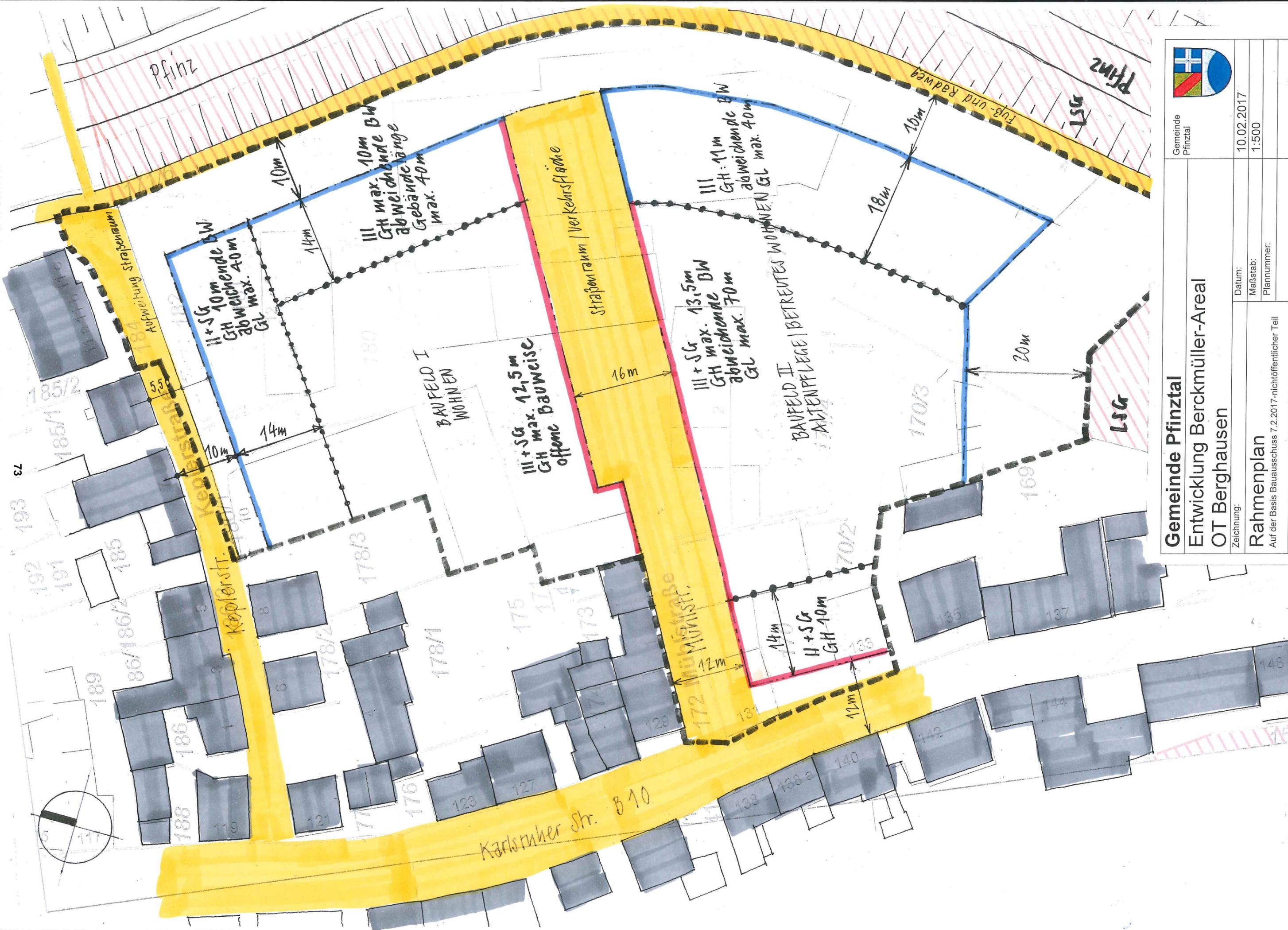
- Entfernung von Gehölzen und Abriss von Gebäuden im Winter
- Aufstellen eines Reptilienzauns entlang des Grundstücks an der Karlsruher Straße 135 (mögliche Erweiterungsfläche)
- Umsiedlung der im Planungsgebiet festgestellten Bergmolche in ein nahegelegenes Feuchtgebiet
- Ausgleich wegfallender Nistmöglichkeiten an Gebäuden

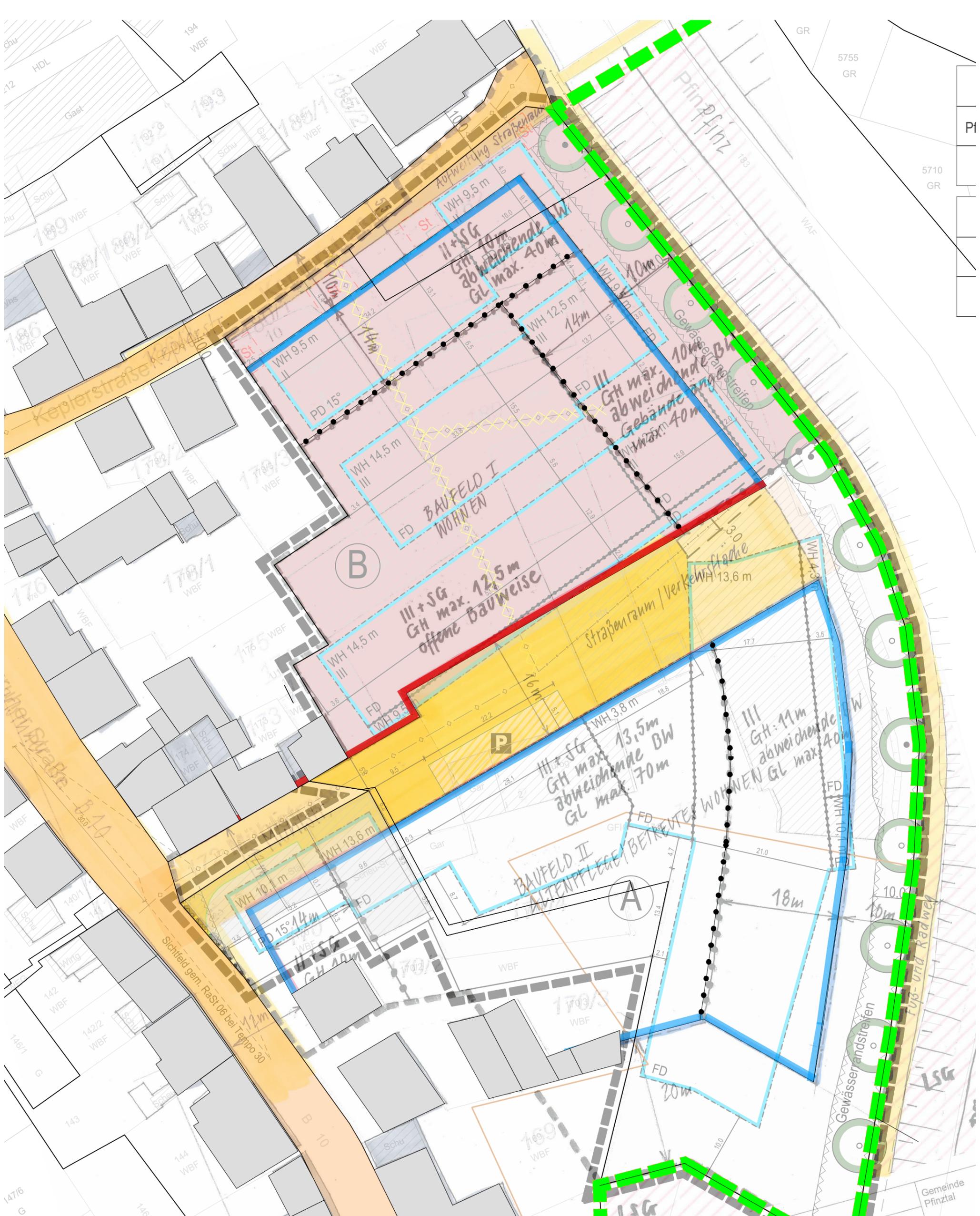
Nur erforderlich im Falle einer Bebauung der möglichen Erweiterungsfläche im Südwesten des Planungsgebiets sind:

- Das Abfangen und die Umsiedlung von möglicherweise im Eingriffsbereich vorkommenden Zauneidechsen
- Die Entwicklung von Eidechsen-Ersatzhabitaten

8 Literatur und Arbeitsgrundlagen

- BAUER H.-G., BOSCHERT M., FÖRSCHLER M. I., HÖLZINGER J., KRAMER M. & MAHLER U. 2016: Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvögel Baden-Württembergs. 6. Fassung. Stand 31.12.2013. – Hrsg.: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Naturschutz-Praxis Artenschutz 11, 1-240; Karlsruhe.
- GRÜNEBERG C., BAUER H.-G., HAUPT H., HÜPPOP O., RYSLAVY T. & SÜDBECK P. 2015: Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 5. Fassung, 30. November 2015. – Ber. Vogelschutz 52, 19-67; Hipoltstein.
- JUNGBLUTH J. H. & VON KNORRE D. 2011: Rote Liste und Gesamtartenliste der Binnenmollusken (Schnecken und Muscheln; Gastropoda et Bivalvia) Deutschlands. – 6., überarbeitete Fassung, Stand Februar 2010, Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3): 647-708, Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.); Bonn – Bad Godesberg.
- K&V [K&V Architekt und Ingenieure GBR] 2015: Neubau Wohnpark Berghausen, Mühlstraße, Berghausen. Lageplan – Übersichtsplan. – Lageplan im Auftrag der Timon Bauregiet GmbH, Stand: 25. September 2015; Paderborn.
- KÜHNEL K.-D., GEIGER A., LAUFER H., PODLOUCKY R. & SCHLÜPMANN M. 2009: Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands. – Stand Dezember 2008, Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 231-256, Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.); Bonn – Bad Godesberg.
- KÜHNEL K.-D., GEIGER A., LAUFER H., PODLOUCKY R. & SCHLÜPMANN M. 2009a: Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) Deutschlands. – Stand Dezember 2008, Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1): 259-288, Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.); Bonn – Bad Godesberg.
- LAUFER H. 1999: Die Roten Listen der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs (3. Fassung, Stand 31.10.1998). – Naturschutz und Landschaftspflege Baden-Württemberg 73: 103-133; Karlsruhe.
- LUBW [Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz] 2008: Rote Liste und Artenverzeichnis der Schnecken und Muscheln Baden-Württembergs. – 185 S.; Karlsruhe
- REMKE P. 2016: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung Bebauungsplan „Berckmüllerareal“ Pfinztal-Berghausen. – Unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Wohnpark Pfinztal GmbH & Co. KG, 11 S.; Karlsruhe.





Gemeinde Pfinztal

Plangebiet Berckmüller-Areal
OT Berghausen

Überlagerungsplan

Rahmenplan Gmd. & BPL Entwurf 02/2018

Datum	02/2018
Maßstab	1:500
Plannummer	



Gemeinde Pfinztal



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/045/2018

Tagesordnungspunkt		
Umgestaltung der Wöschbacher Straße (K 3541) zwischen Einmündung Breitenfeldstraße und Lerchenstraße - mit Ortschaftsrat Berghausen		
- Vorstellung der Planung		
- Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Fachbereich 4 - Bauen und Planen	Datum: 14.02.2018
Bearbeiter:		AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bau- und Wirtschaftsausschuss		öffentlich
Beschlussvorschlag:	Die Planung wird gebilligt und als ausführungsfähig dem Gemeinderat empfohlen.	

Sachverhalt:

Der Verkehrsraum der Wöschbacher Straße ist besonders auf Höhe der Verbrauchermärkte unzureichend entwickelt, sodass die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer auf diesem Streckenabschnitt deutliche Einschränkungen hinnehmen müssen, was oftmals auch zu realen Verkehrsgefährdungen führt. Um die Situation dort abzumildern, hat die Verwaltung in der Vergangenheit zusammen mit einem eingeschalteten Ingenieurbüro und in dauernder Diskussion mit der unteren Verkehrsbehörde, dem Polizeipräsidium Karlsruhe und dem Träger der Straßenbaulast (Landkreis) eine Planung entwickelt, die am 12. September 2017 in nicht-öffentlicher Sitzung dem Bau- und Wirtschaftsausschuss erstmalig vorgestellt wurde. Damit sollte dieses Gremium über den aktuellen Stand der damals noch nicht ausgereiften Planung unterrichtet werden. – Nicht befriedigend gelöst war zum Zeitpunkt der Behandlung im Bauausschuss die Gestaltung des Knotens Breitenfeldstraße/Wöschbacher Straße, und hier insbesondere die Führung der Radfahrer in diesem Bereich über die Breitenfeldstraße hinweg, in dem sich ja auch noch die Wendeschleife der Busse befindet.

Nunmehr kann dem Bauausschuss die fertiggestellte Planung vorgestellt werden. Diese ist mit allen zu beteiligenden Fachbehörden abgestimmt. Auch liegt ein Zuschussbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe nach dem gemeindlichen Verkehrsfinanzierungsgesetz vor, wonach die Gemeinde (über den Landkreis) einen Zuschuss für den Straßenbau in Höhe von 221.000 € erhält.

Da die Baumaßnahme zu einem Eingriff in den Straßenraum der Kreisstraße führt, muss eine noch diesbezüglich abzuschließende Vereinbarung mit dem Landkreis getroffen werden. Die dazu notwendigen Vorabstimmungen sind soweit gediehen, dass in einer der nächsten Sitzungen des Verwaltungs- und Finanzausschusses dieses Vertragswerk behandelt werden kann.

Da Papierpläne bei einem – wie vorliegend der Fall - kleinteiligen Linienbauwerk immer schlecht zu lesen sind, wird die Verwaltung die Planung in der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsausschusses anhand einer Powerpoint-Präsentation vorstellen. Gegenüber der letzten



Vorstellung im BA (12.09.17) hat sich auf der Strecke keine Änderung in der Planung ergeben. Lediglich im Bereich der Einmündung Breitenfeldstraße/An der Bahn, weshalb in der Anlage 3 Planausschnitte im Originalmaßstab dieser Vorlage beigefügt sind.

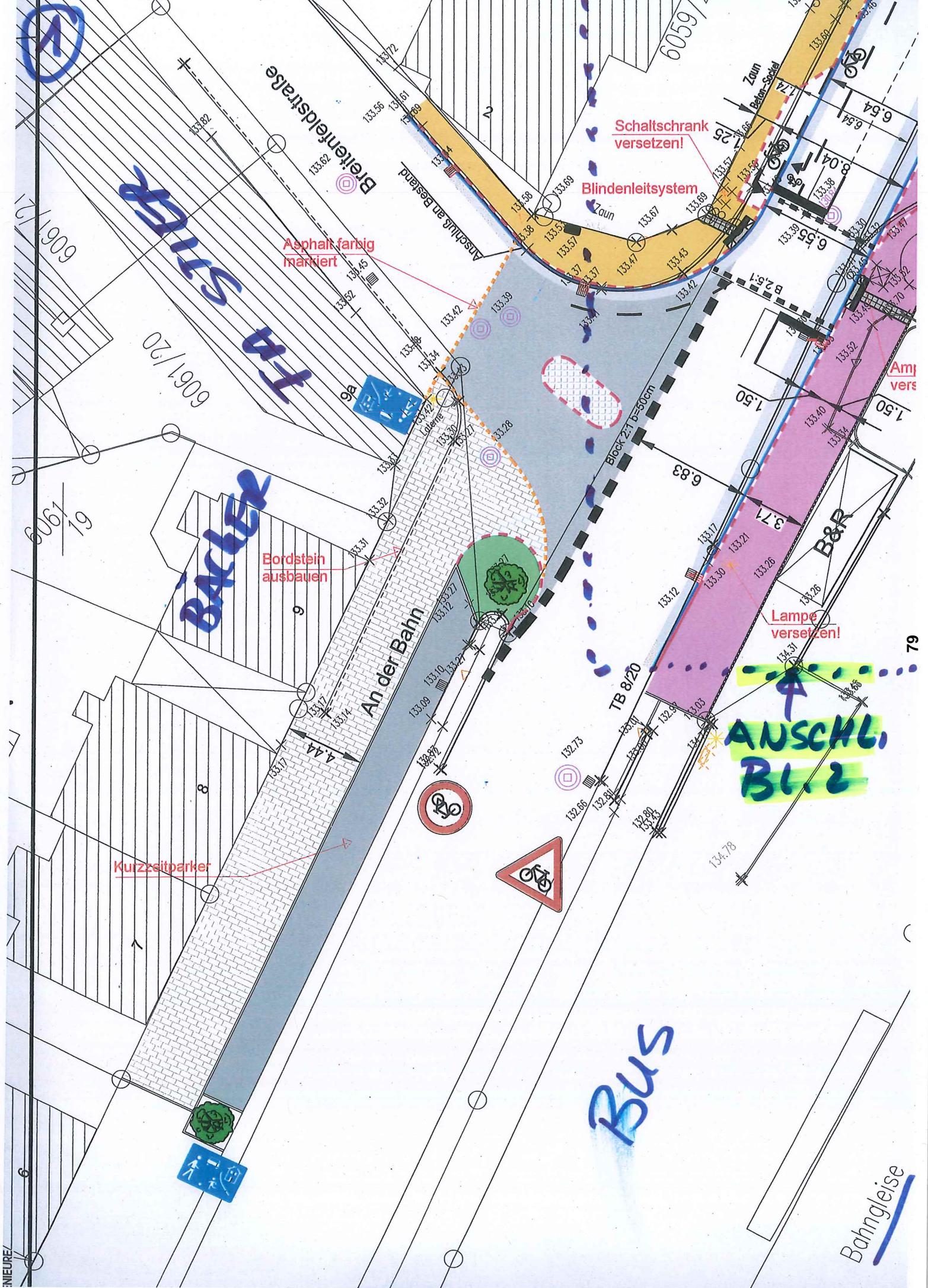
Sofern das Gremium die Planung mitträgt und zum Schluss dann auch der Gemeinderat sich für die Umsetzung ausspricht, kann an die sehr komplizierte Baurealisierung gegangen werden.

Der Entwurf des Haushaltsplanes 2018/19 berücksichtigt für die Maßnahme folgende Ansätze:

a) Radweg/Straßenbau	400.000 €/120.000 € (2018/19)
b) Kanal	650.000 € (mit Schließung RÜ)
c) Auswechslung Trinkwasserleitung	150.000 €/50.000 € (2018/19)

Neben den GVFG-Zuschüssen wird sich auch der Landkreis mit einem Betrag von rd. 120.000 € an dem Vorhaben beteiligen. Da die Gemeinde im Zuge dieser Baumaßnahme den gesamten Fahrbahnbelag mit erneuern soll, erhält sie hierfür – separat von Vorstehendem – weitere 45.000 € (weitgehend als Durchlaufposten für die Vergütung der gewerblichen Leistung).

Die Baustelle führt aufgrund ihrer Komplexität zu neunzehn (!) verschiedenen Verkehrsführungsmodi. Die Gemeindeverwaltung wird deshalb in den nächsten Tagen die Kontaktaufnahme mit den dort ansässigen Firmen angehen, um eine möglichst große Harmonisierung in dem Verhältnis „Baubetrieb“ und „Zugang zu Dritten“ zu erreichen. Neben diesen Einzelgesprächen soll nachfolgend dann auch eine gemeinsame öffentliche Veranstaltung folgen.



BREITENFELDSTRASSE

B&R

An der Bahn

Bus

ANSCHL. Bl. 2

Bahngleise

Breitenfeldstraße

Asphalt farbig markiert

Blindenleitsystem

Schaltschrank versetzen!

Eordstein ausbauen

Lampe versetzen!

Kurzzeitbarker

Anschluss an Bestand

Ampl vers



2

6059/4

6059

6059/2

chaltsschrank versetzen!

Leitsystem

Ampel versetzen!

Einfahrt

Einfahrt

Lampe versetzen!

Beginn Schutzstreifen

Schild versetzen! 3 Bäume fallen!

Alle SK versetzen!

Lampe u. Ampel versetzen!

AUSCHL.
BL. 3

Blindenleitsystem

Ampel versetzen!

Lampe versetzen!

