

**Flächennutzungsplan 2010 - Fünfte Aktualisierung  
Aufstellungsbeschluss für neue Darstellungen des Flächennutzungsplanes  
(Einzeländerung) nach § 2 Baugesetzbuch sowie Beschluss über die frühzeitige  
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 und der Behörden nach § 4 Ab-  
satz 1 Baugesetzbuch.**

Auf Antrag der Gemeinde Pfinztal soll folgende Einzeländerung des Flächennutzungsplans vorgenommen werden:

**PF-105 „Wohnbaufläche an der Finkenstraße“ und  
PF-745 „Rücknahme der gemischten Baufläche am Sonnenberg/  
Saalbusch“ in Pfinztal-Berghausen**

Dazu ist die Einleitung des Änderungsverfahrens von der Verbandsversammlung zu beschließen. Im nächsten Schritt ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden vorgesehen.

In der beigefügten Anlage sind die neuen Darstellungen der Einzeländerung erläutert. Die Anlage beinhaltet die Darstellung des gültigen FNP 2010 sowie die beabsichtigte Nutzungsänderung mit Begründung und vorläufigen Umweltbericht.

Für das weitere Verfahren ist die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch zu beschließen. Dabei sind nach § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch wiederum die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Nach Bearbeitung der eingegangenen Stellungnahmen wird die Planungsstelle einen Entwurf ausarbeiten und diesen der Verbandsversammlung zum Beschluss über die Offenlage vorlegen.

**Beschluss:**

I. Antrag an die Verbandsversammlung des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe

Die Verbandsversammlung beschließt:

1. die Aufstellung des oben genannten Änderungspunktes nach § 2 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu der Planung nach § 3 Absatz 1 und der Behörden nach § 4 Absatz 1 BauGB,
2. die Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung in Form einer Veröffentlichung in den Badischen Neuesten Nachrichten,
3. die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB zu der Einzeländerung.

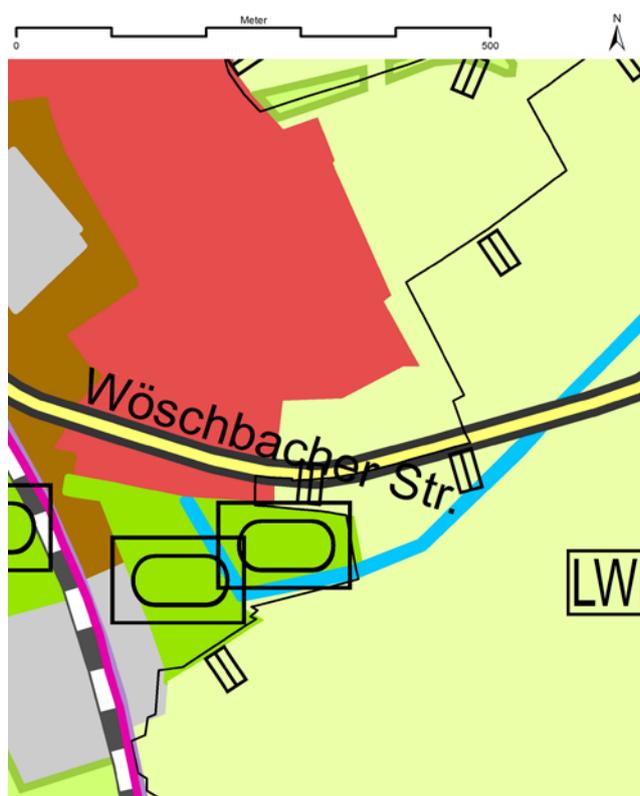
- Der Verbandsvorsitzende -

**Pfinztal**

**PF-105 „Wohnbaufläche an der Finkenstraße“  
in Pfinztal-Berghausen**

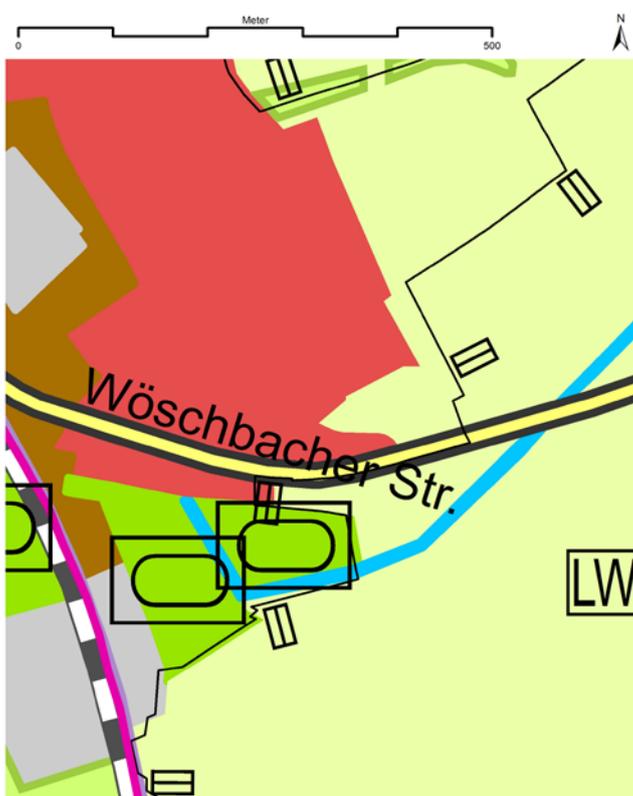
**Plandarstellung:**

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP



Landwirtschaft

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung



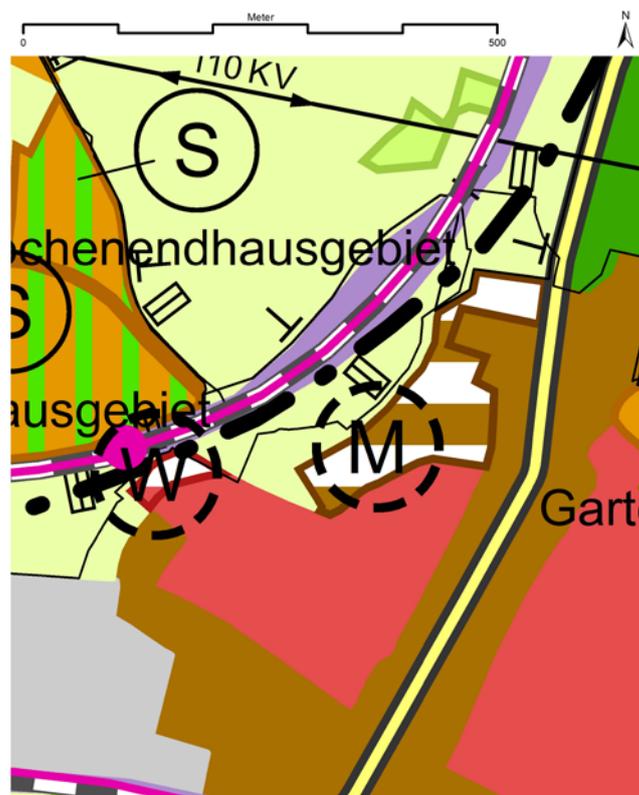
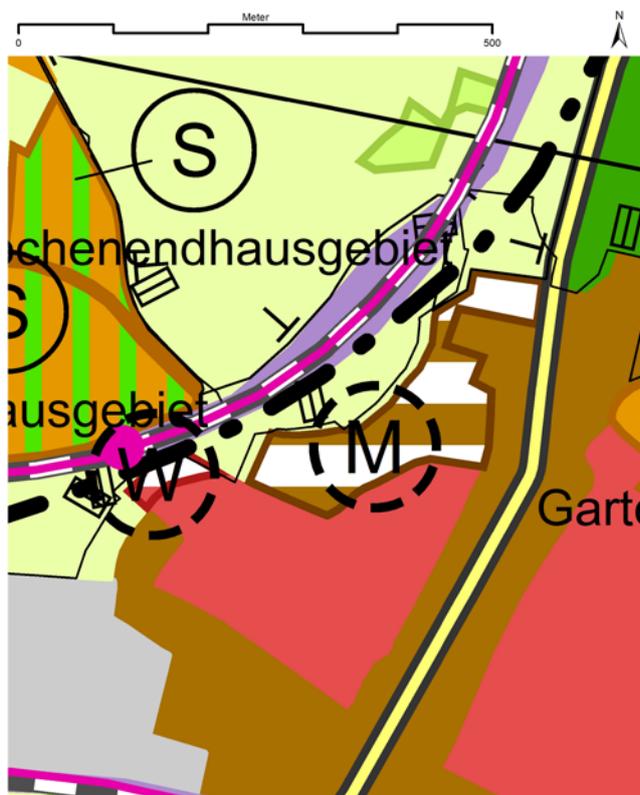
Wohnbaufläche Bestand

## PF-745 „Rücknahme der gemischten Baufläche am Sonnenberg/Saalbusch“ in Pfinztal-Berghausen

### Plandarstellung:

Derzeit geltende Nutzungsdarstellung im FNP

Darstellung der beabsichtigten Nutzungsänderung



geplante gemischte Baufläche

Landwirtschaft

## Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

### PF-105 „Wohnbaufläche an der Finkenstraße“ in Pfinztal-Berghausen PF-745 „Rücknahme der gemischten Baufläche am Sonnenberg/Saalbusch“ in Pfinztal-Berghausen

#### Siedlungstypisierung:

Nr.	Baugebiet	Geplante Nutzung	Fläche (ha)	Siedlungstyp	Mindest-GFZ	Wohn-einheiten	bisherige Darstellung im FNP
PF-105	„Wohnbaufläche an der Finkenstraße“	Wohnbau-fläche	0,5				Fläche für die Land-wirtschaft
PF-745	„Rücknahme der gemischten Bauflä- che am Sonnenberg/ Saalbusch“	Fläche für die Landwirtschaft	0,5				Geplante gemischte Baufläche

#### Restriktionen:

Regionalplan	Landschaftsplan	Naturschutzrecht	Wasserschutzrecht	Sonstige

### 1. Beschreibung und Begründung:

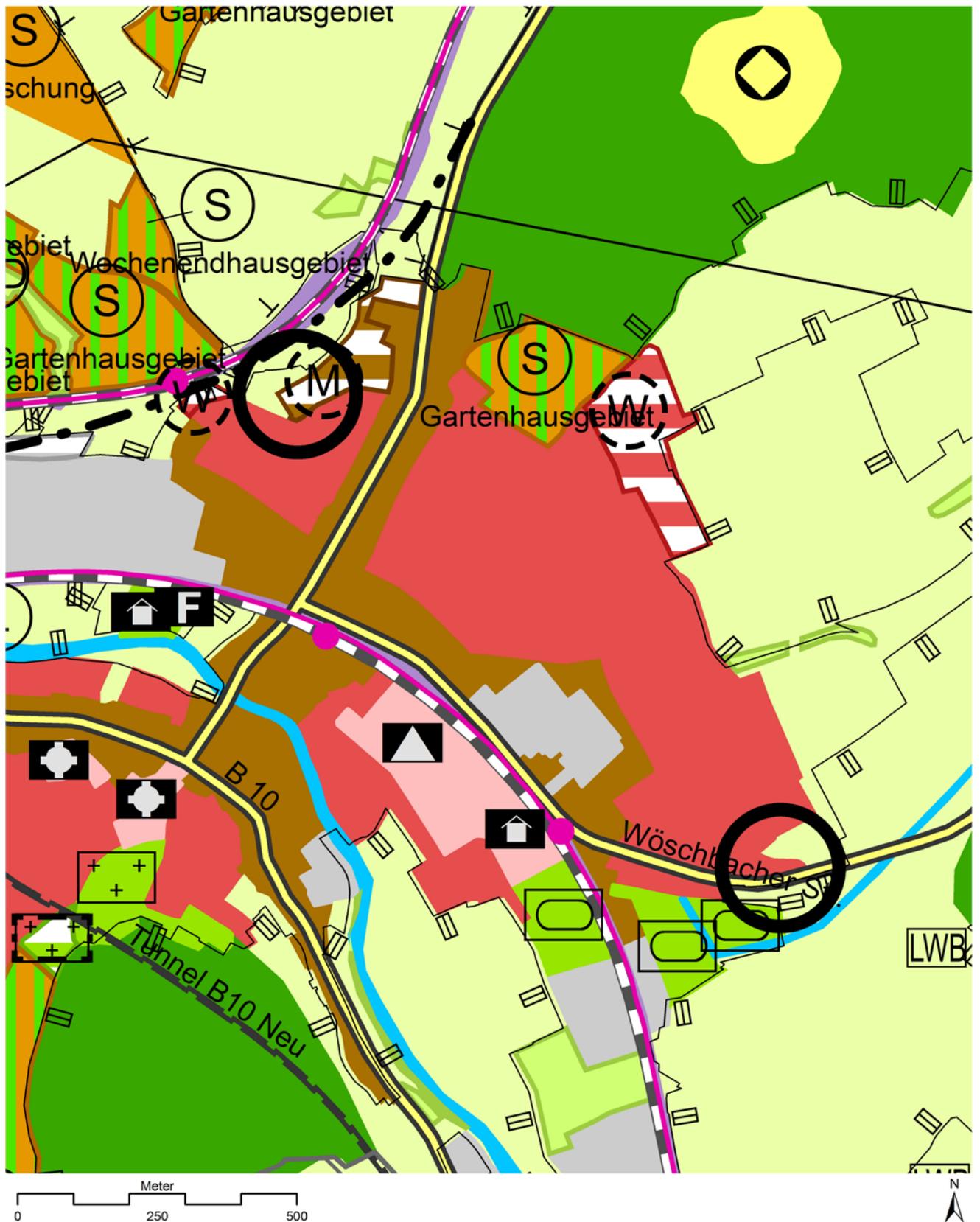
Am östlichen Ortsrand von Berghausen, im Bereich zwischen der Erschließungsstraße Finkenstraße und der Wöschbacher Straße (K3541), befindet sich eine bereits voll erschlossene Fläche, die sich für eine Wohnbebauung anbietet. Dieser Bereich der im aktuellen Flächennutzungsplan 2010 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt ist, weil dort die Ausweisung eines Wasserschutzgebiets vorgesehen war. Diese Restriktion ist schon seit geraumer Zeit entfallen, weshalb die Gemeinde Pfinztal nunmehr aufgrund des enormen Wohnungsdrucks plant, diese am bestehenden Siedlungsrand liegende Fläche über einen Bebauungsplan für Wohnnutzung zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden. Die Fläche an der Finkenstraße bietet sich auch deshalb zur Bebauung an, da sie zu einer sinnvollen Abrundung des vorhandenen Siedlungsbereichs führt.

Als Tausch für die entstehende Wohnbaufläche PF-105 wird mit der parallel laufenden Einzeländerung PF-745 die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante Mischgebietsfläche „Sonnenberg/Saalenbusch um 0,56 Hektar verkleinert.

**Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010**

**PF-105 „Wohnbaufläche an der Finkenstraße“ in Pfinztal-Berghausen**

**PF-745 „Rücknahme der gemischten Baufläche am Sonnenberg/Saalbusch“ in Pfinztal-Berghausen**



## Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

PF-105 „Wohnbaufläche an der Finkenstraße“ in Pfinztal-Berghausen  
 PF-745 „Rücknahme der gemischten Baufläche am Sonnenberg/Saalbusch“  
 in Pfinztal-Berghausen

### 2. Umweltbericht

#### PF-105 „Wohnbaufläche an der Finkenstraße“ – in Bearbeitung

##### 2.1 Zusammenfassung der Planungsstelle NVK (vorläufig)

<b>Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</b> - Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen -				
Schutzgut	Bewertung der Planungsstelle NVK			
	<i>keine/gering</i>	<i>mäßig</i>	<i>hoch</i>	<i>sehr hoch</i>
Mensch/Gesundheit	x			
Boden		x		
Wasser	x			
Klima/Lufthygiene	x			
Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt		x		
Landschaftsbild		x		
Kultur / Sachgüter	x			
Wechselwirkungen	x			
<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen</b>	x			
<b>Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b> (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungsplanung, auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren)		<i>Vermutlich kein Ausgleich notwendig</i>	<i>Ausgleich kann vermutlich im Plangebiet erbracht werden</i>	<i>Ausgleich außerhalb des Plangebietes vermutlich notwendig</i>
			x	
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)</b>	Durchgrünung des Baugebietes			
<b>Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung</b>			Geringe Wirkungen	

## Einzeländerung des Flächennutzungsplans FNP 2010

PF-105 „Wohnbaufläche an der Finkenstraße“ in Pfinztal-Berghausen  
 PF-745 „Rücknahme der gemischten Baufläche am Sonnenberg/Saalbusch“  
 in Pfinztal-Berghausen

### PF-745 „Rücknahme der gemischten Baufläche am Sonnenberg/ Sonnenberg“ – in Bearbeitung

#### 2.1.1 Zusammenfassung der Planungsstelle NVK (vorläufig)

<b>Übersicht der voraussichtlichen Umweltauswirkungen</b> - Bewertung der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen -				
Schutzgut	Bewertung der Planungsstelle NVK			
	<i>keine/gering</i>	<i>mäßig</i>	<i>hoch</i>	<i>sehr hoch</i>
Mensch/Gesundheit	x			
Boden	x			
Wasser	x			
Klima/Lufthygiene	x			
Tiere/Pflanzen biologische Vielfalt	x			
Landschaftsbild	x			
Kultur / Sachgüter	x			
Wechselwirkungen	x			
<b>Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen</b>	x			
<b>Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b> (Abschätzung auf Ebene der Flächennutzungsplanung, auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren)		<i>Vermutlich kein Ausgleich notwendig</i>	<i>Ausgleich kann vermutlich im Plangebiet erbracht werden</i>	<i>Ausgleich außerhalb des Plangebietes vermutlich notwendig</i>
		x		
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (V/M)</b>	-			
<b>Gesamtbewertung der voraussichtlichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung</b>	Keine bzw. positive Wirkungen, da die Fläche nicht mehr für bauliche Nutzungen vorgesehen ist.			