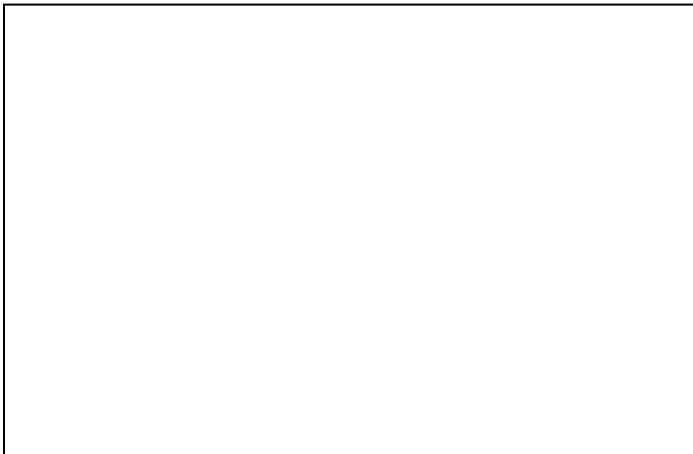


Gemeinde Pfinztal, OT Berghausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Frühzeitige Beteiligung -

Synopse



04.02.2021

Inhaltsverzeichnis:

Träger öffentlicher Belange:

1	Netze BW GmbH	3
2	Unitymedia BW GmbH	5
3.	Handwerkskammer Karlsruhe	5
4.	Netze Südwest.....	5
5.	LNv, BUND, NABU	6
6.	Polizeipräsidium Karlsruhe, SB Verkehr.....	9
7.	Landratsamt Karlsruhe.....	9
8.	Landesamt für Denkmalpflege RP Stuttgart.....	16

Öffentlichkeit:

Bürger 1	18
Bürger 2	18
Bürger 3	18
Bürger 4	19
Bürger 5	21
Bürger 6	21
Bürger 7	23
Bürger 8	25
Bürger 9	30
Bürger 10	35
Bürger 11	35

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 3 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
1	Netze BW GmbH Schreiben vom 12.04.2018	Sehr geehrte Damen und Herren, die uns mit Ihrem E-Mail/ Schreiben vom 10. April 2018 zugeschickten Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen. <u>Stromversorgung</u> Die Stromversorgung für das Gebiet kann aus unserem bestehenden 20/0,4 kV-Ortsnetz erfolgen. Weitere Maßnahmen unsererseits sind zurzeit nicht geplant, werden jedoch nach Erfordernis zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.	Kenntnisnahme		
1.1		Zur Durchführung einer ordnungsgemäßen und sicheren Stromversorgung für diesen Planungsbereich müssen wir unsere Netze erweitern. Hierzu benötigen wir eine Ortsnetz-Umspannstation mit den Maßen ca. 2,90 m x 2,20 m. Der im beigefügten Bebauungsplanauszug (siehe Anlage) gekennzeichnete Platz bietet sich für die Stromversorgung an und sollte eine Breite (Straßenfront) von 4,50 m und einer Tiefe von 4,00 m aufweisen. Zu ihr muss ein direkter Zugang von einer öffentlichen Straße mit Schwerlastzufahrt möglich sein. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Breitseite (Türseite) ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.  Das Diagramm zeigt einen Bebauungsplanauszug mit einem roten Blitzsymbol in einem roten Kreis, das als 'Stationsplatz' beschriftet ist. Um den Platz herum sind verschiedene Linien und Flächen in Grün, Gelb und Grau dargestellt, die die geplante Stromversorgung und den Standort der Umspannstation markieren. Beschriftungen im Diagramm umfassen '172', '170/2', '170/1' und '169'.	Bezügl. des Standorts der Umspannstation erfolgte die Abstimmung mit der Netze BW GmbH (Alter Standort an der B 10/ Karlsruher Straße).		
1.2		Zur Sicherung der Umspannstation schlagen wir eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Energie Baden-Württemberg Aktiengesellschaft in Karlsruhe vor.	Kenntnisnahme		
1.3		Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke, die für die Stromversorgung notwendig werden, zur Zeit aber weder in der Anzahl noch vom	Kenntnisnahme		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 4 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Einbauort festgelegt sind, dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.			
1.4		Innerhalb des Geltungsbereiches liegen der örtlichen Versorgung dienende Energieversorgungsleitungen, sowie 20 kV-Kabel zu der vorhandenen Kundenstation „Berckmüller“. Aus dem beigefügten Plan (Maßstab 1:1000) können Sie die Lage unserer Versorgungsleitungen entnehmen. Wir gehen davon aus, dass unsere Anlagen im Bebauungsplanbereich durch die die vorgesehenen Baumaßnahmen verändert werden müssen.	Kenntnisnahme		
1.5		Die Überbauung eines im Erdreich verlegten Kabels ist nach den bestehenden Sicherheitsbestimmungen nicht zulässig.			
1.6		Sollte eine Umlegung von Kabelleitungen bzw. von Freileitungen im Rahmen der Baumaßnahmen erforderlich oder gewünscht werden, so wären wir dazu bereit. Mit den Kabelumlegungen sind die zu unseren Gunsten bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten auf die neuen Grundstücke zu übertragen.	Kenntnisnahme		
1.7		Ein Abbau (bzw. eine Umlegung) der Leitungen im Zuge der Erschließung kann jedoch erst nach Verlegung und Inbetriebnahme der neuen Versorgungsleitungen erfolgen.	Kenntnisnahme		
1.8		Im Zusammenhang mit unserer Stellungnahme zum Bebauungsplan weisen wir noch darauf hin, dass ein ordnungsgemäßer Ausbau des Versorgungsnetzes mit zumutbarem Aufwand nur möglich ist: • wenn die Straßen einschließlich der Gehwege vermessen und vermarkt sind • die Wasser- und Abwasserrohrleitungen in Straßen und Gehwegen eingebracht sind • das Niveau von Straßen und Gehwegen festgelegt; die Straßen und die Gehwege in der vorgesehenen Höhe - ausgenommen Oberflächenschichten - aufgefüllt sind • Gehwege bis nach Einbringung der Versorgungskabel von Bauhilfsmitteln, wie Baukrane, Gerüste und dergleichen, freigehalten werden.	Kenntnisnahme		
1.9		Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen rechtzeitig mit ein, den zuständigen Sachbearbeiter für die Projektierung, Hr. Bürkle erreichen Sie unter der Rufnummer 07243 / 180-374, um alles Erforderliche abzusprechen. Sobald unsere Projektierung abgeschlossen ist, werden wir Sie kontaktieren.	Kenntnisnahme		
1.10		Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Netze BW GmbH, Meisterhausstr. 11, 74613 Öhringen Tel. (07941)932-449, Fax.(07941)932-366, Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de Wir bedanken uns für die Berücksichtigung unserer Anregungen und Beteiligung an diesem Planungsverfahren.	Kenntnisnahme		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 5 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
2	Unitymedia BW GmbH Schreiben vom 13.04.2018	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.	Kenntnisnahme		
2.1		Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.	Kenntnisnahme		
3	Handwerks- kammer Karlsruhe Schreiben vom 17.04.2018	Die Handwerkskammer hat keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme		
4	Netze Süd- west Schreiben vom 25.04.2018	Im Bereich der bestehenden Straßen (Keplerstr., Mühlstr.) und Wege, sowie innerhalb des Bebauungsplans in der Mühlstraße, sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.	Kenntnisnahme		
		Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag >30cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Erdgas Südwest GmbH. Technischer Service KSNN, Siemensstr. 9, 76275 Ettlingen rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.	Kenntnisnahme		
4.1		Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).	Kenntnisnahme		
4.2		Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein	Kenntnisnahme		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 6 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.			
4.3		Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.	Kenntnisnahme		
4.4		Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.	Kenntnisnahme Die Hinweise zum Bebauungsplan werden zu Mindestabständen von Leitungen im weiteren Verfahren ergänzt.		
5	LNV-Arbeitskreis Karlsruhe Schreiben vom 30.04.2018	Gemeinsame Stellungnahme der nach § 63 BNatSchG / § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände • Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND), Landesverband Baden-Württemberg • Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV) • Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU), Landesverband Baden-Württemberg Wir bedanken uns für die Benachrichtigung über die Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ im Rahmen der „frühzeitlichen Beteiligung“ und die damit verbundene Gelegenheit zur Stellungnahme und äußern uns zu der Planung wie folgt:	Kenntnisnahme <i>Hinweis: Der GR hat in öffentlichen Sitzung dem Vertragsentwurf „Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Sicherung und Durchführung von natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ zugestimmt. Der Vertrag, der insbesondere die in der Stellungnahme des LNV genannten Aspekte behandelt und regelt, wurde im Januar 2019 von beiden Vertragsparteien unterzeichnet.</i>		
5.1		1. Form des Verfahrens Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a bzw. 13b BauGB aufgestellt werden. Gegen die Anwendung des § 13a für den bereits bebauten Teilbereich ist nichts einzuwenden, die Anwendung des §13b auf den im bisherigen Außenbereich liegenden Teilbereich ist jedoch u.E. nicht rechtskonform. Abgesehen davon, dass § 13b BauGB nach Auffassung der Naturschutzverbände ohnehin gegen EU-Recht verstößt (vgl. Beschwerde https://www.dnr.de/fileadmin/Positionen/2017-09-15EU-BeschwerdeBauGB.pdf und https://www.dnr.de/fileadmin/Positionen/2017-05-13UnterstützungspapierEU-Beschwerde13bBaugb.pdf), erlaubt § 13b die Aufstellung von Bebauungsplänen, „..., durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen ... begründet wird,...“. Weder ein Pflegeheim noch eine Tagespflege, noch ein Friseur oder ein Restaurant - all dies ist im bisherigen Außenbereich vorgesehen - stellen eine Wohnnutzung dar, deren Zulässigkeit durch § 13b BauGB begründet werden dürfte. Die genannten Einrichtungen mögen in allgemeinen Wohngebieten zulässig sein; das macht sie jedoch noch nicht selbst zu „Wohnnutzungen“. Die Anwendung des § 13b ist deshalb hier	Kenntnisnahme Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 7 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		rechtswidrig.			
5.2		2. Umweltverträglichkeit Die Anwendung des § 13b BauGB und der damit verbundene Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht verbietet sich auch deshalb, weil die Planung mit erheblichen Beeinträchtigungen etlicher Umwelt-Schutzgüter verbunden ist:	Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.		
5.2.1		<u>Schutzgut Boden:</u> Nicht nur durch die „oberflächliche“ Bebauung, sondern insbesondere auch durch die geplanten großflächigen Tiefgaragen erfolgt ein massiver Eingriff in den Boden, der dringend eines Ausgleiches bedürfte.	s.5.2		
5.2.2		<u>Schutzgut Wasser:</u> Die Bebauung ist teilweise im ehemaligen Flussbett der Pfinz und damit wohl in Grundwasser führenden Schichten vorgesehen. Somit liegt auch ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser vor.	s.5.2		
5.2.3		<u>Schutzgut Landschaftsbild:</u> Insbesondere durch das vier Etagen (mehr als 13 m) hohe und fast 100 m lange Pflegeheim erfolgt ein massiver Eingriff in das Landschaftsbild in der Pfinzau, unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Pfinzgau“.	s.5.2		
5.2.4		<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere:</u> Im bisherigen Außenbereich wird wertvolle Biotopfläche, insbesondere eine Feuchtwiese, zerstört. Weiteres siehe unter 3. Artenschutz.	s.5.2		
5.2.5		<u>Schutzgut Mensch:</u> Durch die Eingriffe in das Landschaftsbild und die Natur wird auch die Erholungsnutzung an der Pfinz - ein sehr beliebter Naherholungsbereich – empfindlich beeinträchtigt.	s.5.2		
5.3		3. Artenschutz Das artenschutzrechtliche Gutachten ist unzureichend und bedarf dringend einer Überarbeitung. Im Einzelnen:	Das Gutachten des Instituts für Botanik und Landschaftskunde v. 31.8.2018 wurde auch, soweit erforderlich, bezügl. dem Artenschutz ergänzt und zwischenzeitlich mehrfach mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es liegen keine Defizite vor. Auf die Inhalte und Regelungen des städtebaulichen Vertrags „Natur- und Artenschutz“ wird verwiesen		
5.4		Fledermäuse: Es verwundert, dass der Gutachter lediglich die Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) und den Großen Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>) im Untersuchungsgebiet hat nachweisen können. Von der BUND-Ortsgruppe Pfinztal wurden mittels Ultraschalldetektor in einer einzigen Nacht (07./08. April 2018) neben diesen beiden Arten noch die Rauhauffledermaus (<i>Pipistrellus nathusii</i>) sowie (mindestens) eine nicht exakt identifizierte <i>Myotis</i> -Art (vermutlich die bereits mehrfach an der Pfinz gefundene Wasserfledermaus, <i>Myotis daubentonii</i>) nachgewiesen. Der Detektor war direkt an der Koniferen-Baumreihe im Plangrundstück platziert; in der Zeit zwischen 20.15 Uhr und 6.17 Uhr wurden praktisch pausenlos insgesamt 2109 Rufsequenzen von Fledermäusen aufgezeichnet, ganz überwiegend von der Zwergfledermaus, in deutlich geringerer	s.5.3		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 8 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Anzahl von den drei anderen genannten Arten. Die extrem hohe Zahl an aufgenommenen Rufsequenzen - an anderen Standorten mit Fledermausvorkommen werden in der Regel nur einige Hundert Rufsequenzen erfasst - zeigt zweifelsfrei, dass das Grundstück ein beliebtes, stark frequentiertes Fledermaus-Jagdrevier darstellt, das von der Abend- bis zur Morgendämmerung pausenlos genutzt wird und keinesfalls ersatzlos überbaut werden darf!			
5.4.1		Die lückenhafte Erfassung der im Gebiet nachweisbaren Arten lässt auch an der Aussage zweifeln, im Gebiet seien keine Tagesquartiere von Fledermäusen vorhanden. Nicht nur an/in den leerstehenden Gebäuden, sondern auch an den stark mit Efeu überwachsenen, großen Einzelbäumen sind Tagesverstecke mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten.	s. 5.3		
5.4.2		Bezüglich der Fledermäuse ist nachzuarbeiten.	Weitere Untersuchungen sind nicht erforderlich. Um den Verlust an Nahrungshabitaten im Plangebiet zu kompensieren, empfiehlt der Fachgutachter jedoch eine „Ersatzmaßnahme“ umgesetzt werden (Übernahme Pauschalbetrag durch Vorhabenträger). Die Planung und Umsetzung erfolgt durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten.		
5.5		Vögel: Noch dürtiger als bei den Fledermäusen ist die „Ausbeute“ des Gutachtens bei den Vögeln, von denen nur zwei namentlich als im Untersuchungsgebiet vorkommend genannt werden, der Turmfalke und der Haussperling. Dem Unterzeichner ist aus wenigen, zufälligen Beobachtungen (gelegentliches Passieren des Grundstücks auf dem angrenzenden Geh- und Radweg per Fahrrad) bekannt, dass Elster, Rabenkrähe, Amsel und Mönchsgrasmücke auf dem Grundstück zu beobachten sind. Von Anwohnern wurden Beobachtungen unter anderem von Grün-, Grau- und Buntspecht (streng bzw. besonders geschützt) berichtet. Nistmöglichkeiten für Vögel sind in der schon erwähnten Koniferen-Baumreihe sowie in den großen, efeubewachsenen Bäumen vorhanden und auf jeden Fall zu untersuchen!	s. 5.3		
5.5.1		Auch auf den Gehölzstreifen entlang der Pfinz, dicht angrenzend an das Plangrundstück, ist die Untersuchung auf (Brut-)Vögel auszudehnen; denn wenn zukünftig die leerstehenden Gebäude bzw. die große, ungenutzte Grünfläche auf dem Plangrundstück durch Wohngebäude bzw. ein Pflegeheim ersetzt werden, ist mit massiv zunehmenden Störungen entlang des Gehölzstreifens zu rechnen. Dies ist bei der artenschutzrechtlichen Bewertung hinsichtlich der Vögel unbedingt zu berücksichtigen; es kann dabei keineswegs, wie im Gutachten behauptet wird, davon ausgegangen werden, dass nur häufige, wenig störungsempfindliche Arten betroffen seien. Dies ist detailliert zu untersuchen.	s. 5.3		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 9 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
5.5.2		Zu den Ausführungen im Gutachten bezüglich des Turmfalken ist darauf hinzuweisen, dass die vorgesehenen Ersatz-Nisthilfen für den Turmfalken bei Beginn der Abrissarbeiten als „vorgezogene Ausgleichsmaßnahme“ nicht nur bereits angebracht, sondern auch in Funktion, d.h. angenommen sein müssen. Auch bezüglich der Vögel ist dringend naturschutzfachlich nachzuarbeiten.	s. 5.3 Zwischenzeitlich wurden die Maßnahmen für den Turmfalken (Nistkästen) in Abstimmung mit der UNB durchgeführt. Das weitere Verfahren (Monitoring) wurde vom Büro Breunig mit der UNB abgestimmt.		
5.6		Reptilien: Nicht nur im Garten des Grundstücks Karlsruher Straße 135, sondern auch im Garten Karlsruher Straße 137 und in dem reinen Gartengrundstück, das südlich an das Plangebiet sich anschließt, wurden nach Aussagen der jeweiligen Grundstücksbesitzer bereits Eidechsen beobachtet. Damit ist die Aussage im Gutachten bezüglich des Vorkommens der Zauneidechse, es werde „...im Gebiet als eher unwahrscheinlich eingeschätzt.“, offensichtlich widerlegt. Vielmehr ist, nachdem Zauneidechsen sowohl am Westrand als auch am Südrand des Plangebiets vorkommen, davon auszugehen, dass auch das Plangrundstück selbst zum Lebensraum der Zauneidechse gehört und deshalb zumindest in Teilen „Fortpflanzungs- und Ruhestätte“ dieser streng geschützten Art ist.	s. 5.3 Bei den Begehungen wurden keine Eidechsen etc. gefunden. Trotzdem werden im Rahmen der Freiflächenplanung Maßnahmen vorgesehen (Habitat für Eidechsen). Ansonsten erfolgen im Vorfeld die erforderlichen Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) um artenschutzrechtliche Tatbestände zu vermeiden (Eidechsenzaun, Kontrolle des Baufelds etc.).		
5.6.1		Auch die Ringelnatter wurde nicht nur im Garten Karlsruher Straße 135, sondern auch in Nr. 137 sowie ca. 80 m südlich des Plangrundstücks, am Südrand des bereits erwähnten südlich des Plangrundstücks liegenden Gartengrundstück (vom Unterzeichner) gesichtet. Von ihrem Vorkommen auch im Eingriffsbereich ist deshalb entgegen der Annahme des Gutachters durchaus auszugehen.	s. 5.6		
5.6.2		Auch bezüglich der Reptilien sind demzufolge Nachuntersuchungen erforderlich.	s. 5.6 Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.		
5.7		Amphibien: Das Gutachten vernachlässigt, dass in beiden angrenzenden Gartengrundstücken Karlsruher Straße 135 und 137 sich ein Gartenteich befindet, von denen nur einer mit Fischen besetzt und deshalb als Fortpflanzungsbiotop für Amphibien wenig geeignet ist, in denen bzw. an denen aber regelmäßig Molche und Erdkröten und gelegentlich Feuersalamander beobachtet werden. Im Zusammenhang mit den Molchfunden im Schwimmbecken ist durchaus davon auszugehen, dass das Untersuchungsgebiet insgesamt auch (Land-)Lebensraum für die genannten Amphibien ist. Auch hier erscheinen ergänzende Untersuchungen erforderlich zu sein.	s.5.3 Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.		
6	Polizeipräsidium Karlsruhe, Verkehr Schreiben vom	Verkehrspolizeilich und Kriminalpolizeilich keine Bedenken.	Kenntnisnahme		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 10 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
7.1	27.04.2018 Landratsamt Karlsruhe Schreiben vom 07.05.2018	B. Stellungnahme Kreisbrandmeister (44.11001) 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung - Grundsatz -, Durchführung vom wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren.	Kenntnisnahme		
		1.1 Art der Vorgabe Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 96 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten. 1.2 Rechtsgrundlage §§ 3,4,15 und 33 LBO, DVGW Arbeitsblatt W 405, §2 LBOAVO 1.3 Möglichkeiten der Überwindung Keine	Kenntnisnahme Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird durch den Ausbau der Wasserversorgung sichergestellt. Eine Beurteilung des Brandschutzes erfolgt im Genehmigungsverfahren. Ein Brandschutzkonzept wird erstellt (Nachweis im Genehmigungsverfahren).		
7.2		B. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Insbesondere für die rückwärtige Wohnbebauung müssen daher Bereitstellungsflächen für Abfälle	Kenntnisnahme Die Abfallentsorgung kann über den Ausbau der Mülhstraße erfolgen.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 11 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		an der Keppler- oder Karlsruher Straße geschaffen werden. Im Textteil des Bebauungsplans ist festzuhalten, für welche Objekte diese Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter und Sperrmüll eingerichtet wird und wie diese zu nutzen ist.			
7.2.1		Die Abfälle des gewerblichen Pflegewohnheims können im Vollservice vom Grundstück abgeholt werden, sofern ausreichende Verkehrs- und Wendeflächen für Abfallsammelfahrzeuge geschaffen werden.	s.7.2		
7.2.2		Bei der weiteren Planung und Ausführung sind die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu beachten. Demnach steht gem. §6 Abs. 1 und §7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden.	Kenntnisnahme		
7.2.3		Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, weisen wir auf die Möglichkeit des §10 LBO BW hin, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, bitten wir um Prüfung einer vorrangigen Verwertung.	Kenntnisnahme		
7.3		B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Immissionsschutz Aus Ziff. 10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen geht hervor, dass zur Klärung der schallschutztechnischen Belange (Lage des Vorhabens an einer stark befahrenen Bundesstraße – B10, Karlsruher Straße) ein schalltechnisches Gutachten erstellt wird. Eine Stellungnahme aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann erst nach Vorlage dieses Gutachtens erfolgen.	Kenntnisnahme Zwischenzeitlich liegt das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung vor und wird in der weiteren Planung berücksichtigt.		
7.4		B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Wasser/Abwasser/Bodenschutz/Altlasten - <u>Altlasten & Bodenschutz</u> Das Plangebiet umfasst den Altstandort „AS Metallwarenfabrik Berckmüller GmbH“ mit der Bewertung „Gefahrenlage hinnehmbar“ auf Beweisniveau 5. Diese Bewertung bedeutet, dass sich der Altlastverdacht durch technische Untersuchungen bestätigt hat und eine Altlast vorliegt. Insbesondere wurden zwei LHKW-Schäden im Untergrund nachgewiesen. Hierzu besteht weiterer Untersuchungsbedarf (Gefährdungsabschätzung, Neubewertung, Sanierungserfolg etc.). Im Zuge der Änderung in eine Wohnnutzung sind hinsichtlich der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen höhere Anforderungen an den Wirkungspfad Boden-Mensch zu stellen (Vorsorgewerte der BBodSchV). Darüber hinaus liegen entsorgungsrelevante Verunreinigungen in verschiedenen Bereichen vor, welche möglicherweise zu Verwertungseinschränkungen für Bodenaushub führen können.	Kenntnisnahme		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 12 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Bezüglich der Altlastenthematik fand bereits am 06.03.2018 ein Gespräch mit einem vom Vorhabensträger beauftragten Gutachter beim LRA KA statt. Die generelle Vorgehensweise (Rückbau- und Entsorgungskonzept, Sanierungskonzept, gutachterliche Begleitung) bei Umnutzungen wurde erläutert. In den vorliegenden Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird unter „Hinweisen“ Nr. 2 unzureichend das Thema Altlasten aufgegriffen. Ebenso in der Begründung zum VE Plan unter Nr. 9 wird das Thema Altlasten aufgegriffen, mit dem Verweis „Im weiteren Verfahren zu ergänzen“. Die vorab genannten Punkte sind in den Planunterlagen detaillierter darzustellen. Hierzu empfehlen wir den Altlastengutachter Herrn Theobald vom Ing. Büro RT Consult GmbH Mannheim einzubinden.	Ergänzende Baggerschürfen und Bohrungen werden von den Bodengutachtern Herr Riester und Herr Theobald vom Ing. Büro RT Consult GmbH Mannheim während des Oktobers 2018 durchgeführt und das Vorgehen eng mit dem Landratsamt abgestimmt. Detaillierte Festlegungen und Handlungsanweisungen werden nach Auswertung der Ergebnisse der Schürfen und Bohrungen von den Gutachtern festgelegt. Ein Konzept zur gutachtlichen Begleitung der Erdarbeiten des IB FADER Umweltanalytik, Karlsruhe vom 16.12.2019 liegt vor und wurde mit dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz des Landratsamtes Karlsruhe abgestimmt. Die Umsetzung wird laufend fachlich überwacht und dokumentiert.		
7.4.1		<u>Oberirdische Gewässer</u> Hinweis: Das Vorhaben liegt zu einem kleinen Teil innerhalb eines Hochwasser-Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten. In Hochwasser-Risikogebieten sollen nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bauliche Anlagen nur in einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. In Hochwasser-Risikogebieten ist nach § 78c WHG die Errichtung von Heizölverbraucheranlagen verboten.	Kenntnisnahme Zum Verbot von Heizölverbraucheranlagen erfolgt eine Ergänzung der Hinweise Ziff. 7.		
7.4.2		<u>Grundwasser/Wasserversorgung</u> Im Plangebiet befindet sich auf der Flurstücks-Nr. 171 ein Brunnen (GWDB-Nr. 43/309-0). Dieser ist nach DIN-Vorschriften und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zurückzubauen und durch einen projektbegleitenden Sachverständigen zu betreuen. Grundsätzlich sind alle Pegelbauteile wie z. B. Filterrohr, Pegelkappe, Anfahrschutz zu entfernen. Kann das Filterrohr aus technischen Gründen nicht gezogen werden, ist zumindest der obere Meter unter GOK abzutrennen und auszubauen. Eine schriftliche Bestätigung über den ordnungsgemäßen Rückbau (mit Rückbauprotokoll) ist dem Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zeitnah vorzulegen.	Kenntnisnahme Der Rückbau des Brunnens wurde im Zuge der Abbruchmaßnahmen unter Begleitung des Bodengutachters RT Consult durchgeführt.		
7.4.2.1		Die Berücksichtigung der Grundwasserverhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich, per e-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.-Nr. 06221/1375-228, e-Mail: stefan.wild@rpk.bwl.de.	Kenntnisnahme		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 13 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.			
7.4.2.2		Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.	Diesbezüglich erfolgt eine Ergänzung der Hinweise Ziff. 7.		
7.4.3		<u>Industrieabwasser/AwSV</u> Hinweis: Zum 01.08.2017 wurde die VAWS durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden u.a. auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen sowie an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.	Kenntnisnahme s. 7.4.2.2		
7.4.4		<u>Abwasser</u> Nach § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken versickert oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Die „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ der LfU jetzt LUBW, Baden-Württemberg ist zu beachten. Vor einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden. Die Einleitung sollte beispielsweise über bewachsene Gräben oder gepuffert über Mulden erfolgen.	Kenntnisnahme Eine wasserrechtliche Erlaubnis wird beantragt.		
7.5		B. Stellungnahme Baurechtsamt (Az. V- 50.11001/ 50.110021) 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können 1.3 Art der Vorgabe Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Wir regen an bei Verfahren nach § 13a/13 b einen entsprechenden Hinweis/Vormerkung zum Flächennutzungsplan zu nehmen und beim nächsten	Kenntnisnahme Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt. Der Flächennutzungsplan (FNP) wurde im Parallelver-		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 14 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Änderungs-/Fortschreibungsverfahren mit bekannt zu machen. Somit ist gewährleistet, dass kein 13a/13b-Verfahren bei der nächsten Änderung/Fortschreibung vergessen wird und der FNP immer auf dem neuesten Stand ist. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, keine Natura 2000-Gebiete, keine Störfallrelevanz. Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 1 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, keine Natura 2000-Gebiete, keine Störfallrelevanz, Einleitung bis 31.12.19, Satzungsbeschluss bis 31.12.2021, Wohnnutzung im Anschluss an im Zusammenhang bebaute Ortsteile. 1.2 Rechtsgrundlage § 12 BauGB § 13 a BauGB § 13 b BauGB 1.3 Möglichkeiten der Überwindung Entfällt 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes Entfällt	fahren geändert (NVK). Somit wäre der künftige B-Plan aus dem FNP entwickelt.		
7.5.1		3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Das Satzungsblatt ist noch zu ergänzen (Bestandteil V+E-plan: Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten). Die Schnitte fehlen.	Kenntnisnahme Die Ergänzung des Satzungsblattes erfolgt im Laufe des Verfahrens (zum Satzungsbeschluss).		
7.5.2		Zum zeichnerischen Teil des Bps: Die verkleinerte Darstellung ist schlecht lesbar, deshalb bitten wir um Vorlage eines maßstabsgerechten Plans im Zuge des weiteren Verfahrens.	Kenntnisnahme Dies wird im weiteren Verfahren berücksichtigt (Anpassung Planunterlagen VEP).		
7.5.2.1		Zum V+E-Plan (Baupläne): Eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung ist nicht abschließend möglich, da die Qualität der eingereichten Pläne hierfür nicht ausreichend ist:	s. 7.5.2		
7.5.2.2		- Die Bildqualität der Kopien ist mangelhaft. - Die Pläne entsprechen nicht den Mindestanforderungen der LBOVVO. - Es liegt kein geeigneter zeichnerischer Teil des Lageplans vor. - Es liegt kein geeigneter schriftlicher Teil des Lageplans vor. Ergänzende Berechnung zu Flächen und Geschossigkeit fehlen.	7.5.2 Im Rahmen der Genehmigungsplanung werden die Planunterlagen entsprechend LBOVVO etc. aufbereitet und ergänzt, sowie die erforderlichen Nachweise geführt.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 15 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		- Die Gebäude/-teile, Räume und Einbauten sind in den Plänen nicht ausreichend vermaßt. - Beschriftungen in den Plänen fehlen teilweise oder sind nicht lesbar.			
7.5.2.3		- Festsetzungen aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes wurden nicht in die Lagepläne übernommen (Baugrenzen, Knödelnlinien, Flächen für Stellplätze/TG, ...)	s. 7.5.2.2		
7.5.2.4		- Die Berechnung der Abstandsflächen liegt nicht bei und kann anhand der eingereichten Unterlagen nicht geprüft werden. Wir weisen allerdings daraufhin, dass sich die Abstandsflächen gemäß Plan 01.2 teilweise auf Nachbargrundstücken befinden oder sich mit Bestandsgebäuden bzw. deren Abstandsflächen überschneiden.	s. 7.5.2.2		
7.5.2.5		- Eine Prüfung der TG gemäß GaVO ist nicht möglich, da Maßangaben fehlen.	s. 7.5.2.2		
7.5.2.6		- Eine nachvollziehbare Stellplatzberechnung liegt nicht bei. Eine Prüfung der Mindeststellplätze für KFZ und Fahrräder ist nicht möglich.	s. 7.5.2.2		
7.5.2.7		- Eine Prüfung der Barrierefreiheit ist nicht möglich. - Eine Prüfung der Abstellräume (>6m²) ist nicht möglich. - Eine Prüfung der gemeinschaftlich nutzbaren Räume für Waschen/Trocknen ist nicht möglich.	s. 7.5.2.2		
7.5.2.8		- Abstellräume für Kinderwagen und Gehhilfen sind nicht erkennbar.	s. 7.5.2.2		
7.5.2.9		- Eine Prüfung der Kinderspielplätze hinsichtlich der Größe ist nicht möglich.	s. 7.5.2.2		
7.5.2.10		- Ansichten und Schnitte fehlen.	s. 7.5.2.2 (Ansichten und Schnitte liegen vor).		
7.5.3		<u>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:</u> Zu 2.2: Wird eine Art der Nutzung allgemein festgesetzt (hier WA) so ist gemäß § 12 Abs. 3 a BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (Ausführungen in der Begründung reichen nicht).	Die Festsetzung ist unter Ziff. 1.0 der Planungsrechtlichen Festsetzungen bereits erfolgt.		
7.5.4		<u>Zu den örtlichen Bauvorschriften:</u> zu 1.1: "Untergeordnete Bauteile" sollten näher definiert werden.	Die Formulierung in den örtl. Bauvorschriften wurde gestrichen. Andere Dachformen sind zulässig, soweit diese in den Vorhabenplänen dargestellt sind (örtl. BV Ziff. 1.1).		
7.5.5		<u>Zur Begründung:</u> Zu 8.: Die Ausgleichsmaßnahmen aus Ziffer 6 der der artenschutzrechtlichen Prüfung sollen in den planungsrechtlichen Festsetzungen konkret festgesetzt werden.	Kenntnisnahme Artenschutzrechtliche Maßnahmen wurden ergänzt. Zusätzlich erfolgen Regelungen im städtebaulichen Vertrag (s. Ziff.5).		
7.5.6		Fazit: Der vorhabenbezogenen BP in seiner derzeit eingereichten Form beschreibt das geplante Bauvorhaben in keinsten Weise ausreichend genau. Der vBP ist ein „maßgeschneiderter“ BP für ein bestimmtes Vorhaben. Die Baupläne sind	Kenntnisnahme Bisher lag lediglich der Vorentwurf zur Beurteilung vor. Detailliertere Unterlagen wurden für das weitere Verfah-		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 16 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Bestandteil des BPs und müssen identisch mit den Bauvorlagen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sein, da der Bauantrag sonst nicht genehmigungsfähig ist.	ren erarbeitet (Entwurfs- und Offenlagebeschluss bzw. förmliche Beteiligung).		
7.6		Die Stellungnahme des Naturschutzes wird nachgereicht.	Kenntnisnahme		
7.7	Naturschutz Email v. 23.02.2018	Ohne Vorliegen eines Gutachtens zu den Fledermäusen kann keine Aussage getroffen werden und können auch keine Rodungsarbeiten erfolgen. Auch die Ersatznisthilfen Turmfalken müssen vorher angebracht und funktional sein. Bis jetzt liegt noch nicht einmal ein Entwurf eines Bebauungsplanes vor. Zum Entwurf des Artenschutzgutachtens vom 26.01.18 machen wir folgende Anmerkungen: Falls hierzu Fragen bestehen, empfehlen wir eine direkte Rückfrage beim Kreisökologen H. Flinspach, 0721-936-86790. 3.3. Reptilien: Es sollte noch die Standards der Erhebung beschrieben werden. 4.4., 5.4 und 6.1.3 Amphibien: Das Vorkommen des Bergmolchs ist relevant. Für den Lebensraum sollte Ersatz geschaffen werden. Es sollte auch Aussagen erfolgen, wo die Tiere herkommen (Wanderkorridore). Erweiterte Wanderkorridore (B 10, Bahn, Reetzstraße) sind zu berücksichtigen. 6.2.1 CEF Vögel: Nistkästen müssen angenommen sein, das Aufhängen an späteren Gebäuden stellt keine CEF-Maßnahme für Haussperlinge dar. 6.2.2 Reptilien: Es stellt sich die Frage, ob die Umsetzung der Grünlandansaat und Pflege in der beschriebenen Weise in der dann bebauten Umgebung bzw. den Außenanlagen des Zentrums realistisch ist. Habitatenelemente müssen festgelegt und konkret verortet werden.	Kenntnisnahme Das Gutachten des Instituts für Botanik und Landschaftskunde v. 31.8.2018 wurde auch, soweit erforderlich, bezügl. dem Artenschutz ergänzt und zwischenzeitlich mehrfach mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Zusätzlich erfolgen Regelungen im städtebaulichen Vertrag (s. Ziff.5). Es liegen keine Defizite vor. Sofern erforderlich, sind in Abstimmung mit der UNB ggf. die umgesetzten Maßnahmen anzupassen (z.B. umhängen von Nistkästen).		
7.8	Naturschutz Email v. 14.05.2018	Die untere Naturschutzbehörde äußert Bedenken gegen den Bebauungsplan in der vorgelegten Form. Die artenschutzrechtliche Prüfung ist unzureichend und ungenau. Eine Überarbeitung ist erforderlich. Hierzu verweisen wir auf das Mail vom 23.02.2018, in dem wir entsprechende Anforderungen genannt haben. Ein Fledermausgutachten liegt nun vor, es wurden aber für eine abschließende Aussage zu wenige Messungen vorgenommen. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten müssten nach unserer Einschätzung Quartiere zu finden sein.	s. 7.7		
8.1	Landesamt für Denkmalpflege RP Stuttgart Schreiben vom	Das Planvorhaben liegt im Bereich des historischen Ortsetters Berghausens (Prüfball KD nach §2 DSchG) sowie der Dorfwindmühle (KD nach § 2DSchG). Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen daher einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.	Kenntnisnahme		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 17 von 36

04.02.2021

Nr.	TÖB	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	19.11.2019				
8.1.1		Seitens der Archäologischen Denkmalpflege kann einschlägigen Bauvorhaben daher nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich ei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann. Die Kostentragungspflicht liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.	Mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde eine Vereinbarung zu den notwendigen Grabungen getroffen.		
8.1.2		Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme auf der Fläche des Verbindungsbaus bis auf die Tiefe der frostsicheren Gründung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen der Prospektion an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmal-pflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html).	Zwischenzeitlich liegen Ergebnisse vor. Im Bereich des Seniorenzentrums können Funde ausgeschlossen werden. Im Bereich für das künftige Wohnen laufen die Untersuchungen noch. Es kann aber davon ausgegangen, dass der Bebauungsplan so umgesetzt werden kann (Aussage Dr. Damminger im Termin 27.07.2020 im Rathaus Söllingen)		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 18 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
B1	Bürger 1 Schreiben vom 11.04.2018	Parkmöglichkeit für die bestehende Bebauung Mühlstr. 1? Z.B. Besucher oder Anlieferungen?	Kenntnisnahme In Zusammenhang mit den vorgesehenen Nutzungen werden die notwendigen Stellplätze errichtet. In geringem Umfang auch offene Stellplätze für Besucher (Anzahl 6+2) Weitere Stellplätze für die Anwohner bzw. die best. Bebauung sind nicht vorgesehen (auch heute sind öffentliche Parkplätze für Anwohner nicht vorhanden).		
B2	Bürger 2 Schreiben vom 27.04.2018	Sehr geehrte Damen und Herren, als direkter Angrenzer zum geplanten Vorhaben/Bebauungsplan erhebe ich folgende Einwendungen bzw. Bedenken: 1.) Das geplante 4-stöckige Pflegeheim soll in einem Abstand von lediglich 2,10 m zu meiner Grundstücksgrenze errichtet werden. Dadurch würde ein Großteil der benötigten Abstandsfläche auf meinem Grundstück liegen. Ich bin nicht bereit, eine entsprechende Abstandsflächenbaulast zu übernehmen oder hierfür Grundstücksfläche abzutreten.	Kenntnisnahme In der fortgeschriebenen Planung sind alle Abstandsflächen eingehalten.		
B2.1		2.) Zudem lehne ich die Errichtung des geplanten 4-stöckigen Pflegeheims, direkt angrenzend an meinen Garten- und Erholungsbereich ab. Zudem sind sogar noch Balkone in Richtung meines Grundstücks geplant, mit einem noch geringeren Abstand als die o.g. 2,10 m. Die Privatsphäre, welche mein Garten- und Erholungsbereich bietet, geht durch das Gebäude komplett verloren und die Wertigkeit meines Grundstücks – auch in finanzieller Hinsicht – sinkt massiv	s. B2 Bisher war eine gewerbliche Nutzung im benachbarten Bereich möglich, künftig „nur“ eine Wohnnutzung. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich eine Verschlechterung der Situation ergibt.		
B2.3		3.) Die Anzahl der geplanten Stellplätze ist zu wenig und ist nicht mehr den momentanen Gegebenheiten angepasst. Die bereits heute bestehende angespannte Parksituation wird durch das geplante Vorhaben und dem zu erwartenden Besucherverkehr immens verschlechtert.	Kenntnisnahme In Zusammenhang mit den vorgesehenen Nutzungen werden die notwendigen Stellplätze errichtet.		
B2.3		4.) Ich kann nicht nachvollziehen, wie pflegebedürftige Personen in einem Brandfall aus dem geplanten 4-stöckigen Gebäude gerettet werden sollen – speziell aus dem „Innenbereich“. Aufgrund der geplanten Gebäudehöhe müsste die Rettung über die Drehleiter erfolgen, für welche eine entsprechende Aufstellfläche im Innenbereich fehlt. Zudem kann ich keine Durchfahrtsmöglichkeit erkennen.	Kenntnisnahme Der Brandschutz ist Gegenstand des Genehmigungsverfahrens. Ein abgestimmtes Brandschutzkonzept liegt bereits vor.		
B3	Bürger 3 Schreiben vom 30.04.2018	Hochwasserschutz: Müssen sich die Anwohner der Keplerstraße versichern? (Anmerkung vl: siehe Festsetzung in den Planungsrechtlichen Festsetzungen)	Kenntnisnahme Eine Versicherung geg. Hochwasser ist freiwillig und obliegt dem einzelnen Eigentümer.		
B3.1		Ist der Weg an der Pfinz in der Bauphase und danach immer zugänglich?	In der Bauphase kann es zu Einschränkungen kommen (Abbruch etc.). Der Weg ist öffentlich und bleibt damit i.d.R. zugänglich.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 19 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
B3.2		Durch das Bauvorhaben haben wir große Bedenken, dass uns viel Licht genommen wird. Zu hohe Gebäude.	Kenntnisnahme Die geplanten Gebäude haben einen Abstand von 10 m zu den best. Gebäuden. Dies ist wesentlich mehr als die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen und wurde auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde planerisch festgelegt.		
B3.3		Das Wenden und Parken in der Keplerstr. Ist jetzt schon sehr schwierig. Wir befürchten eine Verschlechterung dieser Situation.	Die bisherige Situation verschlechtert sich nicht wesentlich. Die Haupterschließung erfolgt über die Mühlstraße. In geringem Umfang wird die Zufahrtsmöglichkeit zu 7 Gebäuden mit 7 Stellplätzen an der Keplerstraße benötigt (7 weitere Stellplätze sind in der TG untergebracht, die von der Mühlstraße erschlossen wird).		
B4	Bürger 4 Schreiben vom 02.05.2018 und 04.05.2018	Im vorliegenden Bebauungsplan stellen wir folgende Fehler bzw. nicht berücksichtigte Punkte fest, welche vor Rechtswirksamkeit des Planes von und in Zusammenarbeit mit übergeordneten staatlichen Ämtern wie z.B. Landratsamt zu klären sind:	Kenntnisnahme		
B4.1		1. Der Plan sieht eine <u>teilweise Bebauung</u> unseres Grundstückes 1702 vor. Dieser können wir nicht zustimmen.	Die Planung sah nie eine Bebauung des Flst.Nr. 170/2 vor. Mittlerweile hat sich der Vorhabenträger mit den Eigentümern des Flst.Nr. 170/2 vertraglich auf einen Grundstückstausch / bzw. Grundstückskauf geeinigt. Der zur Realisierung einer Durchfahrt zum hinteren Grundstücksteil des Flst.Nr. 170/2 notwendige Grundstückstausch bedingt die Übernahme einer Baulast zum Nachweis der Abstandsfläche des Seniorenzentrums. Diese Übernahme der Baulast ist Teil der getroffenen Vereinbarung.		
B4.2		2. Der Plan sieht vor, dass die gesetzlichen Grenzabstände zu unserem Grundstück 1702 deutlich unterschritten werden soll. Diesem können wir nicht zustimmen, da dadurch sowohl der Wert unseres Grundstückes als auch dessen teilweise Nutzung als Nutzgarten stark beeinträchtigt wird.	Siehe B4.1		
B4.3		3. Der Plan sieht vor, dass direkt auf der Grenze zu unserem Grundstück die Einfahrt einer Tiefgarage gebaut werden soll. Diesem Plan können wir nicht zustimmen, da wir erhebliche Schäden während der Bauzeit (abrutschen von Boden etc.) Kontamination des angepflanzten Gemüses auf Dauer durch Autoabgase und Feinstaub aus Autoabgasen und Reifenabrieb rechnen (Schwermetallbelastung der Umwelt!).	Im Rahmen der Bauarbeiten sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Eine unzumutbare Belästigung entsteht durch die künftige Nutzung der TG nicht. Zu beachten ist, dass für beide Tiefgaragenrampen eine vollständige Auskleidung (Decke und Wände) mit schallabsorbierendem Material vorzusehen ist (Ergebnis der schalltechn. Untersuchung/ Gutachten vom Büro <i>dieBauingenieure</i> v. 17.09.2018). Belange der Umwelt sind ausreichend berücksichtigt.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 20 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
B4.4		4. Die Tiefgarage, unter dem Seniorenheim, welche direkt angrenzend an unser Grundstück geplant ist, umfasst mehr Stellplätze als für das Seniorenheim notwendig sind. Damit sieht die Planung hier <u>den Betrieb einer Tiefgarage auch für andere Zwecke (kommerzielle Zwecke) vor</u> . Dieser Zweck ist im Bebauungsplan nicht offengelegt und dessen negative Auswirkungen auf die Nachbarschaft ist keinerlei Rechnung getragen. Das lehnen wir als direkt betroffene Anwohner ab, da dadurch unser Grundstück wie o. angemerkt an Wert verliert und auch von uns nicht mehr als Nutzgarten genutzt werden kann. Bei der Planung erfolgte keine Berücksichtigung /Abschätzung der Emissionslast (Lärm / Abgase / Diesel-/ Schwermetallstaub etc.) mit welchem die direkt angrenzenden Nachbarn zu rechnen haben. Es sind ebenfalls keine Maßnahmen zu Vermeidung / Reduzierung vorgesehen.	Kenntnisnahme In Zusammenhang mit den vorgesehenen Nutzungen werden die notwendigen Stellplätze errichtet. s. B4.3		
B4.5		5. Der Plan sieht vor, dass eine Waschküche im Bauteil angrenzend an unser Grundstück auf Höhe unseres Hauses vorgesehen ist. Diesem Plan können wir nicht zustimmen, da wir davon ausgehen müssen, dass es sich hier um eine gewerbsmäßig betriebene professionelle Waschküche ohne jegliche Regulierung handelt. Der Betrieb einer solchen Waschküche mit den verbundenen Emissionen (Lärm, Abgase etc.) in direkter Nachbarschaft zu einem Wohngebäude – ohne die Berücksichtigung der geltenden Gesetze und Rechtsprechung in ähnlichen Fällen – ist im vorliegenden Bebauungsplan weder berücksichtigt noch sind Einschränkungen dazu erkennbar. Die Umsetzung, wie vorgelegt, hätte eine deutliche Minderung der Wohnqualität von uns als Bewohner zur Folge, welche nicht berücksichtigt wurde. Zudem resultiert daraus auch eine Wertminderung des Grundstückes, da durch die Änderung der Bebauung eine Änderung der Nutzung des Grundstückes im Bereich der Karlsruher Straße von einer reinen Wohnbebauung in eine teilindustriellen Betrieb einer Reinigung / Waschküche ohne jegliche Regelungen, vorgesehen ist.	Kenntnisnahme Eine (gewerbliche) Waschküche ist nicht vorgesehen (lediglich Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen). s. B4.3 Das Gutachten vom Büro <i>dieBauingenieure</i> v. 17.09.2018 berücksichtigt auch die Auswirkungen von Gewerbelärm. Es entstehen keine unzumutbaren Belästigungen durch die geplante Nutzung.		
B4.6		6. Der Plan sieht parallel zur Pfinz die Errichtung eines durchgehenden langen Riegels mit vollständiger Unterkellerung / Tiefgarage vor. Dadurch ist die natürliche Entwässerung der nördlich zur Karlsruher Straße liegenden freien, nicht bebauten Flächen zur Pfinz hin (zumal bei starkem Regen) nicht mehr gewährleistet. Dieser Punkt und dessen Auswirkungen auf Grundwasser und Oberflächenwasser Abfluss der südlich angrenzenden Grundstücke ist bei der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt worden.	Kenntnisnahme Die fortgeschriebene Planung sieht zwei getrennte Tiefgaragen in wesentlich geringerem Umfang an der Mühlstraße vor. Somit kann nicht mehr von einer Barrierewirkung (Riegel) gesprochen werden. Das Bodengutachten nimmt zum Hangwasser Stellung. Unter den Tiefgaragen werden bindige Bodenschichten entfernt und durch Einbau einer wasserdurchlässigen Kiesschicht auch unter den Tiefgaragen der Wasserdurchfluss ermöglicht.		
B4.7		Anhang:	Kenntnisnahme		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 21 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
B4.8		Ergänzung vom 04.05.2018: Der Bebauungsplan sieht den Abriss des Wohnhauses auf Grundstück 170 vor. Dieses Wohnhaus stand unter Denkmalschutz. Um den Bebauungsplan in seiner jetzigen Form realisieren zu können und den Wert des Grundstückes zu erhöhen wurde der Denkmalschutz ad hoc in einer „Nacht und Nebel Aktion“ aufgehoben. Uns ist nicht bekannt, dass jemals die Aufhebung des Denkmalschutzes eines Gebäudes so schnell und geräuschlos abgewickelt wurde. Die Interessenslagen von Besitzer / Baugesellschaft und Gemeinde Pfinztal waren hier gleichgerichtet so dass bei der Entscheidung keine echte Balance mehr zwischen Executive und Jurisdiction gegeben war.	Kenntnisnahme Die Aufhebung des Denkmalschutzes ist Sache der zuständigen Behörden (Landesamt für Denkmalschutz). Von einer „Nacht und Nebel Aktion“ kann daher nicht die Rede sein bei einer ordnungsgemäß durchgeführten Verfahren das öffentlich-rechtlichen Grundsätzen entspricht.		
B5	Bürger 5 Schreiben vom 02.05.2018	Ich glaube, dass die vorgesehene Bebauung mit Einfamilienhäusern in der unteren Keplerstraße, die bereits dort Wohnen – mich eingeschlossen – geradezu einmauert. Dadurch, dass hier ortsunübliche Pultdachhäuser mit 3 Geschossen zugelassen werden, wird eine 9,5 m hohe Mauer in nur 10 m Abstand von unseren Häusern aufragen und die Keplerstraße verdunkeln. Ich fordere deshalb, den Abstand zu unseren Häusern zu vergrößern oder zumindest Satteldächer o.ä. vorzuschreiben, damit die maximale Höhe nicht direkt an der Außenmauer der Häuser, sondern erst am First erreicht wird, damit die Beschattung verringert wird.	Gerade mit der kleinteiligen Bebauung entlang der Keplerstraße wird auf die vorhandene Struktur reagiert. Die geplanten Gebäude haben einen Abstand von 10 m zu den best. Gebäuden. Dies ist wesentlich mehr als die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen und wurde auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde planerisch festgelegt.		
B5.1		Des Weiteren möchte ich darauf aufmerksam machen, dass es durch die geringe Größe des Wendebereichs in der Keplerstraße jetzt schon oft zu heiklen Situationen kommt. Im Bereich des Wendehammers laufen vielbegangene / vielbefahrene Wege aus 4 Richtungen zusammen. Hier sind auch besonders viele Schüler unterwegs. Autofahrer und vor allem Lieferwagenfahrer / Handwerker müssen ein Höchstmaß an Konzentration aufbringen, um ihre Transporter unbeschadet zu wenden und gleichzeitig auf Fußgänger und manchmal sehr schnelle Radfahrer aus 4 Richtungen zu achten. Diese Situation wird künftig durch die Bewohner der Seniorenresidenz und die anderen neuen Anwohner verschärft. Dazu kommt noch der neue Anliegerverkehr durch die 7 Einfamilienhäuser.	Die bisherige Situation verschlechtert sich nicht wesentlich. Die Haupteinschließung erfolgt über die Mühlstraße. In geringem Umfang wird die Zufahrtsmöglichkeit zu 7 Gebäuden mit 7 Stellplätzen an der Keplerstraße benötigt (7 weitere Stellplätze sind in der TG untergebracht, die von der Mühlstraße erschlossen wird). Das Seniorenzentrum und die weiteren (Wohn-)Nutzungen sind alle über die Mühlstraße erschlossen.		
		Dadurch, dass der Wendebereich für „Fremde“ als solcher nicht so leicht zu erkennen ist, wird er sehr oft als Parkplatz benutzt. Lieferwagen müssen dann rückwärts aus der Keplerstraße auf die B10 fahren, eine Zumutung für Fußgänger und Fahrer. Ich rege deshalb an, den Wendebereich umzugestalten bzw. zu vergrößern.	Ein den Richtlinien entsprechender Wendebereich ist nicht vorhanden. Ein entsprechender Ausbau ist auch nicht vorgesehen, da hier die erforderlichen öffentlichen Flächen fehlen.		
B6	Bürger 6 Schreiben vom 03.05.2018	Sehr geehrte Bürgermeisterin, sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner der Keplerstraße möchte ich zu o.g. Bauvorhaben folgende Kritikpunkte anbringen: 1) Der Abstand zwischen den Neubauten und den bestehenden Gebäuden beträgt lediglich 10 m von Hauswand zu Hauswand. Dies ist unzumutbar!	Kenntnisnahme Zu 1) Die geplanten Gebäude haben einen Abstand von 10 m zu		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 22 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Die Parksituation ist jetzt schon unerträglich. Ich frage mich, wo Sie die Stellplätze für die neuen Häuser verstecken wollen. Im Haus? Ist es nicht möglich, dass die Gemeinde ein Stück des Baugrundstückes erwirbt um die Straße zu verbreitern? Es gibt keine Gehwege, keine genügend große Wendefläche. Schon jetzt vergisst die Müllabfuhr gerne die Mülltonnen oder bringt sie nicht mehr ans Haus zurück, da in den letzten Abschnitt der Keplerstraße (vor unserem jetzigen 3-er Reihenhauses) kein Rein- oder Rauskommen mit größeren Fahrzeugen möglich ist. Ich sehe hier ein ernstes Problem für die Zufahrt für Feuerwehr oder Rettungswagen. Durch den winzigen Wendekreis ist nur ein rückwärtiges Hinausfahren möglich! Die Gefahr, dass der Zugang durch parkende Autos am Rand versperrt ist, wird durch weitere 7 Häuser immer wahrscheinlicher.	den best. Gebäuden. Dies ist wesentlich mehr als die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen und wurde auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde planerisch festgelegt. Eine Verbreiterung lediglich im unteren Bereich würde keinen Sinn machen, da sich diese nicht bis zur Karlsruher Straße fortsetzen lässt (fehlender Querschnitt, vorh. Gebäudebestand). Die StVO gilt auch in beschränkten Zufahrtsbereichen insofern sind hier erforderliche Straßenbreiten, Aus- und Einfahrtbereiche etc. immer freizuhalten (auch ohne Hinweisschilder und Markierungen!).		
B6.1		2) Zudem sind die Reihenhäuser 9,5 m hoch und nehmen komplett das Tageslicht (abgesehen davon, dass der Baustil überhaupt nicht passend für so eine kleine Gasse ist)! Es ist jetzt schon sehr dunkel und somit wären wir fast den ganzen Tag lang nur noch im Schatten. Dies beeinträchtigt die Lebensqualität erheblich und mindert den Wert der bestehenden Immobilien.	Zu 2) s. 1) Die der Gemeinde Pfinztal vorgelegte Verschattungsstudie zeigen, dass es für die Gebäude entlang der Keplerstraße keine über das übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigungen gibt.		
B6.2		3) Einer Öffnung der Keplerstraße in das neue Wohngebiet muss ich aus o.g. Gründen deutlich widersprechen und hoffe, dass dies nicht geschieht. Der tägliche Verkehr von Besuchern, Personal und Anwohnern würde die Kapazität der Straße komplett sprengen.	Zu 3) Die bisherige Situation verschlechtert sich nicht wesentlich. Die Haupteinfahrt erfolgt über die Mühlstraße. In geringem Umfang wird die Zufahrtsmöglichkeit zu 7 Gebäuden mit 7 Stellplätzen an der Keplerstraße benötigt (7 weitere Stellplätze sind in der TG untergebracht, die von der Mühlstraße erschlossen wird). Das Seniorenzentrum und die weiteren (Wohn-)Nutzungen sind alle über die Mühlstraße erschlossen.		
B6.3		4) Bei der Umweltbegutachtung wurde festgestellt, dass keine Feuersalamander an der Pfinz wohnen. Dem muss ich widersprechen, da ich schon mehrfach, z.T. sehr große Exemplare direkt vor meinem Haus im Bereich der Uferböschung des Wendekreises gesehen habe. Auch Fledermäuse sind immer um die Straßenlaterne der Brücke zu finden, sobald die Dämmerung einsetzt. Sperlinge sehe ich seit diesem Jahr endlich wieder vermehrt in meinem Garten. Zudem gibt es Nutrias, Marder, Iltisse und Igel. Bei diesem riesigen Bauvorhaben wäre also ein Abstand von 20 m zur Uferböschung (wie zuerst besprochen, sehr sinnvoll, um die Flora und Fauna zu schützen und zu fördern. Dies könnte die Gemeinde durch sinnvolle Bepflanzung fördern. Eisvögel und Wasseramseln gibt es manchmal	Zu 4) Das Gutachten des Instituts für Botanik und Landschaftskunde v. 31.8.2018 wurde auch, soweit erforderlich, bezügl. dem Artenschutz ergänzt und zwischenzeitlich mehrfach mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es liegen keine Defizite vor. Das einzelne Lebewesen auch von außerhalb des Planbereichs zuwandern können bleibt unbestritten. Die vorgesehene Freiflächengestaltung führt insgesamt zu		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 23 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		zu beobachten. Es wäre wünschenswert, wenn man auch mal dies fördern würde.	einer Aufwertung, insbesondere entlang der Pfinz und schafft so neu Lebensräume für Vögel und Kleinlebewesen.		
B6.4		5) Das Pflegeheim sowie die Mehrfamilienhäuser sind durch Ihre Dimensionen nicht für die Uferbebauung geeignet. Direkt angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet und einen Bach wird ein 4-stöckiger Komplex hingesetzt. Das kann in anderen Wohngebieten sicherlich schöner integriert werden und ist für alle Anwohner ringsherum eine unzumutbare Situation. Zumal ich gehört habe, dass das Pflegewohnheim mit 14 m Höhe keine 2m von so manchem Gartenzaun entfernt beginnt. Das kann nicht zulässig sein.	Zu 5) Mit der Umplanung des Wohnparks wurde auf die Situation bereits reagiert. Die erforderlichen Abstände werden überall eingehalten, z.T. (Keplerstraße) sogar großzügig erweitert.		
B6.5		6) Die Verkehrssituation der B10/Karlsruher Straße ist jetzt schon eine Zumutung. Morgens benötigt man 15 Minuten von Orteingang Zu – Ausgang Richtung Karlsruhe. Eine Verkehrsprüfung wurde nicht durchgeführt. Warum?	Zu 6) Die Verkehrsuntersuchung des IB Koehler+Leutwein, Karlsruhe v. Sept. 2018 kommt zum Ergebnis: „...Unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen aktuellen Spitzenstundenfaktoren wurden die Berechnungen der Leistungsfähigkeit für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde durchgeführt. Hieraus ergibt sich in beiden Zeitbereichen somit der Nachweis einer guten Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität. Insbesondere die Verkehrsströme im Zuge der B 10 Karlsruher Straße werden von der zusätzlichen Nutzung nur gering tangiert, sodass die Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der übergeordneten B 10 weiterhin erhalten bleibt....“		
B6.6		7) Das gesamte Gelände wird unterkellert mit einer Tiefgarage. Der natürliche Abfluss des Wassers vom Hopfenberg muss links und rechts ausweichen. Sind hier Untersuchungen durchgeführt worden?	Zu 7) Die fortgeschriebene Planung sieht zwei getrennte Tiefgaragen in wesentlich geringerem Umfang an der Mühlstraße vor. Somit kann nicht mehr von einer Barrierewirkung (Riegel) gesprochen werden. Das Bodengutachten nimmt zum Hangwasser Stellung. Unter den Tiefgaragen werden bindige Bodenschichten entfernt und durch Einbau einer wasserdurchlässigen Kiesschicht auch unter den Tiefgaragen der Wasserdurchfluss ermöglicht.		
B6.7		Ich bitte um Überprüfung und ggf. Beachtung meiner Kritikpunkte und hoffe, dass das Bauvorhaben so nicht stattfinden wird!	Kenntnisnahme		
B7	Bürger 7 Schreiben vom	Sehr geehrte Damen und Herren, als Anwohner der Keplerstraße bin ich durch die geplante Baumaßnahme betroffen und möchte dazu Stellung nehmen.	Kenntnisnahme Eine Verbreiterung lediglich im unteren Bereich würde keinen Sinn machen, da sich diese nicht bis zur Karlsruher		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 24 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	04.05.2018	Mit dem vorgelegten Plan vergibt die Gemeinde die Möglichkeit, die Keplerstraße im unteren Bereich bedarfsgerecht auszubauen (Verbreiterung und Bau eines Wendehammers). Dies ist aber erforderlich, wenn zukünftig durch den Bau von 7 weiteren Wohneinheiten an der Straße sowie weiterer 41 Wohneinheiten in unmittelbarer Nachbarschaft sich das Verkehrsaufkommen (z.B. durch Besucher und Lieferanten, die nicht in der TG parken dürfen, können oder wollen) signifikant erhöhen wird.	Straße fortsetzen lässt (fehlender Querschnitt, vorh. Gebäudebestand). Die bisherige Situation verschlechtert sich nicht wesentlich. Die Haupteinfahrt erfolgt über die Mühlstraße. In geringem Umfang wird die Zufahrtsmöglichkeit zu 7 Gebäuden mit 7 Stellplätzen an der Keplerstraße benötigt (7 weitere Stellplätze sind in der TG untergebracht, die von der Mühlstraße erschlossen wird). Das Seniorenzentrum und die weiteren (Wohn-)Nutzungen sind alle über die Mühlstraße erschlossen.		
B7.1		Ohne Wendemöglichkeit müssen größere Fahrzeuge rückwärts in die Keplerstraße aus- oder einfahren, was eine erhebliche Gefährdung im Einmündungsbereich zur B10 darstellt.	Die StVO gilt auch in beschränkten Zufahrtsbereichen insofern sind hier erforderliche Straßenbreiten, Aus- und Einfahrtbereiche etc. immer freizuhalten (auch ohne Hinweisschilder und Markierungen!).		
B7.2		Darüber hinaus gibt es jetzt schon in der Keplerstraße keinen regulären, öffentlich nutzbaren Parkplatz für Besucher, Handwerker oder Lieferverkehr. Laut Auskunft der Polizei besteht Parkverbot auch ohne Beschilderung genau dann, wenn durch Abstellen eines Fahrzeugs die noch nutzbare Fahrbahnbreite weniger als 3 m beträgt. Das ist an keiner Stelle der Keplerstraße bei bisherigem Ausbau der Fall.	s. B7.1		
B7.3		Es gab in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts eine Bauvoranfrage von XY (<i>Anmerkung: aus Datenschutzgründen gestrichen</i>) für das den Häusern 11a – 11 c gegenüberliegende Gartengrundstück. Diese wurde meiner Erinnerung nach genehmigt mit der Auflage, der Gemeinde Grund für die Straßenverbreiterung sowie einen Wendehammer zur Verfügung zu stellen. Warum wird heute auf diese Forderung verzichtet?	Kenntnisnahme		
B7.4		Die geplante, massive 3-geschossige Bebauung bei einem Abstand von 10 m zur bestehenden Bebauung bewirkt eine Verschattung der gegenüberliegenden Häuser, so dass die Häuser 11a – 11c zukünftig immer im Schatten liegen werden und die Bewohner eine signifikante Verschlechterung ihrer Wohnqualität hinnehmen müssen.	Die geplanten Gebäude haben einen Abstand von 10 m zu den best. Gebäuden. Dies ist wesentlich mehr als die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen und wurde auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde planerisch festgelegt. Die der Gemeinde Pfinztal vorgelegte Verschattungsstudie zeigen, dass es für die Gebäude entlang der Keplerstraße keine über das übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigungen gibt.		
B7.5		Die den Planungsunterlagen beigefügten Visualisierungen vermitteln einen falschen Eindruck gegenüber der zukünftigen Wirklichkeit. So ist z.B. das Pfinzufer wesentlich steiler als gezeichnet, die Perspektiven sind zweifelhaft; der in der Keplerstraße eingezeichnete Gehweg und die Bäume finden sich in	Kenntnisnahme Planunterlagen, Visualisierung und Model lagen den Entscheidungsträger in mehreren Studien vor. Der jetzt vorlie-		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 25 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		dem zu genehmigenden Plan nicht. Sie sollen wohl die Entscheidungsträger emotional für das Vorhaben eingenommen werden.	gende Planungsstand ist das Ergebnis einer langen, z.T. öffentlich geführten Diskussion. Die Planung wurde vom Gemeinderat immer kritisch begleitet.		
B7.6		Ich möchte noch darauf hinweisen, dass sich auf dem Gelände der ehemaligen Firma Berckmüller eine nicht genehmigte Entfettungsanlage befand und die Abluft unkontrolliert (und nicht wie gefordert über einen ausreichend hohen Kamin) abgeleitet wurde. Es bestand ein andauernder Konflikt mit dem Umweltamt. Ich befürchte daher, dass auch der Boden stellenweise kontaminiert ist, da die Firma Berckmüller sich um Umweltauflagen nicht geschert hat. Ob die Bohrungen für Bodenproben ausreichend und an den kritischen Stellen durchgeführt wurden, kann ich nicht beurteilen.	Umweltbelange werden geprüft. Entsprechend Gutachten liegen auch zu Altlasten vor. Die Behandlung und Entsorgung erfolgt in Abstimmung mit dem Umweltamt (Landratsamt Karlsruhe).		
B7.7		Bedauerlicherweise ist der z. Z. (im Internet) vorliegende Bebauungsplan vom 14.2. unvollständig und daher in seiner Gesamtheit nicht zu beurteilen. Allerdings finde ich die unter Punkt 7, Wasser, gemachten Aussagen bemerkenswert und sehe darin einen eklatanten Verstoß der Gemeinde hinsichtlich der Vorsorgepflicht für ihre Bürger. Durch den Bau der Tiefgarage wird sich eine nicht unerhebliche Veränderung der Druckwasserverhältnisse (vom Hopfenberg aus) ergeben. Das Wasser, was bisher durch das Gelände zur Pfinz floss, muss nun um die Tiefgarage herumfließen, was ohne ausreichende Drainagevorkehrungen (wo steht da was im Bebauungsplan?) zu zusätzlicher Belastung der bestehenden Häuser in der Keplerstraße führen kann. Anstatt den Anwohnern die Kosten für eine adäquate Versicherung aufzubürden, sollte m. E. n. die Gemeinde den Bauträger dazu verpflichten, während der Bauzeit und für eine gewisse Frist danach, eine entsprechende Versicherung auf seine Kosten abzuschließen.	Die fortgeschriebene Planung sieht zwei getrennte Tiefgaragen in wesentlich geringerem Umfang an der Mühlstraße vor. Somit kann nicht mehr von einer Barrierewirkung (Riegel) gesprochen werden. Das Bodengutachten nimmt zum Hangwasser Stellung. Unter den Tiefgaragen werden bindige Bodenschichten entfernt und durch Einbau einer wasserdurchlässigen Kiesschicht auch unter den Tiefgaragen der Wasserdurchfluss ermöglicht. Notwendige Sicherungsmaßnahmen werden getroffen. Soweit Versicherungen für die Durchführung der (Bau-)Maßnahmen notwendig sind, sind diese vom Vorhabenträger zu schließen.		
B7.8		Ob in der Planung alle baurechtlichen Maßnahmen hinreichend berücksichtigt worden sind, kann ich nicht beurteilen. Ich möchte allerdings der Aussage der Bürgermeisterin widersprechen, die in der letzten Informationsveranstaltung sinngemäß gesagt hat, wenn der Gemeinderat den Bebauungsplan beschlossen hat, dann ist das eine demokratische Entscheidung, die zu akzeptieren sei. Das gilt doch nur, wenn der Bebauungsplan allen Rechtsvorschriften, Verordnungen und Bestimmungen genügt, was m. E. bisher nicht gewährleistet ist.	Kenntnisnahme Das Verfahren wird entsprechend öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchgeführt (Verfahren gem. BauGB).		
B8	Bürger 8 vertreten durch Anwaltskanzlei Deubner & Kirchberg, Karlsruhe Schreiben vom	Das Grundstück unseres Mandanten befindet sich nordwestlich des Plangebiets und ist nur durch die schmale Keplerstraße (über die die verkehrliche Erschließung erfolgen soll, dazu später) von dem Bauvorhaben getrennt. Dadurch ist unser Mandant in vielseitiger Weise (u.a. Zu- und Abgangsverkehr, Verschattung, Lärm) von dem Vorhaben betroffen. Namens und im Auftrag unseres Mandanten tragen wir im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplan „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ – Ortsteil Berghausen (ehemaliges	Kenntnisnahme		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 26 von 36

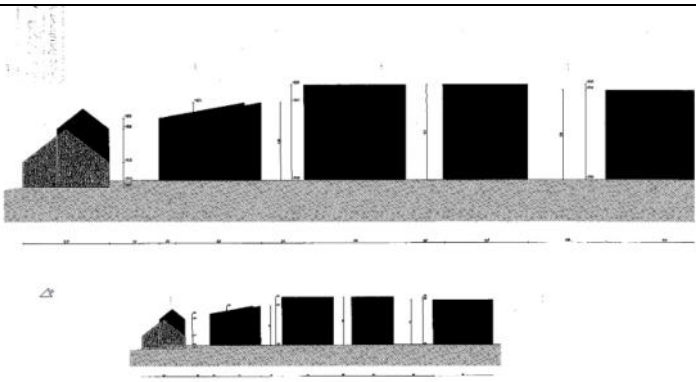
04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
	04.05.2018	Berckmüller-Areal) vor:			
B8.1		1. Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans Aus den offenliegenden Unterlagen ergibt sich, dass derzeit noch keine Bodenuntersuchung auf Altlasten und Kampfmittel erfolgt ist. Da die auf diesem Gebiet ehemals ansässige Tubenfabrik während des Betriebs zahlreiche Chemikalien (u.a. Perchlorethylen und Blei) verwendet hat und darüber hinaus dort auch eine Tankstelle betrieben wurde, ist wahrscheinlich, dass Bodenverschmutzungen vorliegen.	Zu 1) Die entsprechenden Gutachten liegen inzwischen vor.		
B8.1.1		Zudem wurde auch noch kein Immissionsschutzgutachten und kein geotechnisches Gutachten erstellt. Besonders letzteres wiegt schwer, da der Untergrund auf den Vorhabengrundstücken überwiegend aus kalkhaltigem Lehm besteht und zahlreiche Wasseradern führt.	s. 8.1.0		
B8.1.2		Mangels dieser Untersuchungen kann derzeit nicht beurteilt werden, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare Hindernisse treffen, oder ob eine Anpassung der Festsetzungen oder der Planung insgesamt zu erfolgen hat. Es ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan derzeit die ihm zukommende Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen kann (vgl. BVerwG, Beschl. V. 25.08.1997, 4 NB 12/97, Rn. 14 zit. nach juris). Somit bestehen erhebliche Zweifel an der Vollzugsfähigkeit und damit an der Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.	s. 8.1.0 Im Entwurf werden die Planungen einschließlich Festsetzungen im vorhabenbezogenen BP konkretisiert.		
B8.2		2. Geplante Bauweise Nr. 4.2 der Festsetzungen sieht vor, dass Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Eine dies tragende Begründung erfolgt nicht.	Zu 2) Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m ergibt sich aus der notwendigen Anordnung der Wohngruppen im Seniorenwohnheim und deren Erschließung. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.		
B8.3		3. Geplantes Maß der baulichen Nutzung Die unter Nr. 3.1 i.V.m. des zeichnerischen Teils des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung betreffend führen dazu, dass der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft und damit rechtswidrig ist.	Die Bezugshöhe wird in Meter über NN und damit über ein absolutes Maß genau definiert.		
B8.3.1		Die GRZ von bis zu 0,8, die GFZ von bis zu 1,44 und die im zeichnerischen Teil ausgewiesene zulässige Höhe der Gebäude führen zu einer massiven Verdichtung, die in der gewachsenen kleingliedrigen Bebauungsstruktur in der Umgebung des Bauprojekts nicht nur nicht vorkommt, sondern auch gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen in und außerhalb des Plangebiets im Wege steht.	Eine mögliche Überschreitung der GRZ bis zum Maß von 0,8 entspricht den Vorgaben/Obergrenze des § 17 BauN-VO. Die Verdichtung im Bereich des Seniorenwohnens ergibt sich aus der spezifischen Nutzung. Hier ist naturgemäß keine kleinteilige Bebauung möglich (Anordnung von Gruppen etc., betriebsbedingte Abläufe). Auch mit der gewerblichen Vornutzung des Geländes gehen höhere Dichtewerte einher. Städtebaulich ist die Bebauung zu angrenzenden Pfinz ausdrücklich gewünscht. Mit Einhaltung der erforderlichen Abstände in Verbindung mit angrenzenden großen Grünbereichen (LSG etc.), die vorge-		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 27 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			sehenen Begrünungsmaßnahmen (auch Dachbegrünung) lassen keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse erwarten. Zudem ist mit der Überplanung der Wohnpark wesentlich kleiner (weniger Wohneinheiten, teilw. keine TG mehr und somit für Baumpflanzungen nutzbar).		
B8.3.2		Insbesondere führen diese Ausmaße zu einer erheblichen Einschränkung der Belichtung vor allem der geplanten Wohnhäuser im Planbereich B und der im Norden des Bauvorhabens liegenden Grundstücke der Keplerstraße. Insoweit regen wir an, eine „Schattenwurfuntersuchung“ durchzuführen um eine ordnungsgemäße Bewertung des Abwägungsmaterials zu ermöglichen.	s. B8.3.1 zum Wohnpark Die der Gemeinde Pfinztal vorgelegte Verschattungsstudie zeigen, dass es für die Gebäude entlang der Keplerstraße keinen über das übliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigungen gibt.		
B8.3.3		 Diese massive Verdichtung und Verschattung erweist sich auch gegenüber der Umgebung des Bauvorhabens als rücksichtslos. Zur Verdeutlichung dieser Situation fügen wir eine Skizze bei, die den Größenunterschied zur bestehenden Bebauung aufzeigt (Anlage1).	s.8.3.2 Die Skizze ist falsch. Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt. Nachbarliche Belange werden ausreichend berücksichtigt.		
B8.4		4. Parkplätze / Fahrradstellplätze Einige Endstellplätze in der Tiefgarage „Wohnpark“ sind im Widerspruch zu § 4 Abs. 3 S. 2 GaVO errichtet, da ihre Einfahrtsbreite nicht mindestens 2,75 m beträgt.	Zu 4) In der Überplanung sind geltende Richtlinien (GaVO) erfüllt.		
B8.4.1		Insoweit ist der Bebauungsplan nicht mit höherrangigem Recht vereinbar und somit rechtswidrig.	s.8.4		
B8.5		5. Verkehrliche Erschließung Das Vorhaben soll teilweise über die Keplerstraße und teilweise über die Mühlstraße und die Karlsruher Str. (B10) erschlossen werden. Die Karlsruher	Zu 5) Die Verkehrsuntersuchung des IB Koehler+Leutwein, Karlsruhe v. Sept. 2018 kommt zum Ergebnis:		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 28 von 36

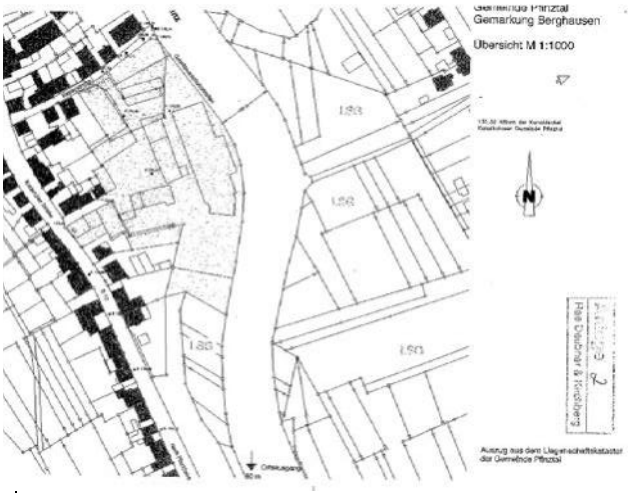
04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		Str. (B10) ist die offizielle Umleitung der A8. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt stellt sie ein Nadelöhr dar, an dem es regelmäßig zu Stau und stockendem Verkehr kommt. Dieses Verkehrsaufkommen wird sich durch die Bewohner, Angestellten, Besucher und Zulieferer der Wohnungen und des Altenpflegeheims nochmals verschärfen.	„...Unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen aktuellen Spitzenstundenfaktoren wurden die Berechnungen der Leistungsfähigkeit für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde durchgeführt. Hieraus ergibt sich in beiden Zeitbereichen somit der Nachweis einer guten Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität. Insbesondere die Verkehrsströme im Zuge der B 10 Karlsruher Straße werden von der zusätzlichen Nutzung nur gering tangiert, sodass die Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der übergeordneten B 10 weiterhin erhalten bleibt....“		
B8.5.1		Die Keplerstraße ist lediglich zwischen 3,9 m und 4,5 m breit und weist somit nicht die erforderliche Größe auf, um noch weitere Fahrzeuge aufzunehmen.	Die bisherige Situation verschlechtert sich nicht wesentlich. Die Haupteerschließung erfolgt über die Mühlstraße. In geringem Umfang wird die Zufahrtsmöglichkeit zu 7 Gebäuden mit 7 Stellplätzen an der Keplerstraße benötigt (7 weitere Stellplätze sind in der TG untergebracht, die von der Mühlstraße erschlossen wird). Das Seniorenzentrum und die weiteren (Wohn-)Nutzungen sind alle über die Mühlstraße erschlossen.		
B8.5.2		Die Planung sieht zudem vor, dass ein Rad- und Fußweg für die 48 Wohnungen und 35 betreute Wohnungen in die Keplerstraße mündet. Dies verstärkt nicht nur die Überlastung der Keplerstraße, sondern provoziert darüber hinaus auch gefährliche Verkehrssituationen, da die Keplerstraße nicht über einen Gehweg verfügt.	s.8.5.1 Die Haupteerschließung funktioniert über die Mühlstraße		
B8.5.3		Eine Immissionsprognose hinsichtlich der Verkehrszunahme und des damit verbundenen Lärms und der Schadstoffbelastung ist bisher ebenfalls noch nicht erfolgt.	Zwischenzeitlich liegt ein Gutachten zum Gewerbe- und Verkehrslärm vor. Für die vorh. Bebauung sind keine oder nur geringe Störungen zu erwarten.		
B8.6		6. Abstandsflächen Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist den offengelegten Plänen zu entnehmen, dass die Abstandsflächen im Planbereich B zum Grundstück FlstNr. 170/3 nicht eingehalten werden. Diese liegen entgegen der Regelung des § 5 Abs. 2 S. 1 LBO nicht auf dem Baugrundstück.	Zu 6) Mit der Umplanung werden Abstandsflächen eingehalten.		
B8.6.1		Ob sich die Abstandsflächen im Planbereich B nicht überdecken (vgl. § 5 Abs. 3 S. 1 LBO) kann aufgrund der derzeit vorliegenden Unterlagen nicht eindeutig festgestellt werden. Sollten sie jedoch eingehalten sein, ist dies darauf zurück zu führen, dass die Geländemodellierung (ursprünglich: Aus Richtung Keplerstr. Von ca. 131,74 bzw. 132,00 ü. NN bis ca. 131,07 ü. NN abfallend; geplant: von ca. 131,74 bzw. 132,00 ü. NN zunächst abfallend auf ca. 131,40 ü. NN, dann ansteigend auf ca. 133,00 ü. NN und wieder abfallend auf ca. 131,07 ü. NN; vgl. auch Skizze über derzeit bestehende Höhenverhältnisse auf dem Vorhabengrundstück (Anlage 2) lediglich zum Zweck der Verkürzung der Abstandsflächen erfolgte. Dies ist unzulässig und führt dazu, dass die ur-	s.8.6 Die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen werden		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 29 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		sprüngleiche Geländeoberfläche bei der Berechnung der Abstandsflächen berücksichtigt werden muss und somit von einer größeren Wandhöhe auszugehen ist, vgl. § 5 Abs. 4 S. 5 LBO. 	eingehalten.		
B8.7		7. Gewässerrandstreifen Der Bebauungsplan sieht mit Festsetzung Nr. 6.1 vor, dass der Gewässerrandstreifen von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Einfriedungen frei zu halten ist.	Zu 7) Kenntnisnahme		
B8.7.1		Nach Nr. 5 der örtlichen Bauvorschrift sind Einfriedungen nur als offene Metallkonstruktion und als Laubgehölzhecke zulässig. Diese Regelungen verstößen zumindest etwaiger Metalleinfriedungen gegen § 38 WHG i.V.m. § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG. Nach § 38 WHG i.V.m. § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG ist es verboten bauliche Anlagen (wazu auch Metalleinfriedungen in Form von Stabgitterzäunen zählen) im Gewässerrandstreifen zu errichten.	Im Rahmen der Planung wird ein Streifen auf 10 m festgelegt, der grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten ist. Der rechtlich notwendige Gewässerrandstreifen kann innerorts bis auf 5 m reduziert werden. Dies wäre auch mit der vorliegenden Planung zu erfüllen. Zäune werden weiter als 5 m entfernt errichtet.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 30 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Die zuständigen Fachbehörden wurden beteiligt; von dort liegen keine negativen Stellungnahmen vor.		
B8.7.2		Zudem ergibt sich aus den Planzeichnungen (v.a. Plan 9 – Gestaltungsplan (Ausschnitt mit Höhenangaben Bestandsgebäude Mühlstraße und B10)), dass vorgesehen ist über Rampen und Treppen Durchgänge zum Fußweg an der Pfinz zu schaffen. Diese baulichen Anlagen sollen laut den Planzeichnungen ebenfalls im Gewässerrandstreifen verwirklicht werden, sodass auch diesbezüglich ein Verstoß gegen § 38 WHG i.V.m. § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG besteht.	Ein Zugang zum Gewässer erfolgt zum bestehenden Weg an der Pfinz. Abflusshemmende Bauwerke oder bauliche Anlagen sind nicht vorgesehen.		
B8.8		8. Gefährdung der Nachbargrundstücke Zwar liegt das Baugebiet außerhalb des Überschwemmungsbereichs für ein hundertjähriges Hochwasser (HQ100), jedoch liegen Teile des Gebiets im Überschwemmungsbereich extremer Hochwasser (HQextrem) des Pfinzkals. Insoweit ist zu untersuchen, ob durch die massive Bebauung auf dem Plangebiet die Gefahr von Hochwasserschäden der angrenzenden Grundstücke in der Keplerstr. Steigt (u.a. denkbar durch veränderte Abflussrichtungen).	8) Die Flächen liegen im geschützten Bereich bei HQ100. Somit sind bauliche Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gem. § 78 WHG nicht notwendig bzw. zu prüfen. Lediglich im Falle eines HQ extrem wird ein kleiner Teilbereich an der Keplerstraße überstaut. Dies gilt bisher auch im Bestand. Im VBB erfolgt der Hinweis auf hochwasserangepasste Bauweise.		
B8.8.1		Eine solche Untersuchung wurde derzeit noch nicht durchgeführt, ist aber für eine ordnungsgemäße Zusammenstellung des Abwägungsmaterials unverzichtbar.	s.B8.8		
B8.9		9. Abstand zum Landschaftsschutzgebiet Nordöstlich und südlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG Pfinzgau. Zwar hält die Bebauung (im südlichen Bereich) einen Abstand von mind. 10 m zum direkt an das Vorhabengrundstück angrenzende Landschaftsschutzgebiet ein. In Anbetracht des Umfangs und der massiven Ausgestaltung des Vorhabens reicht dies als Pufferzone jedoch nicht aus, sodass durch die Bebauung und die geplante Nutzung eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebiets zu befürchten steht.	Zu 9) Aus der Umweltprüfung ergeben sich keine Hinweise auf wesentliche Beeinträchtigungen. Der Schutzabstand mit 10 m ist daher ausreichend, zumal eine umfangreiche Eingrünung erfolgen wird.		
B8.10		10. Ungenaue und unrichtige Visualisierungen Die offen gelegten Visualisierungen weisen zahlreiche Fehler auf. So stimmen beispielsweise die darin aufgezeigten Höhenverhältnisse nicht mit der tatsächlichen und geplanten Situation überein. Auch liegt die Tiefgarage (anders als eingezeichnet) tatsächlich deutlich höher als der Fußweg an der Pfinz.	Zu 10) Die Visualisierungen sind aus einem digitalen Modell generiert in das die Vermesserangaben des Bestandsgebietes und der Bestandsbauten exakt übernommen wurden. Unwesentlich bezüglich BP		
B8.10.1		Darüber sind die im Internet offen gelegten Pläne teilweise nicht lesbar. Dies trifft vor allem (aber nicht nur) auf den Grundriss der Tiefgarage des Seniorenzentrums zu, bei dem große Teile der Bemaßung und der Linien nicht zu erkennen ist.	Die Lesbarkeit der Unterlagen wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.		
B8.10.3		Dies führt dazu, dass der Öffentlichkeit die Bewertung der Planung und damit die Äußerung im Verfahren erschwert wird.	s.B.8.10.1		
B8.11		11. Fazit Der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung offen gelegt Entwurf	Zu 11) Die Planung und die erforderlichen Gutachten werden für		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 31 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		des Bebauungsplans „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ verstößt gegen materielles Recht. Sollten diese Fehler im weiteren Verfahren nicht behoben werden und gleichwohl ein Satzungsbeschluss erfolgen, so würde der entsprechende Bebauungsplan einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.	das weitere Verfahren (Offenlage) entsprechend konkretisiert.		
B9	Bürger 9 vertreten durch Anwaltskanzlei Kuentzle Rechtsanwälte, Karlsruhe Schreiben vom 04.05.2018	Unsere Mandantin ist Eigentümerin der Grundstücke mit den Flurstücksnummern: 169 und 168, auf den sich jeweils die Häuser der Karlsruher Straße 137 bzw. 139 befinden. Von dem aufgestellten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehen erhebliche Beeinträchtigungen für unsere Mandantin als unmittelbare Angrenzerin aus. Im Einzelnen möchten wir im Namen unserer Mandantin folgende Einwendungen gegen den aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan vortragen:	Kenntnisnahme		
B9.1		1. Zu geringe Abstandsflächen Die derzeit eingezeichneten Baugrenzen halten die nach § 5 ff. LBO notwendigen Abstandsflächen nicht ein. Ausweislich des derzeitigen Entwurfs des Bebauungsplans soll die Baugrenze lediglich 2,1 m von dem Grundstück unserer Mandantin entfernt sein. Ausgehend von einer derzeit geplanten Wandhöhe von 13,6 m müsste jedoch mindestens ein Abstand von 5,44 m gegeben sein (§ 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO). Auch Anhand des Abstandsflächenplans geht eindeutig hervor, dass die notwendig einzuhaltenden Abstandsgrenzen in Bezug auf die Grundstücke unserer Mandantin in erheblichem Umfang überschritten werden.	Zu 1) Mit der überarbeiteten Planung werden die Abstandsflächen gem. LBO eingehalten.		
B9.1.1		Dies stellt eine erhebliche Verletzung der unserer Mandantin zustehenden Rechte dar, die sie nicht akzeptieren kann.	s.9.1		
B9.2		2. Weitere Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit dem geringen Abstand Infolge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist von einem entstehenden Hitzestau zwischen den Wohnhäusern unserer Mandantin, der beabsichtigten Bebauung und der umliegenden Bebauung auszugehen.	Zu 2) Die Verdichtung im Bereich des Seniorenwohnens ergibt sich aus der spezifischen Nutzung. Hier ist naturgemäß keine kleinteilige Bebauung möglich (Anordnung von Gruppen etc., betriebsbedingte Abläufe). Auch mit der gewerblichen Vornutzung des Geländes gehen höhere Dichtewerte einher. Städtebaulich ist die Bebauung zu angrenzenden Pfinz ausdrücklich gewünscht. Die vorherrschende Windrichtung im Bereich ist Südwest, also aus Richtung Hopfenberg/ Hauptstraße (B 10). Mit Einhaltung der erforderlichen Abstände in Verbindung mit angrenzenden großen Grünbereichen (LSG etc.), die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen (auch Dachbegrünung) lassen keine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 32 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			Lebensverhältnisse erwarten. Zudem ist mit der Überplanung der Wohnpark wesentlich kleiner (weniger Wohneinheiten, teilw. keine TG mehr und somit für Baumpflanzungen nutzbar).		
B9.2.1		Ebenso ist ein erheblicher Schattenwurf durch die geplante Bebauung auf die Grundstücke bzw. die Wohnhäuser unserer Mandantin zu erwarten.	Die der Gemeinde Pfinztal vorgelegten Verschattungsstudie zeigen, dass es für die Gebäude entlang der Keplerstraße keine über das übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigungen gibt.		
B9.2.2		Darüber hinaus erleidet unsere Mandantin Einbußen hinsichtlich der Aussicht von ihren Grundstücken. Der landschaftlich einladende Blick auf das gegenüber ihr liegende Landschaftsschutzgebiet mit der Pfinz und dem vorhandenen Baumbestand wird ihr durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entzogen.	Das Rücksichtnahmegebot ist nicht verletzt. Nachbarliche Belange werden ausreichend berücksichtigt. Mit der Planung wird sogar ein direkter Zugang über die Mühlstraße an die Pfinz möglich.		
B9.2.3		Damit einher geht eine erhebliche Wertminderung der Grundstücke unserer Mandantin. Insbesondere wird nicht der gleiche Mietwert erzielt werden können, wie bei einem derzeit noch ungestörten Blick auf das Landschaftsschutzgebiet und die Pfinz. Darüber hinaus ist die Wohnqualität bei einer Nähe zu einem Seniorenzentrum samt Einrichtungen des Betreuten und Ambulanten Wohnens sowie einer Tagespflege erheblich gemindert.	Bisher war eine gewerbliche Nutzung im benachbarten Bereich möglich, künftig „nur“ eine Wohnnutzung. Es ist daher nicht davon auszugehen, dass sich eine Verschlechterung der Situation ergibt.		
B9.3		3. Emissionen Im selben Zusammenhang stehen die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu befürchteten Emissionen.	Zu 3)		
B9.3.1		Dies betrifft zu einen die allein durch das beabsichtigte Pflegeheim zu erwartenden Lärm- und Lichtemissionen. Dies soll ungefähr 100 Senioren Platz bieten. Die in diesem Rahmen stattfindenden Aktivitäten der dortigen Bewohner und des Personals alleine würden zu erheblichen Lärmbelästigungen der angrenzenden Bewohner führen. Entsprechendes gilt für den massiv notwendigen Lichteinsatz in den zahlreichen Einzelzimmern. Darüber hinaus ist noch die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften geplant, die stets mit entsprechenden Lärm- und Geruchsemissionen verbunden sind.	Das Gutachten vom Büro <i>dieBauingenieure</i> v. 17.09.2018 berücksichtigt auch die Auswirkungen von Gewerbelärm. Es entstehen keine unzumutbaren Belästigungen durch die geplante Nutzung. Die geplante Nutzung entspricht einer Wohnnutzung und somit dem umgebenden Bestand.		
B9.3.2		Zudem ist mit erheblichem Besucherverkehr zu rechnen. Schließlich ist es üblich, dass die Bewohner eines Pflegeheims, aber auch des Betreuten bzw. Ambulanten Wohnens oftmals Besuch seitens ihrer Verwandten und Bekannten erhalten. Damit einher geht ein entsprechender Anstieg des Zu- und Abfahrtsverkehrs, der ebenso mit entsprechende Lärmemissionen verbunden ist. Im Übrigen ist hierfür die geplante Straßeninfrastruktur nicht geeignet und droht zu überlasten. Ferner ist ein entsprechend geeigneter Anschluss an die stark befahrene Karlsruher Straße/B10 nicht möglich.	s.B9.3.1 Die Verkehrsuntersuchung des IB Koehler+Leutwein, Karlsruhe v. Sept. 2018 kommt zum Ergebnis: „...Unter Berücksichtigung der fortgeschriebenen aktuellen Spitzenstundenfaktoren wurden die Berechnungen der Leistungsfähigkeit für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde durchgeführt. Hieraus ergibt sich in beiden Zeitbereichen somit der Nachweis einer guten Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität. Insbesondere die Verkehrsströme im Zuge der B 10 Karlsruher Straße werden von der zusätzlichen Nutzung nur gering		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 33 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
			tangiert, sodass die Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der übergeordneten B 10 weiterhin erhalten bleibt....“		
B9.3.3		Im Übrigen ist eine viel zu geringe Anzahl an Stellplätzen vorgesehen. Dieser Mangel wird auch nicht durch eine geplante Tiefgarage behoben.	Es werden ausreichend Stellplätze vorgesehen. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.		
B9.4		4. Tier-/Artenschutz Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan droht ein erheblicher Eingriff in die bestehende Tier- und Artenvielfalt.	Zu 4)		
B9.4.1		Auf den Grundstücken unserer Mandantin lässt sich eine Vielzahl verschiedener, teilweise besonders geschützter Tierarten finden. Dazu gehören vor allem Libellen, Frösche, Eisvögel, Bunt-/Grau- und Blauspechte, Eulen/Uhus, Igel, Blindschleichen, Schmetterlinge, Schlangen (Ringelnattern), Fledermäuse, Mäuse, Reiher, Enten, Feuersalamander, Echsen und Maulwürfe. Diese würden bei Verwirklichung des Bebauungsplans vertrieben oder zumindest erheblich in ihrer Population geschädigt. Insbesondere wäre ihnen der Weg von der Pfinz zu den Grundstücken unserer Mandantin, den sie offenbar auch aufgrund des dort bestehenden Teichs zur Nahrungssuche und/oder Fortpflanzung auf sich nehmen, versperrt.	Das Gutachten des Instituts für Botanik und Landschaftskunde v. 31.8.2018 wurde auch, soweit erforderlich, bezügl. dem Artenschutz ergänzt und zwischenzeitlich mehrfach mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es liegen keine Defizite vor. Das einzelne Lebewesen auch von außerhalb des Planbereichs zuwandern können bleibt unbestritten.		
B9.4.2		Außerdem ist offensichtlich beabsichtigt, einen erheblichen Baumbestand zu vernichten. Sämtliche Maßnahmen würden zu einer dramatischen Verringerung des Natur- und Erholungseffekts führen.	In geringem Umfang werden Bäume und Gehölze entfernt. Die vorgesehene Freiflächengestaltung führt insgesamt zu einer Aufwertung, insbesondere entlang der Pfinz und schafft so neu Lebensräume für Vögel und Kleinlebewesen.		
B9.4.3		Entsprechendes gilt in Anbetracht des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets. Dieses würde durch die angrenzende Bebauung erheblich beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Abstand zur Pfinz, der ursprünglich mindestens 20 m betragen sollte, nun auf teilweise unter 10 m reduziert worden ist. Dadurch wird der Landschafts- und Erholungsfaktor „Pfinz“ zusätzlich gemindert.	Aus der Umweltprüfung ergeben sich keine Hinweise auf wesentliche Beeinträchtigungen. Der Schutzabstand mit 10 m ist daher ausreichend, zumal eine umfangreiche Eingrünung erfolgen wird.		
B9.5		5. Sonstige Beeinträchtigungen Die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde zu einem dramatischen Anstieg des Wasser-/Abwasserbedarfs führen, da eine erhebliche Anzahl an Personen angesiedelt werden soll. Dieser Bedarf kann von dem bestehenden Leitungs- und Abwassernetz nicht bewältigt werden, zumal dieses ohnehin in letzter Zeit erheblich beansprucht und äußerst störanfällig war.	Zu 5) Das öffentliche Leitungsnetz (Wasser, Abwasser) wird im Rahmen der Vorhabenplanung ausgebaut und ist ausreichend leistungsfähig. Die vorgesehene Ringleitung für die Wasserversorgung verbessert sogar die Situation (Keplerstraße).		
B9.5.1		Außerdem wären die notwendigen Brandschutzvorkehrungen nicht eingehalten. Die Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrtsmöglichkeit für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr ist durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht sichergestellt. In Anbetracht der beabsichtigten Wohnformen, namentlich des Betreten und Ambulanten Wohnens, der Tagespflege und des Seniorenheims ist von einer deutlich höheren Brandgefahr als bei einer übli-	Zur Planung wird ein Brandschutzkonzept erstellt. Grundsätzlich gilt: Der Brandschutz ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 34 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		chen Wohnnutzung auszugehen.			
B9.5.2		Im Übrigen besteht kein notwendiger Bedarf für die Errichtung eines weiteren Pflegeheims in der Gemeinde. Der Bedarf hierfür ist selbst für eine überörtliche Versorgung ausreichend.	Die Gemeinde sieht grundsätzlich weiteren Bedarf für geplante Einrichtung (Stichwort: Demografischer Wandel). Nach wie vor besteht auch dringender Bedarf an „normalen“ Wohnungen die ebenfalls hier errichtet werden sollen.		
B9.5.3		Außerdem ist mit erheblichen Einwirkungen auf den Grundwasserspiegel, insbesondere angesichts der nahen Bebauung zur Pfinz und der Errichtung von Tiefgaragen zu rechnen.	Die fortgeschriebene Planung sieht zwei getrennte Tiefgaragen in wesentlich geringerem Umfang an der Mühlstraße vor. Somit kann nicht mehr von erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser oder gar einer Barrierewirkung (Riegel) gesprochen werden. Das Bodengutachten nimmt zum Hangwasser Stellung. Unter den Tiefgaragen werden bindige Bodenschichten entfernt und durch Einbau einer wasserdurchlässigen Kiesschicht auch unter den Tiefgaragen der Wasserdurchfluss ermöglicht.		
B9.6		6. Unzulässigkeit des beschleunigten Verfahrens Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a i. V. m. § 13b BauGB unzulässig ist. Gemäß § 13b Satz 1 BauGB wäre die Durchführung des beschleunigten Verfahrens allenfalls zulässig, wenn die Zulässigkeit von Wohnnutzung auf Flächen begründet werden würde, die sich an im Zusammenhang bebauten Ortsteile anschließen. Zwar mag eine Wohnnutzung im Sinne des bauplanungsrechtlichen Begriffs noch hinsichtlich des beabsichtigten Seniorenheims auf Grund von § 3 Abs. 4 BauNVO noch gegeben sein. Das beabsichtigte Vorhaben der Errichtung einer Tagespflege und des Ambulanten Wohnens erfüllt jedoch diese Voraussetzungen nicht.	Zu 6) Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung durchgeführt.		
B9.6.1		Nach der in der Rechtsprechung verwendeten Definition sind Wohngebäude im Gegensatz zu Einrichtungen für soziale Zwecke, die lediglich ein vorläufiges Obdach bieten, in Aufteilung und baulicher Struktur charakterisiert durch eine auf Dauer angelegte Nutzung mit einer eigenständigen Gestaltung des häuslichen Lebens und den mit der Haushaltsführung verbundenen Tätigkeit, wobei grundsätzlich auch eine gewisse Abgeschlossenheit des eigenen Freiraums gegenüber der Verfügungsgewalt Dritter erforderlich ist. Die Vermietung von Zimmern oder Wohnungen als reine Übernachtungsmöglichkeit genügt dem Wohnkriterium nicht (vgl. bspw. OVG NRW, Urteil vom 01.03.1995, Az.: 7 A 4128/94; BVerwG, Beschluss vom 25.03.1996, Az.: 4 B 302/95).	Die Zimmer in einem Seniorenwohnheim (Altenheim) werden von den Bewohnern individuell eingerichtet und ausschließlich von diesen genutzt. Daraus ergibt sich die erforderliche Selbstbestimmtheit des Wohnens.		
B9.6.2		Durch die genannten Vorhaben wird also keine allgemeine Wohnnutzung zugelassen, sondern eine Einrichtung für soziale Zwecke. Diese sind nicht von der Erlaubnis nach § 13b BauGB umfasst.	s.B9.6		
B9.6.3		Somit ist ein Vorgehen nach § 13b BauGB nicht zulässig. Der Einbezug der Außenbereichsfläche, auf der ein wesentlicher Teil des beabsichtigten Seniorenheims und der anderen sozialen Einrichtungen errichtet werden soll, ist	s.B9.6		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 35 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		somit nicht zulässig. Entsprechendes gilt erst recht für beabsichtigte Schank- und Speisewirtschaften.			
B9.6.4		Unabhängig davon, möchten wir vorsorglich ebenso darauf hinweisen, dass § 13b BauGB aufgrund eines Verstoßes gegen RL 2001/42/EG europarechtswidrig ist und damit nicht angewendet werden darf.	Die EU anhängige Beschwerde ist noch nicht entschieden. Somit gilt das nationale Recht (§ 13b BauGB) weiter.		
B9.7		Aufgrund all dieser Umstände kann der entworfene, vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht beschlossen werden. Neben der unzulässigen Verfahrensauswahl stehen dem Beschluss erhebliche private als auch öffentliche Belange entgegen, die ein ggf. bestehendes Interesse an der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei weitem überwiegen.	Dem weiteren Verfahren stehen weder öffentlich-rechtliche noch (objektiv) zu berücksichtigende nachbarliche Belange entgegen.		
B 10	Bürger 10 Schreiben vom 04.05.2018	Unserer Meinung nach ist der Abstand der Häuser zwischen der linken und rechten Straßenseite zu eng. Außerdem würden wir es begrüßen, wenn die letzten drei Einfamilienhäuser Richtung Pfinz nicht vorgezogen werden würden, sondern in einer Flucht mit den ersten zwei Doppelhäusern gebaut würden.	Die geplanten Gebäude haben einen Abstand von 10 m zu den best. Gebäuden. Dies ist wesentlich mehr als die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen und wurde auf ausdrücklichen Wunsch der Gemeinde planerisch festgelegt.		
B 10.1		Wie sieht es mit Stellplätzen für die vorderen Einfamilienhäuser in der Keplerstraße aus. Sind diese bei den Häusern vorgesehen? Auf der engen Straße geht ja wohl gar nicht.	Die Haupteinschließung erfolgt über die Mühlstraße. In geringem Umfang wird die Zufahrtsmöglichkeit zu 7 Gebäuden mit 7 Stellplätzen an der Keplerstraße benötigt (7 weitere Stellplätze sind in der TG untergebracht, die von der Mühlstraße erschlossen wird).		
B 10.2		Wir sind der Meinung, dass die vorgesehenen Häuser mit Pultdach nicht zu den Häusern auf der linken Seite der Keplerstraße und dem ganzen Wohngebiet im Umfeld passen. Sie sehen auf den fiktiven Plänen aus wie Klötze, die in der Landschaft stehen. Wie wäre es mit Satteldächern? Zweieinhalbstöckig kann man auch so bauen. Wenn man auf der gegenüberliegenden Seite an der Pfinz steht und auf den Hopfenberg schaut, passen diese Klötze einfach nicht in diese Landschaft. Ein futuristisches Häusermeer verträgt diese schöne Landschaft gar nicht.	Die vorgesehene Bebauung und die Gestaltung entsprechen einer zeitgenössischen Architektursprache. Mit den vorgesehenen flach geneigten Dächern bzw. Flachdächern wird eine durchgängige Begrünung erreicht. Außerdem wirken sich Begrünungen positiv auf das Kleinklima sowie die verbesserte Regenrückhaltung bzw. Grundwasserbildung aus.		
B 11	Bürger 11 Petition vom Mai/Juni 2018	Eine Talsperre für den Hopfenberg - Bedenken gegen den Bau zweier Tiefgaragen für den Wohnpark an der Pfinz	Kenntnisnahme		
B 11.1		Nach Plänen, die dem Gemeinderat zur endgültigen Genehmigung für das Bauvorhaben „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ vorliegen, sollen im Rahmen der Baumaßnahmen auch zwei Tiefgaragen im Gesamtvolumen von ca. 5400 m ³ gebaut werden.	Zwischenzeitlich wurde die Planung geändert (2 kleinere Tiefgaragen, geringer Verdichtung beim Wohnpark).		
B 11.2		Diese Tiefgaragen wirken wie eine Staumauer mit ca. 120 m Länge und 4 m Höhe auf das vom Hopfenberg zur Pfinz abfließende Wasser, wodurch sich die bestehenden Druckwasserverhältnisse erheblich verändern werden.	s.B11.1		
B 11.3		Wer die Gegebenheiten im östlichen Bereich der B10 in Berghausen kennt, weiß, dass viele Keller von zumeist älteren Gebäuden feucht sind und dass sich der Grad der Durchfeuchtung bei und nach Regenfällen wesentlich ver-	Die fortgeschriebene Planung sieht zwei getrennte Tiefgaragen in wesentlich geringerem Umfang an der Mühlstraße vor. Somit kann nicht mehr von einer Barrierewirkung		

Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 11.04.2018 – 07.05.2018 sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.04.2018 – 04.05.2018 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenpark und Wohnpark an der Pfinz“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan, OT Berghausen

Seite 36 von 36

04.02.2021

Nr.	Öffentlichkeit	Anregung	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag	Beschluss
		schlimmert. Durch den Bau der Tiefgaragen wird das Wasser gezwungen, sich andere Abflusswege zu suchen, was Schäden an den bestehenden Gebäuden im weiteren Umkreis zur Folge haben kann.	(Riegel) gesprochen werden. Das Bodengutachten nimmt zum Hangwasser Stellung. Unter den Tiefgaragen werden bindige Bodenschichten entfernt und durch Einbau einer wasserdurchlässigen Kiesschicht auch unter den Tiefgaragen der Wasserdurchfluss ermöglicht.		
B 11.4		Es ist nicht nachvollziehbar, dass die jetzt dem Gemeinderat vorgelegte Planung in einem verkürzten Verfahren mit vielen Ausnahmegenehmigungen durchgepeitscht werden soll, nachdem das Gelände der ehemaligen Fa. Berckmüller nahezu 30 Jahre im Dornröschenschlaf lag. Warum jetzt diese Eile zu Kosten einer angemessenen und sorgfältigen Prüfung?	Das Verfahren wurde mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt somit wie in einem Regelverfahren und nicht „verkürzt“. Die entsprechenden Prüfungen und Gutachten wurden erstellt und werden im weiteren Verfahren mit allen Unterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Offenlage zur Einsicht bereitgestellt. Das Verfahren entspricht öffentlich-rechtlichen Vorgaben.		
B 11.5		Die Unterzeichner fordern die Gemeinde auf, vor Genehmigung des Bebauungsplans, von einer unabhängigen und anerkannten Institution ein Gutachten einzuholen, das die Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf die Grund- und Druckwasserverhältnisse im Bereich des Baugeländes untersucht und bewertet. Dies wird mindestens die Festlegung notwendiger Drainagemassnahmen zur Bodenentwässerung zur Folge haben, kann aber auch zur Verkleinerung oder zum gänzlichen Verbot des Baus der Tiefgaragen in diesem sensiblen Bereich führen.	Das Bodengutachten nimmt zum Hangwasser Stellung. Unter den Tiefgaragen werden bindige Bodenschichten entfernt und durch Einbau einer wasserdurchlässigen Kiesschicht auch unter den Tiefgaragen der Wasserdurchfluss ermöglicht.		
B 11.6		Sollte eine Tiefgarage genehmigungsfähig sein, bitten wir die Gemeinde, dem Bauträger gegenüber zur Auflage zu machen, die Anlieger im Umkreis während der Baumaßnahmen und den nach Fertigstellung folgenden 5 Jahren gegen Druckwasserschäden zu versichern. Im Falle der Insolvenz des Bauträgers bzw. des Betreibers/Besitzers der Tiefgaragen verpflichtet sich die Gemeinde, für die Kosten der Versicherung einzutreten. Berghausen, im Mai/Juni 2018	Eine Grundlage für die Verpflichtung zur Versicherung gegen Schäden bzw. Verpflichtung der Gemeinde gibt es nicht. Allerdings hat der Vorhabenträger im Vorfeld bzw. auch bei und nach der Durchführung von (Bau-)Maßnahmen die erforderliche Sicherungspflicht und steht hier in der Verantwortung bzw. Haftung (auch für später auftretende Schäden, welche durch die Maßnahme verursacht werden). Für die Durchführung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen und bis zum Ablauf der Gewährleistungsfristen haftet der Vorhabenträger ebenfalls gegenüber der Gemeinde (Vertragserfüllung-/Gewährleistungsbürgschaft).		