

VbB Schnellermühle

Hier: frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Fristende: 09.06.2023

Inhaltsverzeichnis:

Gemeinde Walzbachtal	2
Netze-Gesellschaft Südwest mbH	2
Nachbarschaftsverband Karlsruhe.....	4
Deutsche Telekom Technik GmbH	4
Fachbereich 4 – Ortsbauamt, Gemeinde Weingarten (Baden)	6
Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt, Bereich Generalplanung und Stadtsanierung	6
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen	6
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt Für Denkmalpflege	7
AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH	9
Regierungspräsidium Karlsruhe - Referat 55b1 Naturschutz, Recht.....	9
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden- Württemberg e.V., Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV), Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Baden-Württemberg e.V. (Gemeinsame Stellungnahme)	11
Handwerkskammer Karlsruhe	21
Polizeipräsidium Karlsruhe	21
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2	22
Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen	22
Landratsamt Karlsruhe	23
Kreisbrandmeister	29
Gesundheitsamt.....	29
Amt für Mobilität und Beteiligungen	30
Landwirtschaftsamt	31
Abfallwirtschaftsbetrieb.....	31
Amt für Straßen.....	32
Amt für Straßenverkehr	33
Baurechtsamt	33
Netze BW	34
Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 53.1 – Landesbetrieb Gewässer	35
Regionalverband Mittlerer Oberrhein.....	36
Unity Media	37

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
Gemeinde Walzbachtal	
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am o.g. Verfahren.</p> <p>Belange der Gemeinde Walzbachtal werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
Netze-Gesellschaft Südwest mbH	
<p>Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o. g. Verfahren.</p> <p>Im Bereich der Karlsruher Straße ist eine Erdgasleitung vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurde.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: <u>Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Bei Eingriffen im Bereich der Karlsruher Straße erfolgen die Erschließungsarbeiten in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.</p>
<p>Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Kollegen bei der EnBW AG vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail: PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Die EnBW AG Fachbereich Grundstücksrecht wird ggf. in die weitere Planung einbezogen.</p>
<p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze-Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TNN rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.</p> <p>Email: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de Tel. Nr : 07243 3427-272</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Falls wesentliche Änderungen bei den Höhen der Straßen- und Gehwegoberflächen stattfinden sollen, wird der technischer Service in die Planung einbezogen.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Dies dient zur Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen. Gleiches gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>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).</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>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 entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.</p> <p>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.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Bundesstraße B10. Neue Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen.</p>
<p><u>Baumpflanzungen:</u> 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.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Belange des Leitungsschutzes werden bei der Umsetzung der geplanten Baumstandorte berücksichtigt. Im Übrigen können die im Bebauungsplan festgesetzten Standorte können nach den Festsetzungen um bis zu 5 m verschoben werden.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
Nachbarschaftsverband Karlsruhe	
<p>Die Gemeinde Pfinztal strebt den Erhalt der Schnellermühle als ortsbildprägendes Gebäude sowie eine Neuentwicklung des Areals an. Geplant ist eine Mischung aus gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen sowie Wohnnutzung. Der Bebauungsplan wird zur Umsetzung dieser Planung ein Urbanes Gebiet festlegen.</p> <p>Der aktuelle Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt für die Fläche der Schnellermühle bestehende gewerbliche Baufläche dar. Die Planungen insbesondere zur Wohnnutzung sind nicht aus dem FNP entwickelt. Für die Umsetzung des geplanten Nutzungskonzepts ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren durchgeführt werden soll. Wir werden für die projektierte Baufläche die Darstellung des FNP von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche ändern. Aufgrund der sensiblen Lage und dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet ist eine Bebauung außerhalb dieser Baufläche nicht möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme: Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen überarbeitet. Außerhalb der im FNP dargestellten Fläche ist keine Bebauung vorgesehen. Im Bereich südlich des Plangebiets ist lediglich eine Entwässerungsmulde vorgesehen, die in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes und der artenschutzrechtlichen Belange naturnah gestaltet wird. Für die Umsetzung der geplanten Brücke über die Pfinz (außerhalb des Plangebietes, im Landschaftsschutzgebiet) gibt es ein separates Verfahren.</p>
Deutsche Telekom Technik GmbH	
<p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Sofern Verkehrsflächen nicht mehr zur Verfügung stehen, bitten wir Sie, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu veranlassen.</p> <p>Wir bitten Sie Ihre Planung entsprechend anzupassen, dass Veränderungen oder Verlegungen von Telekommunikationslinien vermieden werden können. Diese Anlagen wären nur mit einem unverhältnismäßigen hohen Aufwand zu verlegen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Leitungen liegen bis auf die Hausanschlussleitung des bestehenden Mühlengebäudes im Bereich der Karlsruher Straße (B 10).</p> <p>Die Eigentumsverhältnisse im Bereich der B 10 ändern sich durch die Planung nicht. Insofern ist der Zugriff auf die Leitungen weiterhin gesichert.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die Erschließungsplanungen erfolgen in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.</p>
<p>Der Ausbau durch die Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Wir weisen in diesem Zusammenhang auf § 146, Abs. 2, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Maßnahmen der Telekom sind im Plangebiet derzeit nicht vorgesehen. Unsere Kontaktadresse lautet: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 10 01 64, 76231 Karlsruhe T-NL-SW-PTI-31-Neubaugebiete@telekom.de Für Rückfragen oder für weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
Fachbereich 4 – Ortsbauamt, Gemeinde Weingarten (Baden)	
Nach Prüfung der Unterlagen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Belange der Gemeinde Weingarten (Baden) berührt.	Kenntnisnahme.
Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt, Bereich Generalplanung und Stadtsanierung	
<p>Vielen Dank für die Beteiligung im oben genannten Verfahren.</p> <p>Belange der Stadt Karlsruhe werden durch die Planungen nicht berührt.</p> <p>Das Stadtplanungsamt Karlsruhe hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 - Mobilität, Verkehr, Straßen	
<p>Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schnellermühle“ tangiert die Bundesstraße B 10 im straßenrechtlichen Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt (hellblau), wie auch im Bereich der freien Strecke (grün).</p> 	Kenntnisnahme.
Die bereits bestehenden Gebäude, ebenso wie die bestehende Zufahrt genießen Bestandsschutz.	Kenntnisnahme.
Bezüglich der Flurstücke an der freien Strecke gilt hier, dass gemäß § 9 FStrG außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt das Anbauverbot von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße zu beachten ist, innerhalb dessen keinerlei Hochbauten errichtet werden dürfen. In	Der Anregung wird entsprochen: Die Anbauverbotszone wird von Hochbauten freigehalten, im Bebauungsplan wird eine entsprechende Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Außerdem wird für den Bereich außerhalb der Ortsdurchfahrt ein Ein- und Ausfahrtsverbot festgesetzt.

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
diesem Bereich können ebenfalls keine direkten Zufahrten an der Bundesstraße zugelassen werden.	
Werbeanlagen im Bereich der freien Strecke sind gemäß § 9 Abs. 1 FStrG in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der B 10 ebenfalls unzulässig. In einer Distanz von 20 – 40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG) können Werbeanlagen nur am Ort der Leistung errichtet werden.	Der Anregung wird entsprochen: Die Anregung wird im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan berücksichtigt.
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Anbauverbotszone von 20 m gem. § 9 FStrG einzuzeichnen und im schriftlichen Teil zusammen mit der Anbaubeschränkungszone entsprechend auszuführen.	Der Anregung wird entsprochen: Die Anbauverbotszone von 20m wird im zeichnerischen Teil aufgenommen. Die Anbaubeschränkungszone wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.
Für mögliche Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone können keine Haftungsansprüche für etwaige Schäden gegenüber dem Straßenbetrieb (wie z.B. Steinerschlag, Winterdienst usw.) geltend gemacht werden. Ebenso wäre als Auflage wegen der irritierenden/ablenkenden Wirkung auf die Autofahrer ein Sichtschutz, beispielsweise in Form einer Heckenbepflanzung sinnvoll.	Kenntnisnahme. Der Anregung wird entsprochen: In die Hinweise zum Bebauungsplan wird aufgenommen, dass bei der Anlage von Stellplätzen durch geeignete Maßnahmen eine ablenkende Wirkung für den Verkehr auf der B10 zu vermeiden ist. Die Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag
Das Oberflächenwasser aus dem Gebiet darf nicht der straßeneigenen Entwässerung zugeführt werden. Die Entwässerungseinrichtungen der Straße stehen hierfür grundsätzlich nicht zur Verfügung.	Der Anregung wird entsprochen: Die Anregung wird in der weiteren Entwässerungsplanung berücksichtigt.
Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt Für Denkmalpflege	
Bau- und Kunstdenkmalpflege: Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen. Archäologische Denkmalpflege:	Kenntnisnahme.

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Durch die Planungen ist in Berghausen ein archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW betroffen: Mittelalterliche/Neuzeitliche Mühle (Listen Nr. MA 20, ADAB ID 100855155)</p>	
<p>Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.</p> <p>Bauvorhaben im Planungsgebiet kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.</p> <p>Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch eine Grabungsfirma unter Aufsicht des Landesamtes 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 an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Anregung wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Die notwendigen Maßnahmen (bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen) zum Denkmalschutz werden rechtzeitig vor Baubeginn mit den Behörden abgestimmt.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.</p>	
<p>Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de. Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen und das Landesamt für Denkmalpflege über die weiteren Planungen und Terminabsprachen in Kenntnis zu setzen.</p>	Kenntnisnahme.
AVG Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH	
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Verfahren. Die AVG ist von der Planung nicht betroffen und hat hierzu keine Anmerkungen.</p>	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Karlsruhe - Referat 55b1 Naturschutz, Recht	
<p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus,</p>	Der Anregung wird entsprochen: Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt.

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.	
Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.	Kenntnisnahme: Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen überarbeitet. Außerhalb des Geltungsbereichs bzw. der im FNP dargestellten Bauflächen ist keine Bebauung vorgesehen. Im Bereich südlich des Plangebiets (Landschaftsschutzgebiet) ist lediglich eine Entwässerungsmulde vorgesehen, die in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes und der artenschutzrechtlichen Belange naturnah gestaltet wird. Für die Umsetzung der geplanten Brücke über die Pfinz (im Landschaftsschutzgebiet) gibt es ein separates Verfahren.
Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.	Kenntnisnahme.
Hinweise zum Verfahren Sollten Sie für die Umsetzung Ihres Bauleitplans eine naturschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung benötigen, so sollte diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorliegen oder zumindest verbindlich avisiert sein. Es ist in jedem Fall erforderlich, dass Sie mit uns Kontakt aufnehmen und unter Zusendung aller erforderlichen Unterlagen die Grundlage dafür schaffen, dass wir Ihnen eine Planung in die Ausnahme- oder Befreiungslage hinein bestätigen können.	Kenntnisnahme.
Grundsätzlich gilt Folgendes: Gemäß § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Bauleitplan nicht erforderlich und damit nichtig, wenn diesem ein nicht ausräumbares rechtliches oder tatsächliches Hindernis entgegensteht. Dies ist insbesondere der Fall,	Kenntnisnahme.

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>wenn die Voraussetzungen für eine positive Entscheidung über Ausnahme- oder Befreiungsanträge nicht vorliegen. Die Frage der Vereinbarkeit Ihrer Planungen mit den oben dargestellten naturschutzrechtlichen Anforderungen sollte daher geklärt sein, bevor der Feststellungs- oder Satzungsbeschluss gefasst wird.</p>	
<p>Selbstverständlich beraten wir Sie im Rahmen unserer Zuständigkeiten und Möglichkeiten gerne und suchen zusammen mit Ihnen nach Möglichkeiten, wie Ihr Bauleitplan so gestaltet werden kann, dass er mit den von uns zu vollziehenden naturschutzrechtlichen Normen vereinbar ist und auf Akzeptanz stößt. Wir bitten jedoch vor dem Hintergrund unserer sehr eingeschränkten personellen Möglichkeiten um Verständnis, wenn wir nicht jeden Wunsch nach Beratung und Information stets zeitnah nachkommen können. Insbesondere in problematischen Fällen ist es sehr hilfreich, wenn der Dialog möglichst frühzeitig beginnt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Bitte stellen Sie die gegebenenfalls erforderlichen Anträge – in Ihrem eigenen Interesse – rechtzeitig.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg e.V., Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV), Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Baden-Württemberg e.V. (Gemeinsame Stellungnahme)</p>	
<p>Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der „frühzeitigen Beteiligung“ und äußern uns zu dem Vorhaben wie folgt: Grundsätzlich halten wir das Vorhaben für bauplanungsrechtlich bedenklich, weil hier im Außenbereich – für die überplante Fläche existiert bisher kein Bebauungsplan, und sie liegt deutlich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Pfintzaler Ortsteile – eine „Splittersiedlung“, eingezwängt zwischen Grünzäsur und Regionalem Grünzug, mit wesentlichem Anteil Wohnbebauung (es sind 65 Wohnungen geplant!) entstehen soll – weit entfernt von Haltestellen des ÖPNV, von Arztpraxen, Kirchen und Einkaufsmöglichkeiten. (Der mit geplante CAP-Markt ändert daran nicht nennenswert etwas.)</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Das Plangebiet ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung bereits baulich vorgeprägt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Umnutzung und Revitalisierung einer städtebaulichen Brache. Darüber hinaus wird das Mühlgebäude als ortsbildprägende Bausubstanz erhalten und kommt aufgrund der geplanten Nutzungen dem Gemeindeleben zu Gute. Neben der Wohnnutzung sind u.a. auch Gewerbebetriebe, soziale Nutzungen, Gastronomie und der erwähnte Lebens-</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
	<p>mittelmarkt vorgesehen. Durch die Nutzungsmischung entsteht für das senioren-gerechte Wohnen eine Nachbarschaft, die von der Versorgungssituation mit anderen, bereits realisierten Projekten gut konkurrieren kann. Die geplante Anbindung an den Radweg östlich der Pfinz schafft eine bessere Verknüpfung mit dem nahegele-genen ÖPNV. Insgesamt wird die ÖPNV-Versorgung für den Standort (auch vom LRA Karlsruhe) als „angemessen“ einge-schätzt. Weitere Verbesserungen werden geprüft, sind zur Realisierung des Vorha-bens aber nicht zwingend erforderlich.</p>
<p>Der Großteil der überplanten Fläche ist zwar im Flächennutzungsplan und im Re-gionalplan aufgrund der historischen Nut-zung durch eine Sägemühle noch als Ge-werbefläche ausgewiesen, aber eine echte gewerbliche Nutzung findet dort be-reits seit Jahrzehnten nicht mehr statt.</p>	<p>Kenntnisnahme: Das Plangebiet ist eine Brache und ein städtebaulicher Missstand im Ortsbild der Gemeinde. Gleichzeitig ist die Mühle ein ortsbildprägendes Gebäude, welches er-halten und einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Das Plangebiet ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung immer noch baulich geprägt und im Flächennut-zungsplan als Gewerbefläche dargestellt. Daher bietet sich aus Sicht der Gemeinde eine maßvolle bauliche Entwicklung für diesen Bereich an. Insgesamt bedeutet die Maßnahme eine Aufwertung gegen-über der bestehenden Situation und soll deshalb weiterverfolgt werden.</p>
<p>Neben diesen grundsätzlichen Bedenken sehen wir weitere erhebliche Mängel in der Planung:</p> <p>1. Eingriffe in das Landschaftsschutz-gebiet „Pfinzgau“ Im Norden des Plangebiets soll eine Teil-fläche des Landschaftsschutzgebiets als befestigte Hof- und Parkplatzfläche ange-legt werden. Dabei wird argumentiert, die Fläche sei „intensiv anthropogen über-prägt“, als Beleg wird ein Luftbild aus dem Jahr 1968, also lange vor Ausweisung des Landschaftsschutzgebiets, herangezogen (Seite 14 der „Eingriffs-Ausgleichsbilan-zierung“).</p> <p>Tatsächlich war jedoch die in Rede ste-hende Fläche bis vor nicht allzu langer Zeit deutlich begrünt, wie auch auf Abbildung</p>	<p>Kenntnisnahme: Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen überarbeitet. Auf der betreffenden Fläche nördlich des Plange-biets sind im Bebauungsplan keine Stell-plätze mehr vorgesehen. Insofern wird die Anregung berücksichtigt.</p> <p>Nach der im Rahmen der Eingriffs-/Aus-gleichsbilanzierung erstellten Biotoptypen-Kartierung besteht der angesprochene</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>1.1 auf Seite 1 der „Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung“ klar zu erkennen ist.</p> <p>Jedoch wurde diese Fläche jetzt (vor wenigen Wochen) unter Verstoß gegen die geltende LSG-Verordnung frisch geschottert, wohl um schon vollendete Tatsachen zu schaffen.</p> <p><u>Wir bitten hiermit die Untere Naturschutzbehörde, der wir diese Stellungnahme zur Kenntnis geben, die Wiederentfernung des Schotterers von dieser Fläche zu veranlassen.</u></p> <p>Auf jeden Fall halten wir die Nutzung einer Teilfläche des LSG als befestigte Parkplatzfläche für unzulässig, dies umso mehr, als sie nicht nur im LSG, sondern auch in der Grünzäsur liegt.</p>	<p>Bereich aus vollständig versiegelten Flächen umgeben von grasreicher Ruderalvegetation, randlich grenzen Feldgehölze an. Aufgrund des befestigten Unterbaus und des grasreichen Bewuchses kommt der überplanten Fläche im Bestand keine besondere ökologische Wertigkeit zu. Eine erhebliche Beeinträchtigung des vorhandenen Gehölzbestandes wäre bei einer Umsetzung der Stellplätze im Norden nicht zu erwarten. Das angrenzende geschützte Biotop bleibt vollständig erhalten.</p> <p>Seitens des Vorhabenträgers wurde kein zusätzlicher Schotter eingebaut. Vielmehr wurde das Areal in den letzten Jahren für verschiedene Baumaßnahmen in der Gemeinde Pfinztal als temporäre Lagerfläche zur Verfügung gestellt. Entsprechende behördliche Genehmigungen wurden jeweils durch die nutzenden Firmen eingeholt und vorgelegt. Der Letzte Nutzer hat nach Räumung des Areals die Fläche wieder in den ursprünglichen Zustand zurückversetzt.</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde in diesem Punkt inzwischen geändert und die Anregung insofern berücksichtigt.</p>
<p>Auch im Süden des Plangebiets sind Eingriffe in das LSG vorgesehen. Dort sollen nicht nur als Ausgleichsmaßnahme Obstbäume auf einer Wiese gepflanzt werden – wogegen nichts einzuwenden ist -, sondern es soll auch auf einer erheblichen Teilfläche dieser Wiese (> 700 m²) eine Versickerungsmulde angelegt werden. Eine solche Entsorgungs-Infrastrukturmaßnahme gehört in die bebaubare Fläche hinein, aber keinesfalls in das Landschaftsschutzgebiet! (Ganz abgesehen von den Artenschutzproblemen, die hier neue „Gewässer“ mit sich bringen – siehe unten unter Artenschutz.)</p>	<p>Die Entwässerungsmulde südlich des Geltungsbereichs befindet sich im Bereich des Landschaftsschutzgebietes.</p> <p>Bei der geplanten Retentionsmulde handelt es sich primär um ein technisches Bauwerk mit wasserwirtschaftlicher Funktion. Die Planung sieht jedoch eine möglichst naturnahe Gestaltung mit extensiver Pflege in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor.</p> <p>Nach Entsiegelung der Betonstreifen und Herstellung der Retentionsmulde wird zur Ansaat in den tiefergelegenen, regelmäßig überfluteten Bereichen und in den Verlandungszonen eine autochthone blütenreiche Mischung mit mehrjährigen Arten feuchter bis nasser Standorte sowie Schilf</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
	<p>und Hochstauden verwendet. Ergänzend ist in den Uferbereichen die Pflanzung heimischer Staudenarten vorgesehen wie z.B. Gewöhnlicher Blutweiderich, Sumpfdotterblume, Gewöhnlicher Wasserdost, Echtes Mädesüß, Baldrian und Gelbe Sumpf-Schwertlilie. Durch die Aufwertungsmaßnahmen der Wiesenfläche südlich des Geltungsbereichs ergibt sich ein fließender Gradient von Grünland mit Streuobst mittlerer Standorte über wechselfeuchte Habitate hin zu aquatischen Lebensräumen. Durch die naturnahe Gestaltung der Retentionsmulde und der zusätzlichen Streuobstpflanzung wird die Eigenart und Vielfalt des Landschaftsbildes verbessert, darüber hinaus wird ein positiver Beitrag zum Lokalklima und zur Erholungsfunktion im Gebiet geleistet und dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets gedient.</p>
<p>Nicht nur einen Eingriff in das LSG, sondern (mehr noch) in das Gewässer Pfinz, die Gewässerrandstreifen und – aus unserer Sicht besonders problematisch – die Reviere von Zwergtaucher, Stockente und Teichralle würde die geplante neue Brücke über die Pfinz bedeuten. Besonders die Zwergtaucher sind regelmäßig auf der Pfinz auch auf Höhe des Mühlkanals zu beobachten, so dass auch der vorgeschlagene Bau direkt am Abzweig des Mühlkanals eine erhebliche Störung insbesondere für diese Art mit sich brächte.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Genehmigung für die geplante Fußgängerbrücke erfolgt in einem separaten Verfahren. Der Geltungsbereich des Bauungsplans wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Als Ersatz für den Lebensraumverlust der wassergebundenen Vogelarten Teichralle, Stockente und Zwergtauchern sind bei Umsetzung der Brücke Maßnahmen zur Habitatsverbesserung am westlichen Ufer der Pfinz durch die Anlage von Flachwasserbuchten, Röhrichzonen und dichten Ufergebüschern vorgesehen.</p>
<p>Der Wunsch nach einer Anbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer an den Geh- und Radweg auf der rechten Seite der Pfinz ist gut nachvollziehbar; jedoch sollte zu diesem Zweck keine neue Brücke gebaut werden, sondern die vorhandene Brücke bei der Wehranlage – wie in früheren Jahren – wieder für die Öffentlichkeit geöffnet werden.</p> <p>Sofern dagegen Sicherheitsbedenken bestehen, könnten diese sicher durch geeignete Umbau-/Ausbaumaßnahmen an der</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Idee der Nutzung der Wehranlage zur Überquerung der Pfinz wurde bereits angeregt und bei einem vor-Ort Termin mit dem Regierungspräsidium thematisiert. Die Wehranlage darf nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium unter anderem nicht von der Öffentlichkeit genutzt werden. Befürchtet wird u.a. eine Gefährdung der Funktionstüchtigkeit der Wehranlage, die für den Hochwasserschutz von hoher Bedeutung ist. Auch der offene Zugang zum Betriebsgelände des Wehrs, wo</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>vorhandenen Brücke hinreichend minimiert werden. Aus unserer Sicht ist diese Variante gegenüber einem Brückenneubau insbesondere aus Artenschutzgründen zwingend vorzuziehen.</p> <p>Unabhängig davon ist, sollte das Vorhaben insgesamt realisiert werden, dafür zu sorgen, dass die weitere Nutzung der am linken Ufer der Pfinz von der Schnellermühle sowohl in Richtung Söllingen als auch in Richtung Berghausen ausgebildeten Trampelpfade/inoffiziellen "Wege" so weit wie irgend möglich unterbunden wird; auch dies gebietet insbesondere der Schutz der Vogelfauna an der Pfinz, die zwischen Schnellermühle und Berghausen erst vor einigen Jahren naturnah umgestaltet wurde.</p>	<p>temporär auch Maschinen gelagert werden, wird kritisch gesehen.</p> <p>Der Anregung wird nicht entsprochen: Der Weg wird weiterhin als Pflegeweg für den Gewässerrandstreifen benötigt und muss in dieser Funktion erhalten bleiben.</p>
<p>2. Artenschutz Die in den Unterlagen enthaltene „Faunistische Bestandserhebung und Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (saP)“ weist erhebliche Defizite auf.</p>	

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Zunächst wundert es uns sehr, dass die Gruppe der Amphibien überhaupt nicht erwähnt, geschweige denn hinreichend berücksichtigt wird, obwohl doch in Pfinztal allgemein bekannt ist, dass die örtliche BUND-Gruppe seit Jahrzehnten in jedem Frühjahr auf Höhe des Schnellermühlengeländes (und darüber hinaus) auf der Westseite der B 10 einen Amphibienschutzzaun aufstellt und betreut, um die dort in Richtung Pfinz wandernden Amphibien (vor allem Erdkröten und Springfrösche sowie Bergmolche) am Überqueren der B 10 (und dem weiteren Durchqueren des Schnellermühlengeländes) möglichst zu hindern. (Die Tiere wandern immer noch an dem westlich der B 10 vor Jahrzehnten angelegten Ersatz-Laichgewässer („Assisi-Teich“) vorbei und werden von den BUND-Aktiven vom Zaun an den Teich gebracht.)</p> <p>Leider gelingt das nicht vollständig; einige Springfrösche springen über den Zaun hinweg, Molche kriechen unterdurch, und etliche Tiere aller genannten Arten kommen gegenüber von der Schnellermühle in die B 10 einmündenden Weg auf die B 10 herunter, wo kein Zaun gestellt werden kann. Viele der Tiere, die es so auf die B 10 schaffen, werden dort überfahren, aber manche gelangen doch auf die Schnellermühlen-Seite, wo für sie im Falle der Realisierung des Planungsvorhabens ein erhebliches Tötungsrisiko entstände.</p>	<p>Kenntnisnahme: Im Rahmen der Erstellung der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung wurde vom Gutachter der Amphibienschutzzaun auf der Westseite der B10 bemerkt und beim BUND telefonisch nach der Funktion dieses Zaunes gefragt. Aufgrund der Information, dass die Amphibien (v. a. Erdkröte und Springfrosch) davon abgehalten werden sollen die B10 zu überqueren und an das Ersatzlaichgewässer gebracht werden, wurde in Abstimmung mit der UNB auf eine Untersuchung der Tiergruppe der Amphibien im Bereich des Vorhabens verzichtet. Dass der Amphibienzaun nicht umfassend funktionstüchtig ist und Tiere über die B10 an die Pfinz gelangen, entzog sich der Kenntnis des Gutachters. Da die Retentionsmulden nur temporär bei entsprechenden Niederschlägen Wasser führen, wird nicht von einer zusätzlichen Lockwirkung für Amphibien ausgegangen.</p>
<p>Vergrößert würde dieses Risiko noch durch die geplanten Entwässerungsmulden/-teiche, die ein zusätzliches Lockangebot für die Amphibien darstellen würden. Sie würden wohl auch zu einer nennenswerten (Rück-)Wanderung in Ost-West-Richtung über die B 10 führen, wogegen der einseitig gestellte Schutzzaun keine Hilfe wäre.</p>	
<p>Unseres Erachtens müsste bei Realisierung der Planung</p>	

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>für eine sichere Querungsmöglichkeit der B 10 in beiden Richtungen für die genannten Amphibienarten (feste Leiteinrichtung und Tunnel) und für eine sichere Querungsmöglichkeit (oder Umwanderungsmöglichkeit?) des Schnellermühlengeländes für die Amphibien gesorgt werden.</p>	
<p>Die Erfassung der Fledermäuse erfolgte mit nur zwei Arten (in wenigen Exemplaren) offensichtlich sehr unvollständig. Dies ist unter anderem deshalb unverständlich, weil es zum Beispiel in der Würdigung für das auf der anderen Seite der Pfinz geplante Naturschutzgebiet „Hohwiesen“ (https://docslib.org/doc/5988449/w%C3%BCrdigung-nsg-hohwiesen-mit-bilder-10-2013) auf Seite 8 heißt: „Von 25 in Deutschland lebenden Fledermäusen sind 12 Arten im Gebiet der Pfinzaue nachgewiesen.“</p>	<p>Kenntnisnahme: Bei der Erfassung der Fledermäuse ging es nicht um eine vollständige Kartierung mit Transektbegehungen, automatischen Lauterfassungen, Netzfängen, etc., sondern um die Quartiernutzung an den vorhandenen Gebäuden. Entsprechend wurde die Methodik hierauf ausgerichtet und mit der UNB abgestimmt. Der Jagdlebensraum an der Pfinz bleibt unbeeinträchtigt.</p>
<p>Nicht nachvollziehbar ist die in den Planungsunterlagen enthaltene Behauptung „Eine Aktivität über der Wasserfläche der Pfinz bzw. an den Ufergehölzen konnte nicht registriert werden.“ Der Unterzeichner dieser Stellungnahme war am 27.05.23 um ca. 22.30 Uhr an der Pfinz gegenüber der Schnellermühle. Direkt oberhalb des Wehres waren in etwa einminütigem Abstand einzelne Fledermäuse über der Pfinz zu beobachten; etwas weiter stromauf, auf Höhe des Mühlkanal-Abgangs, waren im Lichtkegel der Taschenlampe praktisch ununterbrochen über der Pfinz hin- und herfliegende Fledermäuse zu sehen.</p>	<p>Das Thema Beleuchtung wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes behandelt (keine Beleuchtung in geschützte Landschaftsbestandteile, insektenfreundliche und nach oben voll abgeschirmte Leuchtmittel, Abschaltung in Nachtstunden, etc.).</p>
<p>Um weitere aktuelle Erkenntnisse über die Fledermausfauna an der Schnellermühle zu gewinnen, wurden vom BUND Pfinztal in der Nacht vom 27. zum 28.05.23 ca. 25 m südlich des Mühlengebäudes (A), in der Nacht vom 29. zum 30.05.23 direkt am Abzweig des Mühlkanals von der Pfinz (B) und in der Nacht vom 30. zum 31.05.23 ca. 6 m nördlich des Mühlengebäudes (C)</p>	

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Ultraschallaufnahmen mit Hilfe eines „Batloggers“ (Fa. Elekon AG, Luzern) aufgenommen.</p> <p>Die Auswertung der Aufnahmen mit der Software „Batscope 4“ ergab folgende Resultate:</p> <p>(A): 299 Rufsequenzen der Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) 17 Rufsequenzen der Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii) 5 Rufsequenzen der Mückenfledermaus (Pipistrellus nathusii) 60 Rufsequenzen des Großen Abendseglers (Nyctalus noctula) 9 Rufsequenzen des Kleinen Abendseglers (Nyctalus leisleri) 13 Rufsequenzen der Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) 2 Rufsequenzen der Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)</p> <p>(B): 1202 Rufsequenzen der Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) 77 Rufsequenzen der Mückenfledermaus (Pipistrellus nathusii) 7 Rufsequenzen des Großen Abendseglers (Nyctalus noctula) 5 Rufsequenzen des Kleinen Abendseglers (Nyctalus leisleri) 3 Rufsequenzen der Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) 1 Rufsequenz der Wasserfledermaus (Myotis daubentonii)</p> <p>(C): 1012 Rufsequenzen der Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) 5 Rufsequenzen der Rauhautfledermaus (Pipistrellus nathusii) 11 Rufsequenzen der Mückenfledermaus (Pipistrellus nathusii) 11 Rufsequenzen des Großen Abendseglers (Nyctalus noctula) 9 Rufsequenzen des Kleinen Abendseglers (Nyctalus leisleri) 16 Rufsequenzen der Breitflügelfledermaus (Eptesicus serotinus) 3 Rufsequenzen der Nordfledermaus (Eptesicus nilssonii)</p>	

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Natürlich sind diese von der Software automatisch erzeugten Ergebnisse – händisch nachbearbeitet wurde nur insoweit, als offensichtlich falsche/unplausible Ergebnisse soweit möglich korrigiert, andernfalls herausgelöscht wurden – nicht 100 %ig sicher, es können Verwechslungen innerhalb der Gattung Pipistrellus sowie innerhalb und zwischen den Gattungen Eptesicus und Nyctalus auftreten, aber in der Mehrzahl der Fälle sind die Resultate doch korrekt. Auf jeden Fall belegen diese Ergebnisse, dass die vorgelegten Erhebungen mangelhaft sind; hier ist dringend nachzuarbeiten. Für den Wegfall von Lebensraum für die (verschiedenen) Fledermausarten müsste Ersatz geschaffen werden. Dabei stellt ein besonderes Problem die Tatsache dar, dass das gesamte Grundstück bisher nachts nicht beleuchtet ist. Die entstehende „Lichtverschmutzung“ wäre nicht nur für die Fledermäuse, sondern für alle nachtaktiven Tiere eine erhebliche Störung.</p>	
<p>Unverständlich ist auch, dass auf dem Grundstück keine Reptilien gefunden wurden. Nachweise der Zauneidechse und der Ringelnatter sind uns von der Pfinz (nördlich der Schnellermühle), vom Assisi-Teich (westlich der B 10), von der Umgebung des Plangebiets „Seniorenzentrum an der Pfinz“ und vom Gebiet der ehemaligen Gärtnerei Wenz bekannt, und am Haus Karlsruher Str. 212 (gegenüber der Schnellermühle) konnten wir vor einigen Jahren eine Schlingnatter fotografieren. Wir gehen deshalb sicher davon aus, dass auch auf dem zwischen diesen Fundorten liegenden Grundstück Schnellermühle mindestens die Zauneidechse, nahe der Pfinz wahrscheinlich auch die Ringelnatter vorkommt.</p>	<p>Kenntnisnahme: Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurde laut artenschutzrechtlicher Ersteinschätzung auch seitens der Gutachter mit dem Vorkommen der Zauneidechse gerechnet. Tatsache ist aber, dass im Jahr 2022 keine Zauneidechse festgestellt wurde. Insofern wird kein Anlass zur Änderung der Unterlagen gesehen.</p>
<p>3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz: Formal mag die Berechnung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzen richtig sein, sachlich ist jedoch nach unserer Einschätzung das Ergebnis, sowohl beim Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen als auch beim Schutzgut</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte gemäß geltenden Regelwerk und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Änderungen sind insofern nicht erforderlich.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Boden entstehe nach der massiven zusätzlichen Bebauung des Geländes ein ökologischer Mehrwert, völlig abwegig. Dies zeigt nur einmal mehr, dass die Berechnung von Ökopunkten nach den üblichen Methoden mit der tatsächlichen ökologischen Wertigkeit nur wenig zu tun hat.</p>	
<p>4. Lokalklima: Die Auswirkungen des Projekts auf die Kaltluftströme in Richtung bebauter Gebiete mögen gering sein, aber grundsätzlich führt das Vorhaben durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung zu Störungen der Kaltluftentstehung und -strömung und zu einer zusätzlichen lokalen Erwärmung.</p>	<p>Kenntnisnahme: Das Plangebiet liegt im Tal der Pfinz und damit der Luftleitbahn „Pfinztäler“, die für die Kalt- und Frischluftzufuhr der Ortschaften im Pfinztal und darüber hinaus sorgt. Bei einer Neubebauung ist dieser Aspekt zu berücksichtigen. Deshalb wurde von der Lohmeyer GmbH aus Karlsruhe ein Gutachten erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung auf die lokalklimatischen Verhältnisse untersucht wurden. Die Ergebnisse des Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:</p> <p>In den Siedlungsbereichen von Pfinztal Berghausen und Söllingen sind bei vorherrschenden Regionalwindanströmungen keine wesentlichen Änderungen der bodennahen Windgeschwindigkeiten bedingt durch die baulichen Nutzungen des geplanten Bauvorhabens Schnellermühle zu erwarten. Das ist auch auf die bodennahen Lufttemperaturen übertragbar. Über künstlichen Oberflächen, wie dem geplanten Bauvorhaben, bewirken die erhöhten Oberflächentemperaturen eine gewisse Erwärmung der bodennahen Luftschicht. Diese Erwärmung bleibt weitgehend auf das Plangebiet beschränkt und die Reichweite bei horizontalem Transport dieser Luftmassen durch vorherrschende bodennahe Windströmungen ist vergleichbar mit den oben genannten Ausdehnungen der windtechnischen Störbereiche. Großzügige Vegetationsausstattungen innerhalb des geplanten Bauvorhabens Schnellermühle mildern die Erwärmung der künstlichen Oberflächen.</p> <p>Insofern kann das Vorhaben hinsichtlich der lokalklimatischen Belange insgesamt als verträglich eingestuft werden.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>5. Verkehrsanbindung: Die Verkehrsprognosen erscheinen uns zu optimistisch berechnet zu sein; insbesondere halten wir die Annahme, nur 60 % der Gastronomiegäste würden mittels motorisierten Individualverkehrs kommen, für deutlich zu niedrig.</p>	<p>Kenntnisnahme: Aufgrund des geplanten Anschlusses an den Radweg östlich der Pfinz ist zu sagen, dass der gewählte abgeschätzte MIV-Anteil, also Gäste mit Pkw, mit 60% daher nicht zu gering gewählt ist, zumal auch die Nutzung eines Fahrrades immer weiter an Bedeutung zunimmt. Eine Erhöhung auf 80% MIV-Anteil hätte hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Anschlusses in der nachmittäglichen maßgebenden Spitzenstunde keinen negativen Einfluss. Es bestünde weiterhin eine ausreichende Qualität.</p>
Handwerkskammer Karlsruhe	
<p>Die Handwerkskammer Karlsruhe hat keine Anregungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
Polizeipräsidium Karlsruhe	
<p>Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe bestehen zu dem aktuellen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schneller Mühle" hinsichtlich der vorgesehenen verkehrlichen Anschließung des Plangebiets aus Verkehrssicherheitsgründen Bedenken. Die Notwendigkeit einer Linksabbiegespur im Verlauf der B 10 in Fahrtrichtung Süden bzw. die Notwendigkeit von eigenen Fahrspuren für Rechts- und Linksabbieger von und in die B 10 wurde nur hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des künftigen Knotenpunktes geprüft. Faktisch liegt der Anschluss des Plangebiets im Verlauf der B 10 außerhalb der geschlossenen Ortschaft oder zumindest im unmittelbaren Übergangsbereich von der freien Strecke zur geschlossenen Bebauung.</p> <p>Auch durch eine Versetzung der Ortstafel in Richtung Süden, die gegen die rechtlichen Bestimmungen verstoßen würde, würde keine andere Bewertung der Örtlichkeit zulassen.</p> <p>Es ist daher im Bereich des Anschlusses zu dem Plangebiet mit zügig fließendem</p>	<p>Kenntnisnahme: Das Regierungspräsidium Karlsruhe wurde als Straßenbaulastträger beteiligt. In seiner Stellungnahme wurde der Bereich, in dem eine Zufahrt zum Grundstück möglich ist (Die bestehende Zufahrt zum Areal genießt Bestandsschutz, Keine Zufahrt außerhalb der Ortsdurchfahrt) abgegrenzt. Diese Abgrenzung wurde im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes und damit die Sicherstellung eines ausreichend flüssigen Verkehrs auf der B10 nach der Umsetzung des Vorhabens wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens nachgewiesen.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>überörtlichen Verkehr zu rechnen. In Richtung Süden ist die Strecke wegen des Kurvenverlaufs nur bedingt einsehbar. Wegen der engen Schleppkurven an der Zufahrt zu dem Plangebiet sowie dem nicht unbedingt vorhersehbaren starken Abbremsen oder Anhalten des von der B 10 abbiegenden Verkehrs besteht eine erhöhte Gefahr für Auffahrunfälle.</p> <p>Es wird daher empfohlen, sofern nicht bereits erfolgt, zu der vorliegenden Planung den örtlich zuständigen Straßenbaulastträger und die Straßenverkehrsbehörde zu hören.</p>	 <p>Quelle: google streetview, Blick von Süden in Richtung Plangebiet Die mangelnde Einsehbarkeit des Knotenpunktes für den von Süden kommenden Verkehr und eine darauf basierende besondere Unfallgefahr kann im gegenwärtigen Zustand (keine Bäume oder Sträucher an der Westseite der B10) nicht nachempfunden werden. (Siehe Foto)</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen</p>	
<p>Das Areal Schnellermühle besteht aus mehreren historischen Gebäuden, Betriebsgebäuden und technischen Bauwerken. Die Gebäude sind teilweise seit längerer Zeit ungenutzt, der Erhaltungszustand daher sehr unterschiedlich. Der vorliegende vorhabebezogene Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Areals mit einer Mischung aus gewerblichen, sozialen, kulturellen Nutzungen sowie Wohnnutzung schaffen. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,2 ha und ist in einen zentralen Kernbereich (bauliche Entwicklung) und randliche Grünbereiche (Ausgleich, Grünflächen, Stellplätze) gegliedert.</p>	<p>Kenntnisname.</p>
<p>Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003 legt den bereits baulich genutzten Bereich der Schnellermühle als bestehende Siedlungsfläche fest, was in etwa dem vorliegend geplanten „Kernbereich“ entsprechen dürfte. Nördlich schließt eine Grünzäsur, südlich ein Regionaler Grünzug an. In beiden Feiraumfestlegungen (Ziele der Raumordnung) ist die bauliche</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Ausweisung eines Baugebiets (hier eines urbanen Gebiets) bleibt auf die im Flächennutzungsplan bzw. im Regionalplan dargestellte Siedlungsfläche beschränkt. Der Geltungsbereich wurde entsprechend angepasst.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Nutzung und daher auch die Ausweisung eines Baugebietes ausgeschlossen. Wir bitten dies im Rahmen der weiteren Ausarbeitung der Planung zu beachten.</p>	
<p>Sofern sich die bauliche Nutzung (Gebäude und auch sonstige bauliche Anlagen, wie bspw. Stellplätze etc.) auf die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche beschränkt, ist davon auszugehen, dass dem Bebauungsplan keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Eine abschließende raumordnerische Stellungnahme kann jedoch erst nach detaillierter Ausarbeitung des Rechtsplanes erfolgen.</p> <p>Wir bitten daher um Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>	<p>Kenntnisnahme: Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen überarbeitet. Außerhalb des Geltungsbereichs bzw. der im FNP dargestellten Bauflächen ist keine Bebauung vorgesehen. Im Bereich südlich des Plangebiets (Landschaftsschutzgebiet) ist lediglich eine Entwässerungsmulde vorgesehen, die in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes und der artenschutzrechtlichen Belange naturnah gestaltet wird. Für die Umsetzung einer geplanten Brücke über die Pfinz (ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet) gibt es ein separates Verfahren.</p>
Landratsamt Karlsruhe	
Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Naturschutz	
<p>Die Gemeinde Pfinztal plant die Umnutzung und den Ausbau des Areals der Schnellermühle in ein Seniorenzentrum sowie in Räumlichkeiten für Kultur. Die untere Naturschutzbehörde stimmt den Grundzügen der Planung zu.</p> <p>Eine Beurteilung im Detail kann erst erfolgen, wenn konkrete Planunterlagen, insbesondere Festsetzungen, Umweltbericht sowie die Endfassung der Eingriffs-/Ausgleichsbewertung mit konkreter Planung der Maßnahmen vorgelegt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Bei der weiteren Planung muss Folgendes berücksichtigt werden:</p> <p>Der Geltungsbereich umfasst noch Bereiche innerhalb des LSG. Die Überschneidungsfläche ist -wie bereits angesprochen- zurückzunehmen. Eine rechtskonforme Regelung zu den Stellplätzen (Norden), den vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen (Süden) und der geplanten Brücke (Osten) kann auch außerhalb des</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die nördlichen und südlichen im LSG gelegenen Flächen wurden ebenso wie der Bereich der geplanten Fußgängerbrücke aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Für die Stellplätze im Norden und die Versickerungsmulde im Süden wurde ein Antrag auf Befreiung von der LSG – Verordnung gestellt. Für die Genehmigung der geplanten Fußgängerbrücke wird ein</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Geltungsbereiches getroffen werden. Innerhalb des LSG sowie der Aufwertungsfläche dürfen keine Anlagen (z.B. Müllbehälter, Fahrradüberdachungen) errichtet werden.</p>	<p>separates Verfahren durchgeführt. Im Übrigen sind keine baulichen Anlagen im LSG – Bereich geplant.</p>
<p>Für die vorgesehenen Kompensationsflächen im Süden des Plangebietes (im LSG) ist noch eine konkretisierte Planung einschließlich Vorgaben zur Pflege der Flächen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Dies sollte rechtzeitig vor einer Offenlage im Verfahren erfolgen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Kompensationsmaßnahmen werden rechtzeitig vor der Offenlage mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgt über einen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde.</p>
<p>Der Entwurf der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz stellt als Entwicklungsziel „Streuobstwiese“ dar. Eine „Festwiese“, wie noch in den planerischen Erläuterungen eingetragen, wird nicht mitgetragen, da sie dem Ziel der Entwicklung von für den Naturschutz aufgewerteten Flächen widerspricht.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Eine Nutzung der südlichen Wiesenfläche als Festwiese ist nicht mehr vorgesehen. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wird diesbezüglich korrigiert.</p>
<p>Die Stellplätze sind derzeit versiegelt vorgesehen. Sie sollten mit nicht versiegelndem Belag befestigt werden, da sie doch von größerem Flächenumfang sind und zum Bodenschutz beitragen/besseren Versickerung in einem hochwassergefährdeten Raum. Sollte es nachvollziehbare Gründe geben, warum dies nicht in vollem Umfang erfolgen kann, sollten insbesondere die Stellplätze innerhalb des LSG sowie an weiteren, voraussichtlich seltener genutzten Stellen unversiegelt bleiben.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: In den örtlichen Bauvorschriften wird festgesetzt, dass Wege, Zufahrten und oberirdische Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften entgegenstehen.</p>
<p>Für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden eine faunistische Bestandserhebung und artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (saP), sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (im Entwurf!) vorgelegt. Die faunistische Bestandserhebung und artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung (saP) kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der genannten Maßnahmen zur Minimierung und Umsetzung der CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden. Die Maßnahmen lt. Nr. 5.1 und 5.2 müssen daher verbindlich fest- und umgesetzt werden.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die in der saP entwickelten und im Umweltbericht als Festsetzungsvorschlag aufgeführten Maßnahmen zum Artenschutz werden teils in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen, teils in die Hinweise. Die Sicherung der Maßnahmen, die in die Hinweise übernommen wurde, erfolgt über den Durchführungsvertrag.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Durch die geplanten Maßnahmen entstehen nach dem derzeitigen Entwurfsstand in der Bilanzierung der Schutzgüter Biotypen und Boden ein Überschuss von insgesamt 5.049 Ökopunkten. Ein endgültig ermittelter Überschuss kann nach Vorlage einer Bestandsaufnahme nach Maßnahmenumsetzung dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde gutgeschrieben werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Um spätere Defizite durch die Bauausführung in dem sensiblen Raum zu vermeiden, ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu beauftragen, welche alle Tätigkeiten, Erschließungs- und baulichen Maßnahmen auf der Fläche fachlich begleitet und dokumentiert. Die ÖBB nimmt bei unerwarteten Ereignissen unverzüglich Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde auf, um das weitere Vorgehen abzustimmen. Insbesondere ist der Erdaushub im nördlichen Bereich der Fläche vor Abtrag auf artenschutzrechtliche Relevanz zu überprüfen. Die ÖBB ist mit Kontaktdaten unaufgefordert, spätestens zwei Wochen vor Beginn von Maßnahmen der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Karlsruhe (naturschutz@landratsamt-karlsruhe.de) zu benennen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Eine ökologische Baubegleitung wird beauftragt. Die Sicherung erfolgt über den Durchführungsvertrag.</p>
<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Industrieabwasser/AwSV</p>	
<p><u>Wasserrecht</u> Die Hinweise des Bereiches Oberirdische Gewässer sind bei der Errichtung der vorgesehenen baulichen Anlagen zu beachten und die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren rechtzeitig vor Baubeginn zu beantragen bzw. die entsprechenden Nachweise vorzulegen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren werden rechtzeitig vor Baubeginn beantragt bzw. die entsprechenden Nachweise vorgelegt. Im Übrigen siehe unten.</p>
<p><u>Oberirdische Gewässer</u> Das Vorhaben liegt teilweise in einem Überschwemmungsgebiet. Nach § 78 WHG ist in Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich untersagt. Ausnahmen sind möglich, wenn die in § 78 Abs. 2 genannten neun Punkte erfüllt sind. Dieser Nachweis ist noch zu ergänzen oder die Abgrenzung des Baugebiets an das Überschwemmungsgebiet anzupassen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen überarbeitet. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde so reduziert, dass lediglich eine ca. 11 m² Fläche südlich des alten Mühlengebäudes im Geltungsbereich liegt. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen schmalen Streifen in dem die Uferwand des Mühlkanals abgesenkt wurde. In diesem Bereich wird nach</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p><u>Hinweise:</u> Wir weisen darauf hin, dass in Überschwemmungsgebieten nicht nur die Errichtung baulicher Anlagen untersagt ist (wie in der Entwurfsbeschreibung bereits erwähnt), sondern auch die weitergehenden Schutzvorschriften des § 78 a WHG gelten.</p>	<p>dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Zufahrt für das bestehende Mühlengebäude (Manufaktur) benötigt. Deshalb ist es notwendig, diese Fläche im Bebauungsplan als Teil des Baugebiets (MU) auszuweisen. Durch die Befestigung entfällt ein Retentionsvolumen von ca. 1m³.</p> <p>Die Voraussetzungen für eine Ausnahme gem. § 78 WHG wurden geprüft:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Eine alternative Fläche für eine sinnvollere Anordnung der Zufahrt zur Manufaktur bzw. zur Revitalisierung der ortsbildprägenden Mühle besteht nicht.2. Die Fläche grenzt direkt an das bestehende Mühlengebäude.3. Gefährdungen für Leib und Leben und nennenswerte Veränderungen auf den Abfluss des Hochwassers sind wegen der geringfügigen Veränderung des bestehenden Geländes nicht erkennbar.
<p>Für den geplanten Bau der Brücke über die Pfinz ist zuvor ein separates Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Festsetzungen in Bauleitplanungen ersetzen nicht die erforderlichen Planfeststellungen gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz bzw. Genehmigungen nach § 28 Wassergesetz für Baden-Württemberg.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die geplante Fußgängerbrücke ist nicht mehr im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Für die Genehmigung der Brücke wird ein separates Verfahren durchgeführt.</p>
<p>Das Vorhaben liegt zum Teil im Gewässerrandstreifen der Pfinz und im Gewässerrandstreifen des Mühlkanals. In den Gewässerrandstreifen sind die Vorgaben des § 38 WHG und des § 29 WG zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Der Gewässerrandstreifen wird im zeichnerischen Teil als Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Welche Nutzungen innerhalb des Entwässerungstreifens zugelassen werden können, wurde mit dem LRA vorab abgestimmt. Im Gewässerrandstreifen befinden sich Grünflächen und teilweise befestigte Flächen.</p>
<p><u>Grundwasser/Wasserversorgung</u> Keine Bedenken.</p> <p>Hinweis: Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Geneh-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
migungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu erfragen.	
<p><u>Abwasser</u> Mangels Aussagen zu der vorgesehenen Erschließung ist eine abschließende Beurteilung hierüber nicht möglich.</p> <p>Das notwendige Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung sollte frühzeitig bei der Planung berücksichtigt werden. Vorsorglich regen wir an, von der Möglichkeit des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB Gebrauch zu machen und bereits auf Ebene der Bauleitplanung Flächen für die Entwässerung / Versickerung vorzusehen und festzusetzen, damit in späteren Verfahren die Erschließung hinsichtlich der Entwässerung gesichert ist.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen:</p> <p>Eine verbale Beschreibung des Entwässerungssystems wurde in die Begründung der Bebauung aufgenommen:</p> <p>Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.</p> <p><u>Schmutzwasser</u> Das anfallende Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation im Bereich der B10 zugeführt.</p> <p><u>Regenwasser</u> Das anfallende unverschmutzte Regenwasser der Dach- und Freiflächen wird in Mulden geleitet und von dort der Pfinz zugeführt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der anstehenden schluffigen Böden nicht möglich. Dies wurde im Rahmen eines Gutachtens zur Baugrunderkundung und Beurteilung der Versickerungsfähigkeit durch das Ingenieurbüro Roth aus Karlsruhe ermittelt. Das Gutachten wird als separate Anlage der Rahmenplanung beigelegt.</p> <p>Die notwendigen Flächen für Retentionsmulden wurden in der Planung berücksichtigt und werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.</p> <p>Eine Mulde soll im Bereich der Wiesenflächen südlich des Plangebiets angeordnet werden. Die (naturnahe) Gestaltung wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, da die Mulde im Bereich des Landschaftsschutzgebietes liegt.</p>
Bei der Erstellung des Entwässerungskonzept sind die Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung vollumfänglich zu berücksichtigen.	Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Dies wurde in einem hydrologischen Gutachten geprüft. Deshalb ist vorgesehen, das anfallende Regenwasser über Rinnen gesammelt und an drei Mulden zur Regenwasserrückhaltung weitergeleitet wird. Von

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
	den Entwässerungsmulden ist ein Überlauf in die Pfinz mit vorgeschalteter Schmutzfangzelle vorgesehen.
<p><u>Immissionsschutz</u> Aus Ziff. 3.5.3 „Immissionsschutz“ des Erläuterungsberichts vom 03.05.2023 geht hervor, dass aufgrund des Verkehrslärms der B 10 im weiteren Verfahren die Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens vorgesehen ist.</p> <p>Im Erläuterungsbericht wird weiter ausgeführt, dass sich auf dem Plangebiet ein Wehr zur Regulierung des Wasserstandes der Pfinz befindet.</p> <p>Vor dem Hintergrund einer derzeitigen Anwohnerbeschwerde wegen Lärmbelästigung durch den Betrieb des „Wehr Walther“ im Ortsteil Söllingen, sollten die Lärmimmissionen des Wehrs bei der Schnellermühle im schalltechnischen Gutachten im Vorfeld ebenfalls einer näheren Betrachtung unterzogen werden.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Lärmemissionen des Wehrs wurden im Rahmen des Gutachtens berücksichtigt.</p>
<p><u>Industrieabwasser/AwSV</u> <u>§ 50 AwSV:</u></p> <p>(1) Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach landesrechtlichen Vorschriften nur errichtet und betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden und auch nicht auf eine andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können.</p> <p>(2) Für Befreiungen von den Anforderungen nach Absatz 1 gilt § 49 Absatz 4 entsprechend.</p> <p>(3) § 78 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie weitergehende landesrechtliche Vorschriften für Überschwemmungsgebiete bleiben unberührt.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind in Überschwemmungsgebieten bzw. hochwassergefährdeten Bereichen nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
Kreisbrandmeister	
<p>Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.</p> <p>Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.</p> <p>Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.</p> <p>Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten.</p> <p>Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.</p> <p>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.</p> <p>Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Anforderungen des Brandschutzes wurden im Rahmen der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans berücksichtigt. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden die Vorgaben zur Löschwasserversorgung umgesetzt.</p>
Gesundheitsamt	
<p>Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes sind bei der Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung bezogen auf das Schutzgut Mensch und die menschliche Gesundheit folgende Faktoren von</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die genannten Faktoren wurden im Rahmen des Entwurfs berücksichtigt und im Rahmen der Umweltprüfung behandelt. Insbesondere das Thema Lärm war in diesem Zusammenhang in die Konzeptentwicklung von Anfang an einzubeziehen.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Bedeutung: Immissionsschutz, Luftverunreinigungen, Lärm und sonstige Emissionen, eventuelle Boden- und mögliche Trinkwasserverunreinigungen, klimatische Belastungen und Erholung. Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit sollte sich am Wirkungsbereich der jeweiligen Beeinträchtigungen orientieren.</p> <p>Für den Bereich Klimaschutz/Klimaanpassung wurde bereits ein Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse der Planung nicht entgegenstehen.</p> <p>Für den Bereich Immissionsschutz sind im weiteren Verfahren ein schalltechnisches Gutachten und weitere Maßnahmen zum Schallschutz vorgesehen. In der Entwurfsbeschreibung wurde bisher nur auf den Verkehrslärm der B10 eingegangen, eventuell ist auch der Lärm der östlich vom Plangebiet liegenden S-Bahnlinie und des südöstlich gelegenen Gewerbegebiets auf das Plangebiet von Belang sowie der Lärm des Plangebiets auf die nördlich liegende Wohnbebauung von Berghausen. Außerdem ist innerhalb des Plangebiets bezüglich der verschiedenen Nutzungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu achten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Die genannten Faktoren werden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens berücksichtigt.</p>
Amt für Mobilität und Beteiligungen	
<p>Für das Plangebiet ergibt sich, wie in den Unterlagen dargestellt, ein angemessenes Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Daher gehen wir davon aus, dass auch im weiteren Verlauf der Planungen kein Bedarf für zusätzliche Haltestellen gesehen wird. Sofern dies zutreffend ist, bestehen seitens des Sachgebiets ÖPNV keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Sollten sich hieran Änderungen ergeben, bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Weitere Beteiligung erfolgt.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
Landwirtschaftsamt	
<p>Gegen obenstehende Maßnahme bestehen grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Sollten Schäden im Rahmen der Baumaßnahmen an angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen, so sind diese im Rahmen der geltenden Richtlinien zu entschädigen.</p> <p>Laut den Antragsunterlagen sind keine externen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Falls diese dennoch erforderlich sein sollten, bitten wir um eine frühzeitige Beteiligung im Verfahren. Gerne stehen wir für eine Beratung zur Verfügung.</p> <p>Agrarstrukturelle Belange sind von obenstehender Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
Abfallwirtschaftsbetrieb	
<p>Bitte beachten Sie in der weiteren Planung, dass nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe alle Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden müssen. Die Abfallsammelfahrzeuge müssen alle bebauten Grundstücke auf dafür geeigneten Straßen so anfahren können, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.</p> <p>Ebenso bitten wir bei der weiteren Planung und Ausführung um Beachtung der Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg. 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. 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</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Mit der Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle soll ein Entsorgungsunternehmen beauftragt werden. Mit diesem wurde die Planung und die Standorte der Entsorgungspunkte vorab abgestimmt. Insofern wurde die Abfallentsorgung bei der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes werden berücksichtigt. Aufgrund der Hochwassersituation sind keine umfangreichen Aushubmaßnahmen / Unterkellerungen vorgesehen. Im Bereich des Extremhochwassers ist für den Hochwasserschutz eine leichte Geländeerhöhung vorgesehen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend ergänzt.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, bitten wir um Prüfung einer vorrangigen Verwertung.</p>	
<p>Amt für Straßen</p>	
<p><u>Sachgebiet Verkehrstechnik:</u> Aus betrieblicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die übrigen straßenrechtlichen Belange liegen in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Karlsruhe.</p> <p>Die Neubebauung Schnellermühle soll über die bereits vorhandene Einmündung an die B10 angeschlossen werden. Eine Untersuchung und Bewertung der Verkehrsqualität liegt den Unterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bei. Künftig ergibt sich daraus eine gute bis sehr gute Leistungsfähigkeit mit freiem bzw. nahezu freiem Verkehrsfluss. Daraus wird geschlossen, dass auf eine bauliche Erweiterung des Anschlusses mit einer Linksabbiegespur auf der B10 sowie auf eine zwei streifige Ausfahrt aus dem Gebiet Schnellermühle verzichtet werden kann. Die derzeitige zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt bei 50 km/h.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p><u>Sachgebiet Radverkehr:</u></p> <p>wir hätten drei Anmerkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es sollte die Möglichkeit verbleiben, dass der bereits jetzt parallel zur B10 geführte Gehweg (?) in Zukunft ggf. verbreitert werden könnte, falls hier irgendwann der Bedarf besteht. - Uns erscheinen die Fußgängerbrücke und die Zuwegung zur Brücke zu schmal mit 2,0 m. Hier würden wir auf jeden Fall den Begegnungsfall Kinderwagen-Kinderwagen ansetzen, da kämen wir mit seitlichem 	<p>Kenntnisnahme: Der Abstand zwischen dem Fahrbahnrand der B10 und der westlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengebiets beträgt ca. 2,3 m oder mehr. Innerhalb dieser Fläche können Erweiterungen am Gehweg vorgenommen werden.</p> <p>Kenntnisnahme: Die Genehmigung für die Brücke erfolgt in einem separaten Verfahren. Sie ist nichtmehr Teil des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Bei der Planung der Brücke wird die Anregung berücksichtigt.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Sicherheitsraum auf einen Mindestwert von 2,50 m. Zudem ist zu erwarten, dass viele Menschen die Brücke auch mit dem Fahrrad queren wollen werden (zumindest schiebend) um auf den Radweg östlich der Pfinz zu gelangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uns ist auch die Anbindung der Fußgängerbrücke auf der östlichen Seite der Pfinz nicht klar, ist diese barrierefrei, wird sie auch von Radfahrern befahren, bleibt eine Aufstellfläche bevor ich auf den Weg einbiege? Hier ist zwingend auf die Sichtverhältnisse zu achten, da hier das RadNETZ BW entlanggeht und demnach mit erhöhtem Radverkehrsaufkommen zu rechnen ist. Nicht, dass hier eine Unfallhäufungsstelle geschaffen wird. 	<p>Kenntnisnahme: Die Genehmigung für die Brücke erfolgt in einem separaten Verfahren. Sie ist nicht mehr Teil des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Bei der Planung der Brücke wird die Anregung berücksichtigt.</p>
Amt für Straßenverkehr	
<p>Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen gegen den vorgenannten Bebauungsplan keine Bedenken. Belange hinsichtlich der Umweltprüfung sind für uns nicht relevant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich und gerne zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
Baurechtsamt	
<p>Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies ist bei o.g. Bebauungsplan derzeit nicht der Fall, eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist daher erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Eine Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.</p>
<p>Beim noch zu erstellenden Satzungsblatt muss der V+EPlan Bestandteil sein.</p>	<p>Kenntnisnahme: Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Rahmenbebauungsplan (zeichnerischer Teil) erstellt. Der VEP wird über die allg. Zulässigkeitsvoraussetzung gem. § 12 (3a) BauGB Anlage zum Durchführungsvertrag.</p>
<p>Rechtsgrundlage für die zusammenfassende Erklärung ist § 10 a Abs. 1 BauGB.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
Netze BW	
<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p>	<p>Kenntnisnahme Telekommunikationsleitungen sind im Geltungsbereich nicht erkennbar, Stromleitungen nur im Bereich der Karlsruher Straße / B10. Der Zugriff zu diesen Leitungen bleibt bestehen. Die Erschließungsarbeiten werden in Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchgeführt.</p>
<p>Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz stellen wir folgenden Antrag:</p> <p>Für die Stromversorgung in diesem Baugebiet ist die Errichtung einer Trafostation mit einem Platzbedarf von ca. 5,5 m x 5,5 m erforderlich.</p> <p>Für einen geeigneten Stationsplatz gab es bereits Abstimmungen zwischen Hr. Schlindwein und unserem Kollegen Hr. Kastner.</p> <p>Die Trafostation muss direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben. Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p> <p>Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Eine entsprechende Fläche für eine Trafostation ist im Plangebiet vorgesehen. Sie wird im Bebauungsplan als Versorgungsfläche gesichert. Eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belegen ist, wird ebenfalls festgesetzt.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen: Eine entsprechende Dienstbarkeit für die Station wird in Absprache mit dem Versorgungsträger geregelt. Änderungen am Bebauungsplan sind hierfür nicht erforderlich</p>
<p>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass die der Versorgung dienenden Nebenanlagen ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich zulässig sind.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>Für die Verlegung von Kabelleitungen (Einschleifung der neuen Umspannstation) ist zu Gunsten der Netze BW GmbH ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zu Lasten evtl. privater oder fiskalischer Grundstücke einzutragen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Eine Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belegen ist, wird ebenfalls festgesetzt.</p>
<p>Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern. Ansprechpartner Netze BW Projektierung: (Siehe Stellungnahme)</p> <p>Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.</p> <p>Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 53.1 – Landesbetrieb Gewässer</p>	
<p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referate 53.1 und 53.2, nimmt in seiner Funktion als Landesbetrieb Gewässer, d. h. als Träger der Ausbau- und Unterhaltungslast an den Gewässern I. Ordnung wie folgt Stellung: Wir stimmen dem Vorhaben bei Aufnahme der in der Anlage genannten Auflagen im Zulassungsbescheid zu: Als Anlieger an Gewässern ohne begleitende Hochwasserschutzdämme verwei-</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Inhalte des genannten Faltblattes werden beachtet. Der Gewässerrandstreifen wurde im Bebauungsplan berücksichtigt. Mit dem Landratsamt wurde abgestimmt, welche Vorgaben innerhalb des Gewässerrandstreifens zu beachten sind.</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
<p>sen wir auf das beigefügte Faltblatt des WBW mit Tipps und Informationen für Gewässeranlieger. Die untere Wasserbehörde am Landratsamt Karlsruhe erhält eine Mehrfertigung dieses Schreibens.</p>	
<p>Regionalverband Mittlerer Oberrhein</p>	
<p>Auf dem Areal der Schnellermühle, am südlichen Ortsrand von Berghausen, sollen die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung mit einer Mischung aus gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzungen sowie Wohnnutzung geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 2,2 ha und wird im Westen durch die B 10 und im Osten durch die Pfinz begrenzt. Im Kernbereich des Plangebiets befinden sich historische Gebäude, Schuppen, Überdachungen und versiegelte Hof- bzw. Stellplatzflächen. Hier soll die künftige Bebauung realisiert werden. In den nördlich und südlich angrenzenden Grün-bereichen sind Grünflächen, Ausgleichsflächen und Stellplätze vorgesehen.</p> <p>Der Kernbereich ist im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe als bestehende Gewerbefläche dargestellt. Der Regionalplan MO 2003 legt diesen bereits baulich genutzten Bereich als bestehende Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung) fest. Das Landschaftsschutzgebiet „Pfinztal“ umschließt diesen Kernbereich. Im Regionalplan MO 2003 ist nördlich davon eine Grünzäsur und südlich angrenzend ein Regionaler Grünzug festgelegt. Die bauliche Nutzung ist in beiden Festlegungen ausgeschlossen.</p> <p>Künftige Gebäude und weitere bauliche Anlagen (z. B. auch Stellplätze und befestigte Hofflächen) müssen sich deshalb auf den Kernbereich des Vorhabens, d.h. maximal auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche beschränken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen überarbeitet. Außerhalb der im FNP dargestellten Fläche ist keine Bebauung vorgesehen. Im Bereich südlich des Plangebiets ist lediglich eine Entwässerungsmulde vorgesehen, die in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung der Schutzziele</p>

Stellungnahme TÖB	Anmerkung
Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	des Landschaftsschutzgebietes und der artenschutzrechtlichen Belange naturnah gestaltet wird. Für die Umsetzung einer geplanten Brücke über die Pfinz (außerhalb des Plangebietes, ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet) gibt es ein separates Verfahren.
Unity Media	
<p>Wir weisen darauf hin, dass sich im angefragten Bereich Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden könnten und bitten um besondere Vorsicht. Bitte beachten Sie beiliegendes Kartenmaterial und die Kabelschutzanweisung.</p> <p>Die Planauskunft gilt gleichzeitig auch im Auftrag der Vodafone BW GmbH, Vodafone Hessen GmbH & Co. KG und der Vodafone Service GmbH</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Leitungen befinden sich bis auf die Hausanschlussleitung alle im Bereich der Karlsruher Straße (B 10). Die Erschließungsarbeiten erfolgen in Abstimmung mit dem Leitungsträger.</p>