

GEMEINDE PFINTAL

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
und
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

"Pfinzaue – Wohnen in der Mitte"

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung
vom 07.11.2025

Vorhabenträger:

mdbm
Baumanagement GmbH
Karlstraße 52
67133 Karlsruhe

Bearbeitung:

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung
Am Weidenschlag 18
67071 Ludwigshafen

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	3
2	Bisheriges Verfahren / Chronologie	3
3	Ziel der Planung	4
4	Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren	4
5	Flächennutzungsplan	5
6	Konzeption	6
7	Umweltbelange	7
7.1	Alternativenprüfung.....	7
7.2	Schutzgebiete	7
7.3	Artenschutz.....	8
8	Verkehrerschließung	8
8.1	Individualverkehr - Anbindung an die B 10.....	8
8.2	Individualverkehr – interne Erschließung	9
8.3	ÖPNV	10
8.4	Fußgänger und Radfahrer	10
9	Niederschlagswasser, Hochwasserschutz, Starkregen	11
10	Planungsrechtliche Festsetzungen	12
10.1	Art der baulichen Nutzung	12
10.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
10.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	12
10.4	Flächen für Stellplätze	12
10.5	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
10.5.1	Landschaftsschutzgebiet "Pfinzaue"	12
10.5.2	Versickerung von Niederschlagswasser	13
10.5.3	Insektenschutz.....	13
10.5.4	Vogelschutz.....	13
10.5.5	Ökologische Baubegleitung	13
10.5.6	Artenschutzmaßnahmen.....	13
10.5.7	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.....	13
11	Örtliche Bauvorschriften	14
11.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	14
11.2	Werbeanlagen	14
11.3	Einfriedungen / Plätze für bewegliche Abfallbehälter	14
12	Nachrichtliche Übernahme	14
13	Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen	14
14	Durchführung und Kosten	14
15	Verzeichnis der Gutachten	14

1 Anlass der Planung

Gegenstand der Bebauungsplanung ist eine ca. 4.500 m² große Grundstücksfläche im rückwärtigen Bereich der Karlsruher Straße Nr. 83 und 85 und der Friedrichstraße. Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 5/1 sowie jeweils einen Teil der Flurstücke 5/2, 5/3, 8, und 9. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs mit ca. 850 m² liegt im Landschaftsschutzgebiet Pfinzaue. Mit Ausnahme dieses Grundstücksteils ist der Geltungsbereich derzeit weitgehend befestigt und wird als Abstellfläche für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Materialien sowie für Stellplätze genutzt. Das im Liegenschaftskataster noch dargestellte Gebäude Karlsruher Straße Nr. 85 wurde zwischenzeitlich abgebrochen. Das Plangebiet ist weitgehend frei von Bäumen und größeren Gehölzen.

Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von 2 Gebäudebereichen mit insgesamt ca. 20 bis 22 Wohneinheiten und den dazugehörigen Stellplätzen geschaffen werden. Die interne Erschließung erfolgt über eine private Erschließungsfläche, die im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereichs ausgebaut werden soll. Der rückwärtige Bereich des Gasthauses "Zum Laub" wird wie bisher durch eine private Verkehrsfläche mit Ein- und Ausfahrt zur Karlsruher Straße erschlossen und die erforderlichen Parkierungsflächen neu geordnet und für die Gaststättennutzung gesichert. Weiterhin wird im rückwärtigen Bereich der Friedrichstraße durch die Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche der Querschnitt der Friedrichstraße vergrößert und eine Wendemöglichkeit geschaffen. Durch den Bebauungsplan wird zudem sichergestellt, dass die im Landschaftsschutzgebiet gelegene Teilfläche frei von baulichen Anlagen bleibt und entsprechend der Zielsetzung der Schutzverordnung als Streuobstwiese hergestellt, gepflegt und langfristig erhalten wird. Die Gemeinde Pfinztal sieht in der Überplanung und Neuordnung der Fläche die Chance zur Aufwertung des Planbereichs. Die boden- und ressourcenschonende Nachverdichtung trägt zur Sicherung und Stärkung der Gemeinde als Wohnstandort und zu einer sinnvollen Ergänzung des innerörtlichen Wohnungsangebotes bei.

Die betroffenen Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB ist insbesondere im rückwärtigen Bereich des Grundstücks nicht gegeben. Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll nun die planungsrechtliche Grundlage für die geplante Wohnbebauung geschaffen werden.

Das Verfahren wird auf Initiative des Vorhabenträgers als vorhabenbezogener Bebauungsplan durchgeführt.

2 Bisheriges Verfahren / Chronologie

Verfahrensschritte	Datum
Aufstellungsbeschluss	27.02.2024
Bekanntmachung	
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	
frühzeitige Information der Öffentlichkeit	
frühzeitige Information der Behörden	
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	
öffentliche Bekanntmachung	

öffentliche Auslegung	
Beteiligung der Behörden	
Satzungsbeschluss	
Ausfertigung	
Bekanntmachung und Rechtskraft	

Vor der Einleitung des Bebauungsplans war die Überplanung des Laubareals bereits Thema der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 31.05.2022 sowie des Gemeinderates Pfinztal am 08.08.2023. Unter besonderer Berücksichtigung der Verkehrserschließung und der Berücksichtigung der Interessen des Gasthauses Laub wurde die damalige Planung weiterentwickelt. Die überarbeitete Planung wurde am 08.08.2023 erneut dem Gemeinderat vorgestellt und auf dessen Anraten eine öffentliche Informationsveranstaltung zur Einbindung der Nachbarschaft am 18.09.2023 durchgeführt. Die nach dieser Bürgerbeteiligung angepasste Planung war Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses und ist nun Grundlage für das Bebauungsplanverfahren.

3 Ziel der Planung

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung gewährleistet, eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind insbesondere folgende Planungsgrundsätze und Planungsziele relevant:

- die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern
- die Schaffung und Erhaltung sozialstabiler Bewohnerstrukturen
- die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung
- die Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- die Belange des Umweltschutzes
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden durch "Nachverdichtung" und Inanspruchnahme einer bereits erschlossenen Fläche

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Bau von 2 Gebäudebereichen mit insgesamt ca. 20 bis 22 Wohneinheiten, ca. 32 Stellplätzen sowie die Sicherung des Stellplatzbedarfs für das Gasthaus "Zum Laub" mit insgesamt ca. 24 Stellplätzen.

4 Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren

Für die betroffenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gibt es derzeit keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB konnte nicht in Aussicht gestellt werden, da insbesondere die geplante Bebauung der rückwärtigen Grundstücksbereiche die Einfügekriterien des § 34 Abs. 1 BauGB nicht oder nur teilweise erfüllt. Für die Genehmigung des Vorhabens ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Das Verfahren erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Der Vorhaben- und Erschließungsplanung (VEP) wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Planung betrifft ausschließlich Flächen, die im Eigentum

des Vorhabenträgers sind bzw. über die der Vorhabenträger verfügungsberechtigt ist. Flächen von Dritten oder öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen bleiben unberührt.

Zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger ist entsprechend § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zu schließen, der insbesondere Regelungen zur Realisierung und Kostenübernahme beinhalten wird.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" durch Beschluss des Gemeinderates am 27.02.2024 eingeleitet.

Die Möglichkeit einer Verfahrensbeschleunigung durch Verzicht auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung wurde nicht in Anspruch genommen. Die weiteren Voraussetzungen zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

- Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.
- Die in § 13a Abs. 1 BauGB genannte Obergrenze von 20.000 m² Grundfläche wird deutlich unterschritten.
- Die Pflicht zur Hinzurechnung von Grundflächen aus anderen Bebauungsplänen ("Kumulationsverbot") liegt nicht vor.
- Der Bebauungsplan unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG.
- Eine raumbedeutsame Planung im Sinne des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz liegt nicht vor.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannte Schutzgüter (z. B. FFH-Richtlinie, Fläche nach dem Bundesnaturschutzgesetz) liegen nicht vor.

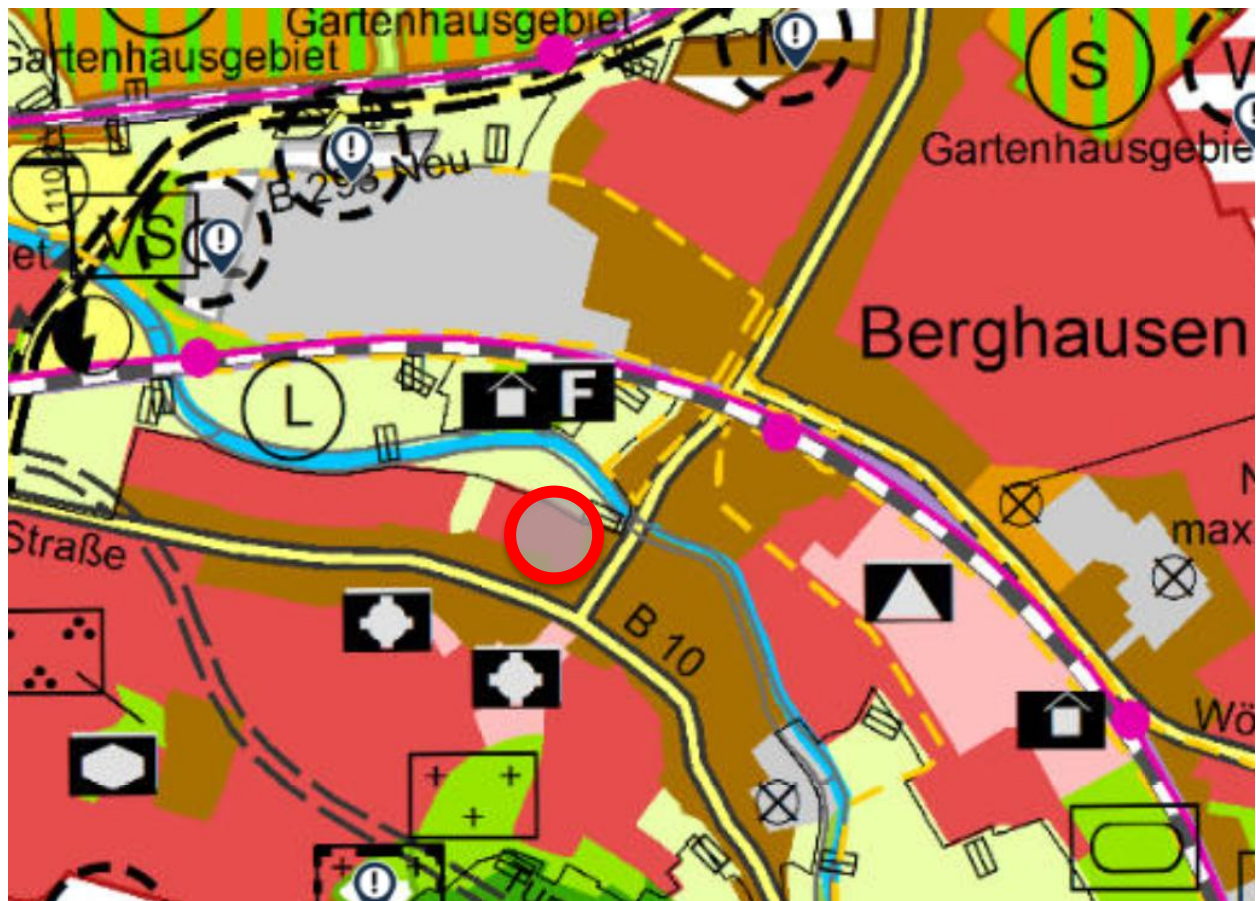
Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 nicht erforderlich. Zudem ist das Grundstück bereits bebaut und überwiegend befestigt ist.

Die Umweltbelange werden im weiteren Verfahren ermittelt, bewertet und in die Planung eingestellt. Eine eigenständige Umweltprüfung/Umweltbericht ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

5 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbandes Karlsruhe stellt für das Plangebiet im Bereich der Karlsruher Straße gemischte Baufläche-Bestand und im hinteren Teilbereich Wohnbaufläche-Bestand dar. Der nördliche Randbereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und als Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen. Eine Flächennutzungsplanänderung oder die Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030, Nachbarschaftsverband Karlsruhe, ohne Maßstab

6 Konzeption

Anstelle der derzeitigen Abstell- und Lagerflächen soll eine Wohnbebauung mit insgesamt 20 bis 22 familien- und seniorengerechten Wohneinheiten entstehen. Im südlichen Bereich ist eine Zeile mit 2 Stadthäusern und einem Gebäude mit 9 bis 11 barrierefreien Wohnungen geplant. Die Zugänge erfolgen hier von der Ostseite über die angrenzende private Erschließungsstraße. Terrassen, Balkone und Freibereiche sind überwiegend nach Westen orientiert. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs erfolgt der bauliche Abschluss des Vorhabens durch 1 Wohngebäude mit insgesamt 9 Wohneinheiten. Auch hier erfolgt der Zugang über die private Erschließungsfläche. Terrassen und Balkone orientieren sich überwiegend zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und der Pfinzaue.

Die geplanten Wohnungen sind überwiegend als großzügige 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, geplant. Mit den 3- und 4-Zimmerwohnungen, einer 5-Zimmerwohnung sowie den beiden Stadthäusern entsteht ein familienfreundliches Angebot. Die Gebäude sind zwei- bis dreigeschossig mit einem ausgebauten Dachgeschoss konzipiert. Die Dachform (Satteldach) und die Dachneigung (ca. 45°) der Hauptdächer orientieren sich an der historischen, ortstypischen Gestaltung der Dächer. Für die ca. 19 bis 22 Wohnungen sind insgesamt ca. 32 oberirdische Stellplätze vorgesehen. Das Stellplatzangebot liegt damit deutlich über dem gesetzlich erforderlichen Stellplatznachweis der Landesbauordnung. Zusätzlich sind im südlichen Bereich ca. 24 Stellplätze dem Gasthaus Laub zugeordnet. Fahrradstellplätze werden überwiegend innerhalb der Gebäude angeordnet.

Der nördliche Bereich des Grundstücks liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Pfinzaue" und ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

festgesetzt. Ziel ist hier die Entwicklung und Pflege einer naturnahen Obstwiese. Bauliche Anlagen sind in diesem Bereich ausgeschlossen.

Die Erschließung Plangebiets erfolgt über eine Zufahrt zwischen den Gebäuden Karlsruher Straße 83 und 87 und über die Friedrichstraße als Ausfahrt. Mit Ausnahme des öffentlich erschlossenen Parkplatzbereiches für das Gasthaus "Zum Laub" ist die Erschließung im Einbahnverkehr vorgesehen. Die Fahrtrichtungen in der Friedrichstraße sind wie bisher in beide Richtungen möglich. Insgesamt sind die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes als Mischverkehrsflächen ohne bauliche Trennung der Verkehrsarten geplant.

7 Umweltbelange

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. Die hierfür notwendigen Zulässigkeitsvoraussetzungen werden erfüllt (vgl. Kapitel 4). Danach ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie ein Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich. Weiterhin ist im genannten Verfahren die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht anzuwenden. Unabhängig von dieser Formvorschrift sind die Belange des Umweltschutzes entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Ebenso sind die Bestimmungen zum besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG) zu berücksichtigen.

7.1 Alternativenprüfung

Für die Art der Bebauung und der Erschließung wurden bereits vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens verschiedene Varianten geprüft und Anregungen zur Verkehrserschließung und zur Anordnung der Gebäude berücksichtigt. In Anbetracht der vorhabenbezogenen Planung ergeben sich keine grundsätzlichen Standort- oder Flächenalternativen. Eine Prüfung von alternativen Nutzungskonzepten ist angesichts der begrenzten Möglichkeiten auf dem Grundstück und der limitierten Erschließungsmöglichkeit nicht zielführend.

7.2 Schutzgebiete

Das Landschaftsschutzgebiet Pfinzgau, Nr. 2.15.056 liegt mit einer Teilfläche südlich der Bahn und teilweise entlang der Pfinz im Vorhabengrundstücks. Die nördliche Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit ca. 850 m² liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Zur Sicherstellung der Schutzziele ist hier eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) oder anderweitig geschützter Teile von Natur- und Landschaft entsprechend dem Landesnaturschutzgesetz bestehen aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe des Plangebietes nicht:

- Das FFH-Gebiet "Pfinzgau West", Nr. 7017-342 besteht aus mehreren Teilflächen in einer Entfernung von 1 bis 2 km.
- Das Vogelschutzgebiet "Hardtwald", Nr. 6916441 liegt nördlich von Karlsruhe und ist ca. 7 km entfernt.
- Das nächstgelegene Naturschutzgebiet "Lehmgrube am Heulenberg", Nr. 2.132 liegt östlich von Pfinztal und ist ca. 1,5 km vom Plangebiet entfernt.
- Das nächstgelegene geschützte Biotop, "Feldgehölz II" in der Pfinzaue bei Berghausen, Nr. 169172153109 liegt nördlich der Pfinz in einer Entfernung von ca. 350 m.
- Die nächstgelegenen Naturdenkmale "2 Linden am Park", Schutzgebiet Nr. 82151010004 liegt südlich der Karlsruher Straße in einer Entfernung von ca. 200 m.

7.3 Artenschutz

Zur Ermittlung und Bewertung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt¹. Im Ergebnis konnten ein Vorkommen und eine Betroffenheit streng geschützter Arten aus den Gruppen Fledermäuse, Reptilien (insbesondere Mauereidechsen) sowie Vögel (insbesondere Turmfalken Brutstätten) grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse wurden innerhalb des Untersuchungsgebietes keine potenziellen Habitatbäume entdeckt. Eine Gebäudefassade sowie der Keller des abgebrochenen Gebäudes Karlsruher Straße Nr. 85 eignen sich potenziell als Tagesverstecke bzw. Winterquartiere. Bei einer Besatzkontrolle der Kellerräume und des Nebengebäudes vor dem Abbruch bzw. der Verfüllung können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden. Die im Artenschutzgutachten aufgezeigte Vermeidungsmaßnahme wird in die Festsetzung des Bebauungsplans aufgenommen.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (Landschaftsschutzgebiet) wurden 4 Mauereidechsen kartiert. Die im Artenschutzgutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen wie die Vergrämung im künftigen Erschließungs- und Baubereich sowie die Abgrenzung des Eingriffsbereichs mit einem Reptilienschutzzaun entlang des Landschaftsschutzgebietes wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Artengruppe Vögel besteht für 4 Arten Brutverdacht, 13 Arten nutzen das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat und 5 Arten wurden lediglich im Überflug beobachtet. Bei den Arten mit Brutverdacht bzw. Brutnachweis handelt es sich um Amsel, Elster Mönchsgrasmücke und Ringeltaube sowie den Turmfalken. Mit Ausnahme des Turmfalken ist für die nachgewiesenen Arten. Für diese Arten wird, mit Ausnahme des Turmfalken, ein landesweit günstiger Erhaltungszustand angenommen. Weiterhin wird für diese Arten wird, mit Ausnahme des Turmfalken, prognostiziert, dass keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintreten kann bzw. die ökologische Funktion, der vor dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Ein vermeidbares Verletzen oder Töten kann ebenfalls nicht eintreten, wenn die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen wie eine zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen sowie die Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden beachtet werden. Die entsprechenden Vorschläge zur Vermeidung wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Für den Turmfalken sind als Ersatz der Brutstätte insgesamt 3 Nistkästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) an geeigneten Standorten unterzubringen.

Weiterhin wird zur Durchführung, Koordination und Kontrolle der artenschutzrechtlichen Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung des Vorhabens sichergestellt.

8 Verkehrserschließung

8.1 Individualverkehr - Anbindung an die B 10

Für die künftige Erschließung des Vorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt.² In der Untersuchung wurde der durch die Vorhabenplanung zusätzlich erzeugte Verkehr prognostiziert, auf das öffentliche Verkehrsnetz umgelegt und hinsichtlich der Leistungsfähigkeit bei der Anbindung an die B 10 und die B 293 bewertet. Als Datengrundlage wurde eine Verkehrszählung an den beiden Knotenpunkten B 10 / Friedrichstraße und B 10 / Hinterm Laub durchgeführt. Zusätzlich wurde die Verkehrsmenge prognostiziert, die durch die geplante Neubebauung entsteht und auf das angrenzende Straßennetz umgelegt. Insgesamt werden für das Plangebiet 65 zusätzliche Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. Die Leistungsfähigkeitsbewertung an den Knotenpunkten ergibt in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine nicht ausreichende Qualitätsstufe,

¹ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Natur Südwest, Dr. Oliver Röller, Haßloch, 27.11.2024

² Verkehrsuntersuchung Modus Consult GmbH, Karlsruhe, Februar 2022.

die allerdings schon im Bestand aufgrund der hohen Belastungen der B 10 vorliegen und nicht durch das Planvorhaben zusätzlich belastet werden. Die vorhandene Signalisierung des Knotenpunktes Karlsruher Straße (B 10) und der Brückstraße (B 293) hat positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Gebietsein- und Ausfahrt, da es aufgrund der Phasenfolge am signalisierten Knotenpunkt der B 10 / B 293 immer wieder zu Verkehrslücken kommt, die von den ein- und ausfahrenden Fahrzeugen genutzt werden können.

An der Einmündung Friedrichstraße werden für Spitzenstunde am Vormittag werden 2 einfahrende und 10 ausfahrende und Fahrzeuge und für die Spitzenstunde am Nachmittag 4 einfahrende und 7 ausfahrende und Fahrzeuge prognostiziert. An der Einmündung zum Parkplatz Gasthaus Laub werden für Spitzenstunde am Vormittag werden 1 einfahrendes Fahrzeug und für die Spitzenstunde am Nachmittag 9 einfahrende und 1 ausfahrendes Fahrzeug prognostiziert. Die für den Verkehrsablauf ungünstigeren Linksabbieger sind insbesondere am Nachmittag in der Minderheit.

Das künftige Verkehrsaufkommen ist somit im Bereich Friedrichstraße / Vorhabenplanung / Parkplatz Gasthaus Laub und der Zufahrten zur B10 sowohl in der Bestandssituation als auch im Planfall äußerst niedrig, so dass für die Verkehrssicherheit keine grundsätzlich neue Situation entsteht.

Für die Bewertung einer zumutbaren Verkehrsbelastung des umgebenden Straßennetzes, hier die Friedrichstraße, steht kein rechtsverbindliches Regelwerk zur Verfügung. Übliche Praxis ist es, die Straßenkategorien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen (FGSV), hier die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, (RASt06), Köln, 2006, heranzuziehen.

Danach wäre die Friedrichstraße als Wohnweg / Wohnstraße zu kategorisieren. Die genannte RAST06 gibt für die niedrigste Kategorie eines Wohnweges mit einem Fahrbahnquerschnitt von 4,50 m eine maximale Verkehrsbelastung von 150 Kfz pro Stunde als akzeptabel an. Diese Größenordnung, die nicht als Bemessungs- oder Grenzwert, sondern als Orientierungsrahmen zu verstehen ist, liegt ein Vielfaches über der zu erwartenden Verkehrsbelastung in der Friedrichstraße mit etwa 120-130 Fahrzeugen am Tag.

An den Ein- und Ausfahrten in die Karlsruher Straße ist aufgrund der Bestandsbebauung keine bauliche Änderung wie z.B. eine Aufweitung möglich. Hier ist wie bisher ein vorausschauendes (Schritt-) Tempo und gegenseitige Rücksichtnahme zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer erforderlich.

Bei Realisierung der Ortsumgehung von Berghausen wäre in Zukunft eine Reduktion der Verkehrsmenge (auf der Karlsruher Straße / B10) und eine bessere Leistungsfähigkeit der Ein- und Ausfahrten des Vorhabens zu erwarten.

8.2 Individualverkehr – interne Erschließung

Das Plangebiet ist über die Friedrichstraße und die vorhandene Anbindung des Gasthauses Laub an die Karlsruher Straße öffentlich erschlossen. Die Durchfahrt vom Parkplatz Gasthaus Laub zum geplanten Vorhaben wird mittels einer Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

Für die geplante Bebauung ist die Zufahrt ausschließlich über die Zufahrt des Parkplatzes Laub und die Ausfahrt über die Friedrichstraße vorgesehen. Innerhalb der privaten Erschließungsfläche des Vorhabens ist somit ein Einrichtungsverkehr nach Norden bzw. nach Westen vorgesehen. Dieser ist flächensparend und auf die Schrägaufstellung der Stellplätze abgestimmt.

Für die vorhandene Bebauung der Friedrichstraße erfolgt die Ein- und Ausfahrt wie bisher über die Friedrichstraße. Die Erschließung des Parkplatzes Gasthof Laub erfolgt wie bisher ausschließlich über die dort vorhandene Ein- und Ausfahrt zur B10.

Durch eine Verbreiterung der Friedrichstraße in Höhe der Hausnummern 9 und 11 mittels einer zusätzlichen öffentlichen Fläche und einer zusätzlichen Begegnungs-/ Ausweichfläche in Höhe des Wohngebäudes Friedrichstraße Nr. 4 wird die Erschließungssituation insgesamt großzügiger.

Für Müllfahrzeuge sind derzeit aufgrund der beengten Situation in der Friedrichstraße Rückwärtsfahren erforderlich. Durch eine Verbreiterung der Friedrichstraße in Höhe der Hausnummern 9 und 11 mittels einer zusätzlichen öffentlichen Fläche, wird die Erschließungssituation insgesamt großzügiger und es entsteht eine Wendemöglichkeit die längere Rückwärtsfahrten nicht mehr erforderlich machen. Die geplante Wendeanlage entspricht der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Kap.6.1.2.2, Abbildung 52, "Flächenbedarf für einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge, 3-achsiges Müllfahrzeug").

Eine Trennung der Verkehrsarten in Fahrbahn- und Gehwegflächen ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens, der flächensparenden Erschließung und der beabsichtigten Qualität der Wohnumfeldgestaltung nicht vorgesehen.

Innerhalb des geplanten Baugebietes ist angesichts der geringen Verkehrsmengen und der Art des Straßenausbaus (Minimierung der geplanten Straßenbreite, Verkehrsberuhigung durch Gestaltung und Versätze) sowie durch die vorgesehenen Geschwindigkeitsbeschränkungen die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern gewährleistet.

8.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist über den Bahnhof Berghausen sowie die Bushaltestelle „Berghausen Kirche“ an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Bahnhof Berghausen liegt fußläufig ca. 500 m vom Plangebiet entfernt und wird von der Stadtbahnlinie S5/S51 (Pforzheim – Wörth (Rhein)) mit Durchbindung bis Germersheim und Bad Wildbad sowie mit direkter Anbindung in die beiden Oberzentren Pforzheim und Karlsruhe bedient. Dort bestehen zahlreiche Möglichkeiten zum Umstieg auf den Nah-, Regional- und Fernverkehr. Am Bahnhof Berghausen bestehen mit den Buslinien 151 (Berghausen – Wöschbach), 152 (Berghausen – Langensteinbach) und 159 (Berghausen – Weingarten) weitere Verbindungen in die Nachbarkommunen und -ortsteile.

Die Bushaltestelle „Berghausen Kirche“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und wird ebenfalls von der Linie 152 bedient.

Neben den regulären Linienverkehren kann im Bereich des Plangebietes zudem auch noch das flexible Bedarfsangebot „MyShuttle“ genutzt werden. Mit dem „MyShuttle“ fahren zwei elektrische Kleinbusse im Bediengebiet „Pfinztal und Walzbachtal“, welches die Gemarkung der Gemeinde Walzbachtal sowie der Pfinztaler Ortsteile Berghausen und Wöschbach umfasst, flexibel nach Bedarf zwischen sog. virtuellen Haltestellen. Auch der Bahnhof Weingarten kann als extern liegender Ankerpunkt angefahren werden. Die nächste virtuelle Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der Brückstraße, Höhe Bärenstraße.

8.4 Fußgänger und Radfahrer

Fußgänger und Radfahrer erreichen das Plangebiet von Süden über die Karlsruher Straße bzw. den vorhandenen, straßenbegleitenden Gehweg. Von Norden besteht eine verkehrssame, sichere Zuwegung über den Fuß- und Radweg entlang der Pfinz und über die Verlängerung der Friedrichstraße.

9 Niederschlagswasser, Hochwasserschutz, Starkregen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Versickerungsfähigkeit von Wegen, Stellplätzen sowie von Feuerwehrezufahrts- und Feuerwehraufstellflächen. Ziel ist es, das Niederschlagswasser möglichst vollständig im Plangebiet zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen. Neben den versickerungsfähigen Oberflächen ist im nördlichen Grundstücksbereich eine Versickerungsmulde vorgesehen, in die das überschüssige Niederschlagswasser abgeleitet und zur Versickerung gebracht werden kann.

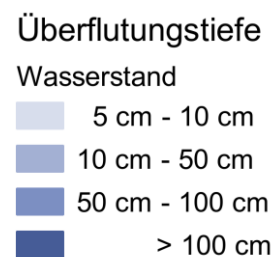
Für die Gemeinde Pfinztal liegt eine Studie zum Starkregenrisikomanagement vor.³ Der Kartendarstellung ist zu entnehmen, dass im Falle eines „extremen Ereignisses“ im nördlichen und nordwestlichen Teilbereich des Vorhabens Überflutungstiefen von 5-10 cm zu erwarten sind. Bei einem "außergewöhnlichen Ereignis" ist lediglich punktuell im nordwestlichen Bereich eine Überflutungstiefe von 5-10 cm prognostiziert.



Kartenausschnitt Gemeinde Pfinztal,
Starkregenrisikomanagement,
EZG Berghausen Süd,
Überflutungstiefe
"außergewöhnliches Ereignis"



Kartenausschnitt Gemeinde Pfinztal,
Starkregenrisikomanagement,
EZG Berghausen Süd,
Überflutungstiefe
"extremes Ereignis"



Durch Bodenmodellierung und Anhebung der Erdgeschossenebene können Wohn- und Aufenthaltsräume bei außergewöhnlichen und extremen Ereignissen geschützt werden. Insgesamt fällt das Gelände des Vorhabens von Süden (Karlsruher Straße) nach Norden um ca. 2 m ab, sodass überschüssiges Wasser von den Häusern weg in Richtung des Landschaftsschutzgebietes fließen kann.

³ Starkregenrisikomanagement, Weber Ingenieure GmbH, Pforzheim, Dezember 2023

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Festsetzung einer Baugebietsart nach Baunutzungsverordnung nicht erforderlich (§ 12 Abs. 3 BauGB). Als Art der baulichen Nutzung sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Damit soll dem Standort in der rückwärtigen, 2. Reihe, Rechnung getragen werden und Störungen der Nachbarschaft, etwa durch gewerbliche Nutzungen oder Läden und Schank- und Speisewirtschaften etc. vermieden werden. Die geplante Wohnnutzung resultiert aus dem konkreten Vorhaben und entspricht der Nutzung der vorhandenen Bebauung im rückwärtigen Bereich der angrenzenden Friedrichstraße.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung und sichern ein städtebaulich sinnvolles und verträgliches Nutzungsmaß in Anlehnung an den baulichen Bestand der Umgebung. Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) oder die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist nicht erforderlich, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen hinreichend konkret definiert ist.

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung von 2 Stadthäusern und einem Mehrfamilienhaus innerhalb des südlich festgesetzten Baufensters sowie ein Mehrfamilienhaus im Bereich des nördlich festgesetzten Baufensters, jeweils mit dem bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabstand. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise nach § 22 Bau NVO fest.

Die überbaubare Fläche wird durch Planeintrag von Baugrenzen in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgesetzt. Die Größe der überbaubaren Flächen ist so gewählt, dass Terrassen, überdachte Stellplätze und Überdachungen des Eingangsbereichs etc. sicher beinhaltet sind und für geringfügige Änderungen eine gewisse Flexibilität erhalten bleibt. Bei der Festsetzung der nördlichen Baugrenze wurde die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes berücksichtigt.

Eine engere Begrenzung oder die Festsetzung von Baulinien ist angesichts der unterschiedlichen und vielfältigen Stellungen der Gebäude in der Nachbarschaft mit Anbauten sowie Vor- und Rücksprüngen nicht zielführend.

10.4 Flächen für Stellplätze

Die Stellplätze werden ausschließlich oberirdisch untergebracht. Die Lage der Stellplätze ist durch Planeintrag im Bebauungsplan definiert. Eine Überdachung der Stellplätze ist zulässig, wenn diese entsprechend begrünt werden. Weiterhin wurde festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen sind. Damit sollen die negativen Folgen einer Versiegelung vermieden bzw. minimiert werden.

10.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.5.1 Landschaftsschutzgebiet "Pfinzaue"

Die nördliche Teilfläche des Bebauungsplans liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiet Pfinzaue und wurde daher durch Planeintrag entsprechend gekennzeichnet. Planungsziel ist hier die Entwicklung und Pflege einer Streuobstwiese sowie die Möglichkeit zur Anlage einer

Versickerungsmulde für Niederschlagswasser. Die Fläche, die Pflanz- und Pflegemaßnahmen sowie der dauerhafte Erhalt sind durch Planeintrag entsprechend festgesetzt.

10.5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Um den Abfluss von Niederschlagswasser in die Kanalisation so weit wie möglich zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass Wege und Stellplätze sowie Feuerwehruzufahrt- und Feuerwehraufstellflächen mit versickerungsfähiger Oberfläche und einem Abflussbeiwert von maximal 0,5 herzustellen sind. Weiterhin soll das Niederschlagswasser so weit wie möglich in die nördlich angrenzende Versickerungsmulde abgeleitet werden. Durch diese Festsetzung werden positive Effekte für die Wasserbewirtschaftung, die Grundwasserneubildungsrate, das Kleinklima sowie für Flora und Fauna erreicht.

10.5.3 Insektenschutz

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung ausschließlich in insektenschonender Bauweise und Leuchtmittel mit nicht anlockendem Lichtspektrum zulässig sind. Zudem ist eine nach oben gerichtete Beleuchtung und Abstrahlung oberhalb der Horizontale unzulässig. Neben dem eigentlichen Insektenschutz dient diese Festsetzung auch dem Nahrungsangebot für Vögel und Fledermäuse, insbesondere angesichts der Lage des Plangebietes zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum der Pfinzaue.

10.5.4 Vogelschutz

Die Empfehlungen aus dem Artenschutzgutachten zur Vermeidung von Vogelschlag an den Fassaden wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Danach sind stark spiegelnde Glas- und Fassadenflächen, vollverglaste Gebäudeecken, reflektierende Glasbrüstungen und ähnliches unzulässig.

10.5.5 Ökologische Baubegleitung

Entsprechend der Empfehlung aus dem Artenschutzgutachten wurde eine ökologische Baubegleitung in die Festsetzungen aufgenommen, die die Durchführung, Koordination und das Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sicherstellt.

10.5.6 Artenschutzmaßnahmen

Die im Anschlussgutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen für die Artengruppen Fledermäuse und Mauereidechsen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Weiterhin wurde die erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die entfallende Brutstätte des Turmfalken in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

10.5.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan setzt eine Dachbegrünung von flachen und flach geneigten Dächern fest. Weiterhin sind Baumpflanzungen durch Planeintrag festgesetzt. Durch die textlichen Festsetzungen ist die Qualität der Bäume sowie die Pflege und dauerhafte Erhaltung sichergestellt. Die Festsetzung dient der ökologischen Aufwertung, der Gestaltung des Wohnumfeldes sowie den kleinklimatischen Verhältnissen. Die Anpflanzungen bieten darüber hinaus Nahrungsquellen und Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die Tierwelt, insbesondere für Vögel und Insekten. Weiterhin wird durch eine Dachflächenbegrünung, etwa im Bereich der Stellplatzüberdachung, Regenwasser zurückgehalten, gespeichert, bzw. verzögert abgegeben.

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Hauptdächer der Wohngebäude sind als geneigte Dächer mit 45-55° Dachneigung festgesetzt. Die Deckung der Hauptdächer der Gebäude ist nur in rot- oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung soll dem ortstypischen Charakter Rechnung getragen werden. Zur Förderung einer regenerativen, CO₂ freien Energieerzeugung ist das Anbringen von Photovoltaikanlagen auf den Dächern und an den Fassaden zulässig.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund der festgesetzten Wohnnutzung nicht zulässig.

11.3 Einfriedungen / Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung, zum Material und der Höhe der Einfriedungen soll eine abriegelnde Wirkung vermieden und eine gestalterisch adäquate Begrenzung der privaten Bereiche erreicht werden. Zugunsten des Artenschutzes ist die Unterkante von Zäunen mindestens 10 cm über Geländeneiveau zu errichten, um damit die Durchlässigkeit für Kleintiere sicherzustellen. Die Flächen zum dauerhaften Abstellen von Abfall- und Entsorgungsbehältern sind in die Bebauung zu integrieren oder baulich zu umschließen, damit dem gestalterischen Anspruch innerhalb des Gebietes Rechnung getragen wird und Geruchsstörungen insbesondere in den Sommermonaten vermieden werden.

12 Nachrichtliche Übernahme

Entsprechend einer Anregung des Landesdenkmalamtes wurde an der östlichen Einfahrt zum Plangebiet (Gasthaus Laub) der vorhandene Torbogen zwischen den Gebäuden Karlsruher Straße Nr. 83 und Nr. 87 als denkmalgeschütztes Bauteil nachrichtlich übernommen und mit dem Planzeichen "D" gekennzeichnet.

13 Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen

Die Fläche des Baugebietes ist derzeit bereits vollständig erschlossen. Die betroffenen Grundstücke sind im Eigentum bzw. in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14 Durchführung und Kosten

Zwischen der Gemeinde Pfinztal und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB geschlossen, der die Durchführung und die Kostenträgerschaft des Verfahrens regelt.

15 Verzeichnis der Gutachten

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Dr. Oliver Röller, Haßloch, 27.11.2024
- Verkehrsuntersuchung, Modus Consult, Karlsruhe, Februar 2022