

Gemeinde Pfinztal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schnellermühle“

Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sachstand

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Inhaltsverzeichnis

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):	3
B 1 LRA Karlsruhe.....	4
B 2 Gemeinde Weinarten.....	16
B 3 Stadt Karlsruhe.....	16
B 4 Nachbarschaftsverband Karlsruhe.....	17
B 5 RP Karlsruhe - Landesbetrieb Gewässer.....	17
B 6 AVG.....	17
B 7 RP Karlsruhe - Raumordnung.....	18
B 8 Polizeipräsidium Karlsruhe.....	18
B 9 BUND, NABU, LNV.....	19
B 10 Netze Südwest.....	24
B 11 RP Karlsruhe -Mobilität, Verkehr, Straßen.....	24
B 12 Vodafone.....	24
B 13 Regionalverband Mittlerer Oberrhein.....	25
Anregungen der Öffentlichkeit:	26
Ö 1	26

Ö 2.....	31
Ö 3.....	38
Ö 4.....	46

ENTWURF

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

ENTWURF

Behörden/ TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>B 1 LRA Karlsruhe Nachricht vom 17.01.2024</p> <p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Naturschutz</p>	<p>Naturschutz Die untere Naturschutzbehörde kann den Wunsch nach einer effizienteren Flächenverwertung des Geländes grundsätzlich nachvollziehen, sieht die Entstehung eines neuen Ortsteils im Bereich der Schnellermühle allerdings dennoch kritisch. Bei einem Eingriff dieser Größenordnung ist von Konsequenzen für Natur und Landschaft auszugehen. Um diese (gerade im Interesse des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes) möglichst gering zu halten, sollten folgende Aspekte bei der Umsetzung des Bebauungsplans Berücksichtigung finden bzw. nochmals geprüft werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Planungsrechtliche Festsetzungen Für Baustelleneinrichtung und Lagerung des Erdaushubs sind Flächen innerhalb des Plangebiets zu nutzen. Insbesondere der im Landschaftsschutzgebiet befindliche Bereich südlich des Plangebietes kommt für diese Zwecke nicht in Betracht. Dieser Bereich muss eindeutig abgegrenzt werden, um ein eigenmächtiges Abstellen von Fahrzeugen/Materialien durch Baufirmen etc. auszuschließen.</p>	<p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Da die Maßnahme Flächen außerhalb des Plangebiets betrifft (LSG-Fläche), kann dies nicht über eine Festsetzung des Bebauungsplans geregelt werden.</p> <p>Vielmehr wird dies analog zur Pflanzung der Obstbäume über eine vertragliche Regelung gesichert werden. Die Anregung wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
	<p>Örtliche Bauvorschriften Bei der Anlage von Einfriedungen sollte auf Koniferen und Kirschlorbeer (<i>Prunus laurocerasus</i>) verzichtet werden.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Festsetzungen werden diesbezüglich noch ergänzt.</p>

	<p>Grünordnerische Festsetzungen – Artenliste/ Ursprungsgebiete Bei Neupflanzungen ist unbedingt auf gebietsheimische, standortgeeignete Arten zurückzugreifen. Aus diesem Grund sollen folgende, gebietsfremde Arten von der Liste genommen werden:</p> <p>Aesculus carnea `Briotii` - Rotblühende Roßkastanie `Briotii` Parthenocissus tricuspidata tr. „Veitchii“ - Wilder Wein Parthenocissus quinquefolia tr. „Engelmannii“ - Wilder Wein Actinidia arguta – Strahlengriffel Akebia quinata – Akebie Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde Campsis radicans - Trompetenblume Celastrus orbiculatus - Baumwürger Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein / Jungfernebe Polygonum aubertii - Knöterich Wisteria sinensis – Blauregen</p> <p>In der Liste finden sich bei den Kletterpflanzen (mit Rankhilfe) unter anderem drei Gattungen. Diese umfassen sowohl gebietsheimische als auch gebietsfremde Arten. Hier ist eine nähere Spezifizierung bzw. eine Einschränkung auf die heimischen Arten erforderlich.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Artenliste wird entsprechend den Anregungen angepasst.</p>
--	---	--

	<p>Weitere Anregungen Die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf der „Kulturscheune“ wird begrüßt.</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde regt die Begrünung der Mülleinhausungen und der überdachten Fahrradstellplätze an. Außerdem empfehlen wir zu prüfen, ob die im Bereich Gastro/Event eingesetzten Baumdächer möglicherweise auch bei einem Teil der PKW-/Fahrradstellplätze in Frage kommen können.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Anregung wird teilweise entsprochen: Überdachte Fahrradständer werden begrünt. An Haus „angelehnte“ Müllhäuser werden voraussichtlich mit geneigtem Dach konstruiert haben deshalb kein Flachdach zur Begrünung. Freistehende Müllhäuser mit Flachdach können begrünt werden. Freistehende Müllboxen sind bautechnisch nicht zu begrünen, da das „Dach“ geöffnet wird.</p> <p>Insofern wird auf eine Änderung der textlichen Festsetzungen verzichtet, im VEP wird jedoch eingetragen, dass die überdachten Fahrradstellplätze mit begrüntem Dach auszuführen sind.</p>
	<p>Kompensationsmaßnahmen Bei der Anlage der Streuobstwiese muss auf ausreichende Abstände zwischen den einzelnen Obstbäumen geachtet werden. Pro Baum ist eine Fläche von 80-100m² einzuplanen. Es bleibt nachzuprüfen, inwiefern sich das Einhalten dieser Vorgabe auf die berechnete Ökobilanz auswirkt. Sollte der Planungswert nach den neuen Berechnungen unter dem Bestandwert liegen, so ist eine Anpassung der Kompensationsmaßnahmen nötig. Eventuell notwendige Änderungen sind dann erneut mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Im Umweltbericht werden die Baumpflanzungen auf der geplanten Streuobstwiese mit einem Pflanzabstand von 10 x 10 m (bzw. 100 m²/Baum) berücksichtigt. Ergibt keine Auswirkung auf die Bilanzierung, da Streuobstbestände gemäß Ökokontoverordnung über den Flächenansatz bilanziert werden und nicht über die Stückzahl Bäume.</p>

	<p>Neben den Abständen ist bei der Pflanzung der Obstbäume auch der Wasserhaushalt am jeweiligen Standort zu berücksichtigen. Nasse Standorte in unmittelbarer Nähe zur Retentionsmulde sind unbedingt zu vermeiden, da Staunässe die Vitalität der Bäume beeinträchtigen und somit den Erfolg der Maßnahme gefährden kann.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Anregung wird im Rahmen der Ausführungsplanung bzw. im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt. Der notwendige Pflanzabstand zur Retentionsmulde wird berücksichtigt. Dennoch gehört die Fläche zum Komplex der Streuobstwiese und wird entsprechend bewertet.</p>
	<p>Die geplante Kompensationsmaßnahme darf den Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets nicht entgegenstehen. Dementsprechend ist die konkretisierte Planung der Retentionsmulde, sowohl im Hinblick auf die Errichtung, als auch auf die dauerhafte Pflege, mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Planung, Errichtung und Pflege der Retentionsmulde wird vorab mit der Behörde abgestimmt.</p>
	<p>Artenschutz Die mit der unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld abgestimmten zu erwartenden Artengruppen wurden in ausreichendem Umfang untersucht. Lediglich im Hinblick auf die Gruppe der Vögel besteht weiterer Klärungsbedarf. Im Zuge der Erhebungen wurden im Untersuchungsgebiet 20 Vogelarten als Nahrungsgäste nachgewiesen. Darunter befinden sich auch Arten, die auf der Roten Liste Baden-Württembergs bzw. Deutschlands und/oder Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie geführt werden. Für diese gilt es zu prüfen, inwiefern das Untersuchungsgebiet für sie ein essenzielles Nahrungshabitat darstellt.</p>	<p>Kenntnisnahme: Relevante Nahrungshabitate finden sich im Bestand v.a. an den Gehölzen nördlich und südlich des Geltungsbereichs sowie entlang der Pfinz, zudem die Wiesenfläche südl. des Geltungsbereichs. Eine essenzielle Bedeutung kommt diesen Flächen nicht zu. Zudem entsteht durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens keine Beeinträchtigung dieser Habitatstrukturen. Im Gegenteil, durch die Pflanzung von Obstbäumen, die Aufwertung der Wiesenvegetation und durch die extensiven Pflege ist eine Förderung der Insektenfauna zu erwarten, was eine Verbesserung der Nahrungsgrundlage für Vögel darstellt.</p>

	<p>In ihrer Stellungnahme wiesen BUND, LNV und NABU darauf hin, dass es durch den Bebauungsplan zu einer Beeinträchtigung der Amphibienwanderung sowie einem erhöhten Mortalitätsrisiko kommen kann. Darüber hinaus gaben die Verbände zu bedenken, dass die Retentionsmulde im Bereich südlich des Plangebiets eine Lockwirkung auf Amphibien haben könnte. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt, diese Aspekte im eigenen Interesse eigenverantwortlich zu prüfen und zu berücksichtigen, um etwaige Verbotstatbestände auch für die Gruppe der Amphibien ausschließen zu können. Eigene Erkenntnisse hierzu hat die Naturschutzbehörde jedoch nicht.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Mögliche Verbotstatbestände, die Amphibien betreffen, wurden geprüft.</p> <p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass wenn Amphibien angelockt werden, dies durch die Pfinz erfolgt. Um die Amphibienwanderung über die B10 zu vermindern, wurde westlich der B10 auf Flurstück 1554 (Gemarkung Söllingen) ein Laichgewässer angelegt. Ergänzend werden Amphibien durch einen Zaun westlich der B10 daran gehindert, diese zu überqueren.</p> <p>Durch die neue, temporär wasserführende Retentionsmulde wird keine neue verstärkte Lockwirkung für Amphibien gesehen. Durch das Vorhaben ergeben sich keine neuen Sachverhalte. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das Wasser in der Retentionsmulde in einem Zeitraum von 2 Tagen versickert und so keine relevante Funktion als Laichgewässer entstehen kann. Dadurch entstehen durch die neue Retentionsmulde keine neuen Lockwirkungen bzw. sie kann nicht als Argument für ein erhöhtes Mortalitätsrisiko herangezogen werden.</p>
	<p>Vor Bau der neuen Brücke über die Pfinz (nicht Bestandteil des Bebauungsplans) ist das durch Errichtung und Unterhaltung des Bauwerks entstehende Störpotenzial für vorhandene Arten abzu prüfen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Anregung betrifft nicht den vorliegenden Bebauungsplan, die artenschutzrechtlichen Belange werden aber in dem separaten Verfahren der Brücke über die Pfinz berücksichtigt.</p>

<p>Amt für Umwelt und Arbeitsschutz -</p> <p>Wasserrecht – Altlasten/Bodenschutz – Gewässer – Abwasser – Immissionschutz und Industrieabwasser/ AwSV</p>	<p>Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Bereiche Wasserrecht - Gewässer - Abwasser und Industrieabwasser/ AwSV keine Bedenken. Die beigefügten Hinweise sind zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
	<p>Wasserrecht Keine Bedenken</p> <p>Altlasten & Bodenschutz Keine Bedenken</p> <p>Oberirdische Gewässer Keine Bedenken.</p> <p>Grundwasser/Wasserversorgung Keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

<p>Abwasser Das notwendige Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserbeseitigung ist frühzeitig mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, SG Abwasser abzustimmen. Für eine Einleitung in die Pfinz sowie eine eventuelle Versickerung des Niederschlagswassers ins Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p>Damit die erforderlichen Flächen für die angedachten Versickerungs- bzw. Retentionsmulden frei von einer Bepflanzung bleiben und eine gesicherte Erschließung hinsichtlich der Entwässerung gewährleistet werden kann, sollte eine zeitnahe Abstimmung stattfinden.</p> <p>Anmerkung: Auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen können normalerweise Maßnahmen zur Regenwasserversickerung umgesetzt werden. In diesen Fällen ist i.d.R. eine zumindest teilweise Regenwasserversickerung möglich. Hierzu eignet sich beispielsweise das Mulden-Rigolen-Element (MRE). Das MRE bietet Speicherraum sowohl in der oberirdischen Mulde (30 cm starker, belebter Oberboden) als auch in der unterirdischen Rigole. Mulde und Rigole werden über einen Überlauf direkt kurzgeschlossen, um ein Überlaufen der Mulde bei selteneren Regenereignissen zu vermeiden. Denkbar ist auch eine gedrosselte Einleitung aus dem Rigolenkörper in die Pfinz. Durch die Passage der 30 cm mächtigem begrünten Oberbodenzone würde auch die erforderliche Behandlung des Niederschlagswassers stattfinden.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Das Entwässerungskonzept wird mit der Behörde abgestimmt. Ein erster Termin hat am 15.02.24 bereits stattgefunden. Vorgestellt und besprochen wurde</p> <ul style="list-style-type: none"> - das vorgesehene Konzept einer größtmöglichen Versickerung in den Sickerwiesen / Versickerungsmulden - Ausführung von ggf. erforderlichen Überläufen in die Pfinz bei stärkeren Regenereignissen - Ausführung der Oberflächen von Verkehrsflächen, Flach- und Steildächern sowie deren Entwässerung - Grundlagen der Planung und Bemessung <p>Demzufolge ist die vorgesehene Planung grundsätzlich genehmigungsfähig und kann als Basis des Entwässerungsgesuchs sowie der für die Versickerung erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnis weiterverfolgt werden.</p> <p>Der Einsatz von Mulden-Rigolen-Elementen inkl. einer gedrosselten Einleitung aus dem Rigolenkörper wird im Rahmen des Entwässerungsgesuchs geprüft und bei Bedarf in der Planung berücksichtigt.</p>
--	---

	<p>Immissionsschutz Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die schalltechnische Betrachtung des Stuhlmüllerwehrs inkl. Fischtreppe sowie der Lärmemissionen ausgehend von gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurden im beigefügten „Gutachten zur Schallimmission gemäß 16. BImSchV und TA Lärm“, erstellt von Ed Züblin AG mit Stand vom 13.11.2023 (Rev. 05) berücksichtigt. Darin enthaltene Ausführungen zu Verkehrslärm wurden von uns nicht auf Plausibilität geprüft. Die Ausführungen zum Stuhlmüllerwehr inkl. Fischtreppe und den Verweis auf den Beschluss vom 11.10.2006 des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg werden zur Kenntnis genommen. Demnach unterliegt die Lärmemissionsbetrachtung nicht der TA Lärm. Es wird jedoch ausdrücklich auf die erhöhten Lärmimmissionen im Nachtzeitraum auf die nächstgelegenen Wohngebäude hingewiesen, welche geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die erhöhten Lärmimmissionen wurden im Gutachten berücksichtigt und die Schalldämmmaße der Fenster entsprechend hochwertig ausgelegt.</p>
	<p>Die im Schalltechnischen Gutachten angeführte Voruntersuchung zur Beurteilung schalltechnisch relevanter Emissionen auf die Nachbargebäude im Gewerbegebiet „Hochwiesen II“ lag nicht vor und konnte daher nicht auf Plausibilität geprüft werden.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Voruntersuchungen sind Teil des Immissionsschutzgutachtens bzw. wurden berücksichtigt.</p>

	<p>Aufgrund der räumlichen Nähe von Wohnnutzungen zu vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Eventhalle, Versorgungsmarkt u.a.) sowie zum Kleinkraftwasserwerk und Stuhlmüllerwehr sehen wir ein hohes Konfliktpotenzial hinsichtlich Lärm trotz der aufgeführten Schallschutzmaßnahmen. Den Empfehlungen des Gutachters über die durchzuführenden Schallschutzmaßnahmen kann zugestimmt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme: Der Vorhabenträger ist sich bewusst, dass durch die geplante Nutzungsmischung und aufgrund der Nähe zum Stuhlmüllerwehr Potenzial für schalltechnische Konflikte besteht.</p> <p>Gleichzeitig wird gerade in der städtebaulichen Mischung aus Wohnen, Gewerbe, Gastronomie und Kultur eine Chance gesehen, die bestehende Brache der Schnellermühle wieder einer dauerhaften Nutzung zuzuführen und damit den Bereich gegenüber dem Istzustand deutlich aufzuwerten.</p> <p>Durch die Umsetzung der im Gutachten entwickelten Schallschutzmaßnahmen und der vertraglichen Sicherung der organisatorischen Vorgaben für die gewerblichen Nutzungen (z.B. Anlieferungszeitraum, Maximalzahl Gäste für Terrassen im Eventbereich, etc.) können nach Einschätzung des Gutachtens Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungen vermieden werden.</p> <p>Die notwendige Voraussetzung für die schalltechnische Verträglichkeit des Kleinkraftwasserwerks ist die zeitnahe Sanierung. Diese soll spätestens drei Jahre nach Inbetriebnahme der Schnellermühle saniert werden. Das LRA wird von der Sanierung unterrichtet.</p>
	<p>1) Die gewerblichen Anlieferzeiten im Tageszeitraum sind mit der Angabe von 06:00 - 22:00 Uhr zu konkretisieren.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p>

	<p>2) Die Vorgabe hinsichtlich der erforderlichen Nachtabsenkungen von technischen Gebäudeausrüstungen (TGA) insbesondere der Wärmepumpen sind gemäß dem „Gutachten zur Schallimmission gemäß 16. BImSchV und TA Lärm“, erstellt von Ed Züblin AG mit Stand vom 13.11.2023 (Rev. 05) im Kapitel 5.3.1 zu ergänzen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Hinweise zum Bebauungsplan und die Begründung werden entsprechend ergänzt.</p>
	<p>Hinweis: Im Baugenehmigungsverfahren sind die Stellungen von Wärmepumpen an den jeweiligen Gebäuden darzulegen und deren Schallemissionen zu beurteilen. Das Landratsamt Karlsruhe ist im Rahmen des dazugehörigen Anhörungsverfahrens Träger öffentlicher Belange für eine fachtechnische Stellungnahme zu beteiligen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Anregung wird berücksichtigt, betrifft aber das Baugenehmigungsverfahren, nicht die Inhalte des Bebauungsplans.</p>
	<p>3) Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass das Parken von Besuchern der Eventhalle ausschließlich auf die im „Gutachten zur Schallimmission gemäß 16. BImSchV und TA Lärm“, erstellt von Ed Züblin AG mit Stand vom 13.11.2023 (Rev. 05) berechneten Stellen erfolgt.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Sicherung erfolgt durch eine entsprechende Ausweisung der Stellplätze bzw. über die Aufnahme in den Durchführungsvertrag (siehe Begründung zum Bebauungsplan).</p>
	<p>4) Das Wasserkraftwerk ist zeitnah zu sanieren. Im Rahmen der Anhörung im Baugenehmigungsverfahren ist dem Landratsamt Karlsruhe als Träger öffentlicher Belange ein entsprechender Nachweis über die Sanierung vorzulegen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Siehe oben.</p>

	<p>Hinweise:</p> <p>1) Wir empfehlen als Träger öffentlicher Belange die im Zuge der baulichen Maßnahme (Baustelle) entstehenden Lärm- und Staubimmissionen und deren Auswirkungen auf die sich in der Nähe befindliche Bebauung zu berücksichtigen. Im Regelfall ist es sinnvoll ein Lärm- und Staubschutzkonzept zu erstellen, mit dem die Einhaltung des Standes der Technik zur Lärm-/Staubminderung sichergestellt, das Ausschöpfen von Minderungsmöglichkeiten durch organisatorische und betriebliche Maßnahmen optimiert und ein konstruktives Beschwerdemanagement implementiert wird.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Vor Baubeginn wird ein Lärm- und Staubschutzkonzept erstellt.</p>
	<p>2) Wir empfehlen außerdem - falls noch nicht erfolgt - das Regierungspräsidium Karlsruhe, Landesbetrieb Gewässer - Referat 53.2, Markgrafenstraße 46, 76133 Karlsruhe als Betreiber des Stuhlmüllerwehrs und der Fischtreppe am Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Landesbetrieb Gewässer wurde beteiligt.</p>
	<p>Industrieabwasser/ AwSV</p> <p>Keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Amt für Mobilität und Beteiligungen</p>	<p>Da unseren Anregungen aus der letzten Stellungnahme vom 07.06.2023 entsprochen wird und keine Bedenken gegen diese geäußert werden, gehen wir davon aus, dass am bestehenden Nahverkehrskonzept festgehalten werden soll. Sollte dies nicht zutreffen, bitten wir um Mitteilung und Konkretisierung der Planungen. Darüber hinaus verweisen wir auf unsere letzte Stellungnahme, welche weiterhin Bestand hat. Wir haben keine weiteren Bedenken gegen das Vorhaben.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen:</p> <p>Falls es noch Änderungen am bestehenden Nahversorgungskonzept gibt, wird dies dem Amt mitgeteilt.</p>
<p>Amt für Straßen</p>	<p>Unsere bisherige Stellungnahme wird berücksichtigt, daher haben wir keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>Amt für Straßenverkehr</p>	<p>Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Wir verweisen in diesem Zusammenhang insbesondere auf die bisher geführten Gespräche und Stellungnahmen.</p> <p>Die erforderliche Anpassung der Beschilderung und Markierung ist zu gegebener Zeit mit uns abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Abfallwirtschaftsbetrieb</p>	<p>Wir haben keine weiteren Anmerkungen und verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.06.2023.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits abgewogen bzw. im aktuellen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p>
<p>Gesundheitsamt</p>	<p>Nach Durchsicht der Unterlagen bestehen prinzipiell keine Bedenken zur Planung. Das Lärmschutzkonzept, auch vor dem Hintergrund seniorengerechten Wohnens, sollte jedoch vollständig umgesetzt werden. Weiterhin begrüßt das Gesundheitsamt jede rechtlich zulässige und sachlich geeignete Maßnahme zur weiteren Reduzierung der Lärmimmissionen auf die Planung, bzw. das Wohnen.</p> <p>Da im Bereich des Plangebiets punktuell Bodenbelastungen (PAK, Arsen) festgestellt wurden, sollte vor dem Anlegen eines Nutzgartens oder Kinderspielplatzes der Boden an dieser Stelle noch einmal auf Schadstoffe überprüft werden.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>Der Anregung wird entsprochen.</p>
<p>Baurechtsamt</p>	<p>Hinweise: Beim noch zu erstellenden Satzungsblatt muss der V+EPlan Bestandteil sein.</p> <p>Rechtsgrundlage für die zusammenfassende Erklärung ist § 10 a Abs. 1 BauGB.</p>	<p>Kenntnisnahme: Das Verfahren wird gem. § 12 Abs. 3a geführt. Der VEP muss hier nicht Teil der Satzung sein. Der VEP wird Anlage zum Durchführungsvertrag.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

	<p>Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: Uns gegenüber wurde signalisiert, dass eventuell noch Veränderungen/Umplanungen erforderlich werden könnten. Wir weisen darauf hin, dass Befreiungen in einem vorhabenbezogenen B-Plan sehr kritisch zu sehen sind und bereits die Planung dem Bauantrag entsprechen sollte. Eine umfassende Prüfung der Planung zum B-Plan ist zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich, da die abrufbaren Planunterlagen nicht ausreichen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die genannten Änderungen betreffen den Bereich des seniorengerechten Wohnens im Norden des Plangebiets. Der VEP wird diesbezüglich angepasst und dem Gemeindetat zur Billigung vorgelegt, um Befreiungen im anschließenden Baugenehmigungsverfahren zu vermeiden.</p>
<p>B 2 Gemeinde Weinarten Nachricht vom 19.01.2024</p>	<p>Die Belange der Gemeinde sind nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>B 3 Stadt Karlsruhe Nachricht vom 22.01.2024</p>	<p>Die Belange der Gemeinde sind nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>B 4 Nachbarschaftsverband Karlsruhe Nachricht vom 22.01.2024</p>	<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 (FNP) 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 der Darstellung des FNP von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche notwendig.</p> <p>Das entsprechende Einzeländerungsverfahren auf FNP-Ebene PF-M-E001 „Mischgebiet Schnellermühle“ und die Aufstellung des Bebauungsplans werden im Parallelverfahren durchgeführt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>B 5 RP Karlsruhe - Landesbetrieb Gewässer Nachricht vom 16.01.2024</p>	<p>Unsere Stellungnahme von 23. Juni 2023 hat weiterhin Gültigkeit, diese finden sie im Anhang.</p> <p>Die untere Wasserbehörde am Landratsamt Karlsruhe erhält eine Mehrfertigung dieses Schreibens.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits abgewogen bzw. im aktuellen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p>
<p>B 6 AVG Nachricht vom 20.12.2023</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

<p>B 7 RP Karlsruhe - Raumordnung Nachricht vom 27.12.2023</p>	<p>Den von uns mit Schreiben vom 7. Juni 2023 vorgetragene Anregungen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung wurde entsprochen. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden zum vorgelegten Planentwurf keine Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>B 8 Polizeipräsidium Karlsruhe Nachricht vom 20.12.2023</p>	<p>Seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe wird zu der aktuellen Ausfertigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schnellermühle“, Gemeinde Pfinztal, auf die in dieser Sache abgegebene Stellungnahme vom 05.06.2023 verwiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits abgewogen bzw. im aktuellen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p>

B 9 BUND,
NABU, LNV
Nachricht vom
20.12.2023

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und äußern uns dazu wie folgt:

Städtebau / Raumordnung:

Wiederholen möchten wir unsere erheblichen grundsätzlichen Bedenken dagegen, dass hier im Außenbereich, mit deutlichem Abstand zu den im Zusammenhang bebauten Pfingstaler Ortsteilen und damit zu Arztpraxen, Kirchen und vielen anderen öffentlichen Einrichtungen, eine „Splittersiedlung“ mit überwiegender Wohnbebauung entstehen soll - ca. 80 % der geplanten Geschossflächen sollen dem „Wohnen“ und nur ca. 20 % gewerblicher Nutzung dienen. Überdies wären die Wohnungen weit entfernt vom öffentlichen Personennahverkehr (nächste Bushaltestelle 650 m Fußweg, nächste Stadtbahnhaltestelle 1000 m Fußweg) und lägen somit gerade für die beabsichtigte Zielgruppe („Seniorenwohnen“) denkbar ungünstig. Dies steht in deutlichem Widerspruch zu städtebaulichen und raumordnerischen Grundsätzen!

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. Insofern bedeutet die geplante Entwicklung insgesamt eine deutliche Verbesserung gegenüber der Ist-Situation.

Die angestrebte Mischung aus Wohnnutzung, Gewerbebetriebe, soziale Nutzungen, Gastronomie und Lebensmittelmarkt entspricht der geplanten Ausweisung als urbanes Gebiet. Durch die Nutzungsmischung entsteht für das seniorengerechte Wohnen eine Nachbarschaft, die hinsichtlich der Versorgungssituation mit anderen, bereits realisierten Projekten gut konkurrieren kann.

Die geplante Anbindung an den Radweg östlich der Pfingst schafft eine bessere Verknüpfung mit dem nahegelegenen ÖPNV. Insgesamt wird die ÖPNV-Versorgung für den Standort (auch vom LRA Karlsruhe) als „angemessen“ eingeschätzt. Weitere Verbesserungen für die ÖPNV-Situation werden geprüft, sind zur Realisierung des Vorhabens aber nicht zwingend erforderlich.

	<p>Natur- und Artenschutz: Unsere diesbezüglichen Einwände haben sich zum Teil (durch den Verzicht auf die Stellplätze im LSG) erledigt, zum Teil werden sie (durch die Ausklammerung des geplanten Brückenbaus aus dem Bebauungsplanverfahren) getrennt zu betrachten sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	-----------------------------

ENTWURF

Ein erhebliches Manko bleibt jedoch die fehlende Berücksichtigung der Amphibienvorkommen in der Planung. Dazu heißt es in der Replik auf unsere diesbezüglichen Einwände in der „frühzeitigen Beteiligung“ u.a.: „Dass der Amphibienzaun nicht umfassend funktionstüchtig ist und Tiere über die B10 an die Pfinz gelangen, entzog sich der Kenntnis des Gutachters.“ Dies erklärt zwar die fehlende Berücksichtigung vor der frühzeitigen Beteiligung, es ist aber völlig unverständlich, warum nach entsprechender Klarstellung durch uns hier nicht nachgebessert wurde.

Im Wesentlichen ergeben sich bezüglich der Amphibien folgende zwei Konfliktpunkte:

Abgesehen davon, dass einzelne Tiere den Schutzzaun, wie bei jedem derartigen Zaun, überwinden, kann an der Einmündung des Weges, der gegenüber vom Schnellermühlen-Grundstück, unweit von der Grundstückszufahrt, in die B 10 mündet, kein Zaun aufgestellt werden. Etliche Tiere - Erdkröten, Springfrösche (streng geschützt!) und Molche - kommen während der Wanderzeit diesen Weg heruntergelaufen; in jeder Saison sind dann dort überfahrene Tiere auf der B 10 zu finden. (Ebenso vereinzelt auf dem in Richtung Berghausen anschließenden Straßenstück, wo der BUND Pfinzthal auch keinen Zaun aufstellen kann.)

Ein Teil der Tiere schafft aber die Querung der B 10 und gelangt dann auf das Schnellermühlen-Gelände, wo sie nach Realisierung der Planung einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko ausgesetzt wären.

Dieses Problem muss gelöst werden, wenn die Planung nicht gegen das Artenschutzrecht verstoßen soll!

Der Anregung wird entsprochen:

Mögliche Verbotstatbestände, die Amphibien betreffen, wurden geprüft.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass wenn Amphibien angelockt werden, dies durch die Pfinz erfolgt. Um die Amphibienwanderung über die B10 zu vermindern, wurde westlich der B10 auf Flurstück 1554 (Gemarkung Söllingen) ein Laichgewässer angelegt. Ergänzend werden Amphibien durch einen Zaun westlich der B10 daran gehindert, diese zu überqueren.

Durch die neue, temporär wasserführende Retentionsmulde wird seitens der Gutachter keine neue verstärkte Lockwirkung für Amphibien gesehen. Durch das Vorhaben ergeben sich keine neuen Sachverhalte. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das Wasser in der Retentionsmulde in einem Zeitraum von 2 Tagen versickert und so keine relevante Funktion als Laichgewässer entstehen kann. Dadurch entstehen durch die neue Retentionsmulde keine neuen Lockwirkungen bzw. sie kann nicht als Argument für ein erhöhtes Mortalitätsrisiko herangezogen werden.

2.2. Zu der im Süden des Plangebiets – im LSG – vorgesehenen Retentionsmulde heißt es in der Antwort auf unsere „frühzeitige“ Stellungnahme: „Da die Retentionsmulden nur temporär bei entsprechenden Niederschlägen Wasser führen, wird nicht von einer zusätzlichen Lockwirkung für Amphibien ausgegangen.“ Zweifellos wird aber diese Retentionsmulde insbesondere im (zeitigen) Frühjahr, wenn bereits ab Januar die im Gebiet vorkommenden Springfrösche, anschließend bis Ende März / Anfang April die Erdkröten und Bergmolche die Laichgewässer aufsuchen, in aller Regel zumindest teilweise mit Wasser gefüllt sein und die Tiere zum Abbläuen animieren. Dabei ist nicht nur mit Tieren zu rechnen, die trotz Schutzzaun den Weg über die B 10 finden, sondern auch mit Zuwanderung aus dem südlich anschließenden ehemaligen Gärtnergelände. Um hier das Eintreten eines Verbotstatbestands zu verhindern, müsste durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass die – naturnah, d.h. teichähnlich anzulegende - Retentionsmulde bis zum Ende der Entwicklungszeit der Amphibienlarven, also bis etwa Ende Juli, einen für diese Entwicklung ausreichenden Wasserstand behält.

Abschließend weisen wir nochmals darauf hin, dass durch die unvermeidliche Lockwirkung der naturnah gestalteten „Retentionsmulde“, durch die dadurch entstehende neue „Fortpflanzungsstätte“, mit vermehrten Querungen bzw. Querungsversuchen von Amphibien über die B 10 (dann auch in Ost-West-Richtung!) zu rechnen ist. Die deshalb zusätzlich erforderlichen Schutzmaßnahmen einzurichten und zu betreiben, sieht sich der BUND Pfinztal außerstande.

2.2. Zu der im Süden des Plangebiets – im LSG – vorgesehenen Retentionsmulde heißt es in der Antwort auf unsere „frühzeitige“ Stellungnahme: „Da die Retentionsmulden nur temporär bei entsprechenden Niederschlägen Wasser führen, wird nicht von einer zusätzlichen Lockwirkung für Amphibien ausgegangen.“ Zweifellos wird aber diese Retentionsmulde insbesondere im (zeitigen) Frühjahr, wenn bereits ab Januar die im Gebiet vorkommenden Springfrösche, anschließend bis Ende März / Anfang April die Erdkröten und Bergmolche die Laichgewässer aufsuchen, in aller Regel zumindest teilweise mit Wasser gefüllt sein und die Tiere zum Abbläuen animieren. Dabei ist nicht nur mit Tieren zu rechnen, die trotz Schutzzaun den Weg über die B 10 finden, sondern auch mit Zuwanderung aus dem südlich anschließenden ehemaligen Gärtnergelände. Um hier das Eintreten eines Verbotstatbestands zu verhindern, müsste durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass die – naturnah, d.h. teichähnlich anzulegende - Retentionsmulde bis zum Ende der Entwicklungszeit der Amphibienlarven, also bis etwa Ende Juli, einen für diese Entwicklung ausreichenden Wasserstand behält.

Abschließend weisen wir nochmals darauf hin, dass durch die unvermeidliche Lockwirkung der naturnah gestalteten „Retentionsmulde“, durch die dadurch entstehende neue „Fortpflanzungsstätte“, mit vermehrten Querungen bzw. Querungsversuchen von Amphibien über die B 10 (dann auch in Ost-West-Richtung!) zu rechnen ist. Die deshalb zusätzlich erforderlichen Schutzmaßnahmen einzurichten und zu betreuen, sieht sich der BUND Pfinztal außerstande.

<p>B 10 Netze Südwest Nachricht vom 20.12.2023</p>	<p>Zum Verfahren haben wir bereits am 10.05.2023 Stellung genommen. Es haben sich für uns keine weiteren zu berücksichtigenden Punkte ergeben.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits abgewogen bzw. im aktuellen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p>
<p>B 11 RP Karlsruhe - Mobilität, Verkehr, Straßen Nachricht vom 19.12.2023</p>	<p>Wir danken für die Beteiligung am Bebauungsplan „Schnellermühle“ der Gemeinde Pfinztal. Wir haben uns in unserer Stellungnahme, welche wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am 31.05.2023 abgegeben haben, bereits zum Vorhaben geäußert. Diese hat weiterhin Bestand.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurden bereits abgewogen bzw. im aktuellen Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.</p>
<p>B 12 Vodafone Nachricht vom 15.11.2023</p>	<p>Vielen Dank für Ihre Anfrage. Jetzt unseren neuen Service nutzen</p> <p>Entdecken Sie jetzt die neueste Version unserer Planauskunft und nutzen Sie diese bequem mit Internet-Explorer, Google Chrome und Firefox. Sie erhalten Informationen über Glasfaserkabel im Auskunftsbereich und Hdd-Bohrprotokolle. Ein neues Benutzermanagement hilft Ihnen bei der Planung.</p> <p>Alle Änderungen im Detail stellen wir Ihnen in der Online-Hilfe zur Verfügung. Bei Fragen helfen wir Ihnen gern persönlich weiter unter UM.planauskunft@vodafone.com.</p> <p>Städte, Kommunen, Bauträger, Tiefbauer und Ingenieurbüros können über die Online-Planauskunft schnell und einfach Zugriff auf Trasseninformationen erhalten. Nutzen Sie unsere kostenlose Online-Planauskunft.</p> <p>Einfach registrieren und online auf unsere Pläne zugreifen. https://planauskunft.unitymedia.de/OPLA-DE/</p>	<p>Kenntnisnahme: Im Zuge der Entwurfsplanung zum VEP wurden vom Vorhabenträger Informationen zu den Leitungstrassen im Plangebiet eingeholt. Insofern wurde die Anregung berücksichtigt.</p>

B 13 Regionalverband d Mittlerer Oberrhein Nachricht vom 15.11.2023	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.06.2023 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Im überarbeiteten Vorhaben- und Erschließungsplan beschränkt sich die geplante Bebauung, auch die Hof- und Parkplatzflächen, auf die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche, was wir ausdrücklich begrüßen. Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Grünstreifen und der südlich angrenzende Regionale Grünzug (sowie das LSG „Pfinztal“) bleiben somit von Bebauung frei. Ziele des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.	Kenntnisnahme.
---	--	-----------------------

Anregungen der Öffentlichkeit:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ö 1 Nachricht vom 20.12.2023</p>	<p>Im Zug der projektierten Neubebauung würde sich eine Grünverbindung zwischen Berghausen und Söllingen entlang der Pfinz nicht nur anbieten, sondern wäre aus klimatischen Gründen, aber auch zum Erhalt der Artenvielfalt, unabdingbar.</p> <p>Doch statt einen Grüngürtel, möglicherweise mit öffentlicher Widmung, zu schaffen rückt die geplante Bebauung direkt bis an die Grenze zum Bachlauf der Pfinz. Durch die Ausrichtung der Hauptbaukörper, mit Einzellängen bis ca. 85 m, wird der Bachlauf abgeriegelt, für die Öffentlichkeit ist kein Zugang vorgesehen. Die landschaftlich geprägte Ost-West Verbindung, ausgehend von der Talsenke zwischen Hopfenberg und Talberg über die B 10 und Pfinz über die Reetzstraße zur freien Landschaft, wird unwiederbringlich zerstört.</p> <p>Die massive Bebauung ist im Bereich der anschließenden freien Natur und Landschaft überzogen und hat mit einer maßvollen Entwicklung nichts zu tun, sie steht in einem Missverhältnis zum Erscheinungsbild der Ortseingänge von Berghausen und Söllingen und stört das Landschaftsbild in erheblichem Maß. Die Gebäudehöhen mit bis zu vier Geschossen und zusätzlichem Dachspitz wird das Erscheinungsbild der Siedlung, das Bild sowohl von Berghausen als auch von Söllingen karikieren. Eine Zersiedlung (Splittersiedlung) wäre die Folge.</p>	<p>Kenntnisnahme: Ein kompletter Rückbau zugunsten einer vom Verfasser favorisierten Grünverbindung hätte im Ergebnis auch einen Verlust des Mühlengebäudes zur Folge.</p> <p>Der alleinige Erhalt des Mühlengebäudes ohne zusätzliche Bebauung oder ein rein gastronomischer Standort ist aus ökonomischer Sicht nicht realistisch.</p> <p>Insofern stellt das vorliegende Plankonzept des Vorhabenträgers und Eigentümers der Flächen in Abwägung der verschiedenen bisher diskutierten Varianten die beste Option dar, eine gewerbliche, wenig attraktive Brache zu nutzen und dort wieder einen attraktiven Standort in der Gemeinde zu entwickeln.</p> <p>Die Zugänglichkeit zur Pfinz wird durch die geplante Gastronomie und die Brücke über die Pfinz, die die Schnellermühle mit dem örtlichen Radwegenetz verbindet, gegenüber dem Istzustand deutlich verbessert.</p> <p>Der Bereich des Wehres muss als wichtiges technisches Bauwerk wie bisher für die Öffentlichkeit gesperrt bleiben.</p> <p>Die Länge der entlang der Straße verlaufenden Wohnbebauung ist aus schalltechnischen Gründen erforderlich. Durch die Gliederung und die Gestaltung der</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>Dachform werden aber Bezüge zur Bebauung in der Umgebung geschaffen.</p> <p>Die im nördlichen Bereich vorgesehene Wohnbebauung wurde hin zur Bundesstraße im Sockelgeschoss um ein halbes Geschoss in das Gelände abgesenkt, so dass dieser Teil straßenseitig mit 3,5 Geschossen in Erscheinung tritt.</p> <p>Die Höhe der Bebauung wurde bei einer vorgeschalteten Rahmenplanung in Verbindung mit dem Nutzungskonzept in mehreren Massenmodellen untersucht. Das alte Mühlgebäude bleibt bei Umsetzung des Vorhabens weiterhin das höchste Gebäude.</p>
	<p>Auf das historische Mühlengebäude geht die Planung nur bedingt ein, es wird durch die Neubebauung umrahmt, es tritt nicht mehr in Erscheinung.</p>	<p>Das Mühlgebäude bildet weiterhin das Zentrum der Anlage, um dass die weiteren Nutzungen herum entwickelt werden. Auch die Lage der Zufahrt und des vorgelagerten Mühlenplatzes reagieren auf die Bedeutung des alten Mühlgebäudes.</p>
	<p>Im südlichen Teil des Plangebietes, entlang der B 10 sind über 100 Parkplätze vorgesehen, diese reihen sich auf eine Länge von ca. 130 m direkt entlang der Straße auf. Inwieweit eine solcher Parkplatz an einer Ortsverbindungsstraße zeitgemäß ist und die Attraktivität für Pfinztal, auch für Durchreisende, steigert, darf angezweifelt werden.</p>	<p>Aufgrund der schalltechnischen Belastungen, dem Anbauverbot entlang der B10 und der Hochwassersituation sind bei Umsetzung des geplanten Nutzungskonzept die Anordnung der Stellplätze entlang der Bundesstraße die beste Alternative.</p> <p>Was die Attraktivität der Ortseinfahrt angeht, ist zu ergänzen, dass aus verkehrstechnischen Gründen eine Einfriedung des (tiefergelegenen) Stellplatzes zur Bundesstraße mit einer Hecke vorgesehen ist. Zusätzlich sind straßenbegleitend Baumpflanzungen vorgesehen, so dass insgesamt die Stellplätze von der Bundesstraße nur eingeschränkt wahrgenommen werden können.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Betreutes Wohnen für Senioren, Altenpflege und Mobile Pflege, ein Capmarkt werden unter anderem als Nutzungen in der Planung genannt. Hat man aus der Vergangenheit, z. B. Akazienwäldchen, das seit Jahren zur Disposition steht, nichts gelernt? Der Standort für solch eine Einrichtung liegt zu weit von der Ortsmitte und anderen Einrichtungen entfernt, auch gibt es keinen öffentlichen Nahverkehr.</p>	<p>Kenntnisnahme: Bei dem Projekt Akazienwäldchen handelt es sich um ein Altenpflegeheim. Dieses Projekt ist mit dem vorliegenden nicht vergleichbar, da es sich nur um seniorengerechtes Wohnen ohne Pflegestufe handelt und es bereits im Gebiet eine Nutzungsmischung gibt. Durch den geplanten Cap-Markt und die Gastronomie und die gute Erreichbarkeit für Angehörige sind bereits wesentliche Standortfaktoren für das geplante seniorengerechte Wohnen erfüllt. Im Rahmen der Konzeptionierung werden hier weitere Freizeitaktivitäten ermöglicht und unterstützt.</p>
	<p>Der Gehweg entlang der Bundesstraße hat in großen Teilen für eine Fußgängerverbindung nicht die notwendige Qualität, auch und vor allem nicht für Senioren, die oft auf einen Rollator oder Rollstuhl angewiesen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme: Flächenreserven für eine Verbreiterung des Gehweges an der Bundesstraße in Richtung Berghausen stehen auch bei Umsetzung des Projektes noch zur Verfügung.</p>
	<p>Die angebotene Gastronomie ist keine neue, aber eine gute Idee, im Umfeld der sehr hohen und dichten Bebauung und der eingeschränkten Erreichbarkeit jedoch wenig attraktiv. Die vorgeschlagene Pfinzbrücke ist nicht Inhalt des Verfahrens, ohne diese Brücke ist jedoch eine Anbindung der Siedlung an Fuß- und Radwege nicht möglich.</p>	<p>Kenntnisnahme: Das Verfahren für die Brücke über die Pfinz wird parallel zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Schnellermühle“ geführt, da sie als ein wichtiger Baustein für den Erfolg des Gesamtprojekts und insbesondere der Gastronomie gesehen wird.</p> <p><i>Informativ: Der Antrag befindet sich in Prüfung. Laut Aussage des Landratsamts liegen mit Ausnahme des Landesbetriebs Gewässer alle Stellungnahmen der zu beteiligenden Behörden vor. In diesen Stellungnahmen finden sich keine negativen Aussagen zum Projekt.</i></p> <p>Die unterstellte mangelnde Attraktivität der Gastronomie kann aufgrund der Lage an der Pfinz, der Nachbarschaft</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>zum historischen Mühlengebäude und der Bezüge zum Landschaftsraum nicht nachvollzogen werden. Insbesondere auch für die Radfahrer auf der anderen Seite der Pfinz wird die geplante Gastronomie ein attraktiver Haltepunkt werden.</p>
	<p>In der Broschüre des Bauträgers wird auf die Nachhaltigkeit des Projektes verwiesen. Soweit aus den vorliegenden Plänen ersichtlich, wird das Projekt in Betonfertigbauweise errichtet und die Fassaden mit einer Wärmedämmung versehen. Über ein energetisches Konzept ist keine Aussage getroffen. Was bitte ist daran nachhaltig?</p>	<p>Kenntnisnahme: Eine nachhaltige Entwicklung beinhaltet eine soziale, ökonomische und eine ökologische Dimension. Durch die heterogene Bebauung entstehen generationenverbindende und inklusive Angebote, die den sozialen Zusammenhalt stärken. Die Wiederbelebung der gewerblichen Branche stellt eine Investition in den Standort Pfinztal dar. Das Versorgungs-, Gastronomie- und Kulturangebot der Gemeinden wird durch die zentrale Lage erweitert und stellt die Versorgung der Anwohner sicher. Gleichzeitig bleiben die Grünflächen der Landschaftsgebiete unangetastet. Die Energieerzeugung erfolgt weitestgehend vor Ort durch großflächige Solaranlagen und Wasserkraft.</p>
	<p>In den Gutachten wird auf das Vorkommen von Amphibien nicht und auf den Bestand an Wasservögeln nur in geringem Umfang eingegangen.</p>	<p>Kenntnisnahme: Mögliche Verbotstatbestände, die Amphibien betreffen, wurden inzwischen geprüft.</p> <p>Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass wenn Amphibien angelockt werden, dies durch die Pfinz erfolgt. Um die Amphibienwanderung über die B10 zu vermindern, wurde westlich der B10 auf Flurstück 1554 (Gemarkung Söllingen) ein Laichgewässer angelegt. Ergänzend werden Amphibien durch einen Zaun westlich der B10 daran gehindert, diese zu überqueren.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		<p>Durch die neue, temporär wasserführende Retentionsmulde wird keine neue verstärkte Lockwirkung für Amphibien gesehen.</p> <p>Durch das Vorhaben ergeben sich keine neuen Sachverhalte. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das Wasser in der Retentionsmulde in einem Zeitraum von 2 Tagen versickert und so keine relevante Funktion als Laichgewässer entstehen kann. Dadurch entstehen durch die neue Retentionsmulde keine neuen Lockwirkungen bzw. sie kann nicht als Argument für ein erhöhtes Mortalitätsrisiko herangezogen werden.</p> <p>Die Wasservögel sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Lediglich beim Bau einer Brücke über die Pfinz sind Auswirkungen zu erwarten. Hier können auch planungsrelevante Arten wie Teichralle, Zwergtaucher und Stockente betroffen sein. Beim Bau einer Brücke müssen entsprechend der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsprüfung Ausgleichsmaßnahmen für diese Arten durchgeführt werden.</p>
	<p>Die entlang der Talsenke liegenden alten Dachs- und Fuchsbauten mit Wildwechsell bis zur Pfinz kommen, in den Gutachten nicht vor. Der genannte Erhalt der Artenvielfalt darf auf Grund der größtenteils versiegelten Flächen und fehlender Grünflächen in Zweifel gezogen werden. Es bleibt nicht viel zum Erhalt der Arten übrig.</p>	<p>Kenntnisnahme: Innerhalb des Untersuchungsgebiets gibt es keine Fuchs- und Dachsbaute.</p> <p>Bei Umsetzung der im Umweltbericht formulierten Artenschutzmaßnahmen, ergänzt durch die oben genannten Maßnahmen für Amphibien können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
<p>Ö 2 Nachricht vom 03.01.2024</p>	<p>Zwar habe ich in dem betroffenen Bereich/Gebiet keine eigenen Grundstücke, ich bin aber dennoch direkt durch den angestrebten Bebauungsplan in eigenen Rechten betroffen, was ich nachfolgend erläutere:</p> <p>Die hier vorgelegte Planung der Gemeinde basiert auf der Annahme, die ursprünglich geplante Trasse der B 293, die unter anderem durch den Entwurf tangiert wird, sei aufgegeben worden. Dies trifft jedoch nicht zu: Das Planfeststellungsverfahren für die Trasse der B 293 befindet sich inmitten des Verfahrensgangs und ist keineswegs abgeschlossen (Klagen gegen einen Planfeststellungsbeschluss „Jöhlinger-Tal-Trasse“ sind bereits angekündigt!). In diesem Planfeststellungsverfahren kommt der Alternativenprüfung und hier der Prüfung der in Betracht kommenden Trassenvarianten eine zentrale Bedeutung zu. In diesem Verfahren haben sich viele Menschen, wie ich, und die Interessengemeinschaften Sonnenberg/Hummelberg/Untere Au-8293 dahingehend geäußert, dass die zur Planfeststellung vorgesehene Trassenvariante aufgrund dort näher dargelegter Bewertungsfehler nicht die am besten geeignete Variante für den Verlauf der B 293 ist, sondern die bessere Variante durch das Heulenbergtal („Wöschbacher Tal-Trasse“), die durch diesen Bereich, den der vorgelegte Entwurf tangiert bzw. zu Interessenkonflikten führen könnte (Emissionen, Immissionen).</p> <p>Diese bessere Variante, die hinter dem Rücken der Gemeinde gekippt wurde (s.u.), muss jedenfalls genauer untersucht werden, damit der später zu fassende</p>	<p>Wird bis zum 05.03.24 nachgereicht.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Planfeststellungsbeschluss nicht von vorneherein an einem durchgreifenden Planungsmangel leidet, der zur Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses führen würde. Es würde der Gemeinde gut zu Gesicht stehen, hier nicht voreilig Fakten zu schaffen, die sie später bereuen könnte!</p> <p>Die derzeit zur Planfeststellung vorgesehene Trasse der B 293, nämlich die „Jöhlinger-Tal-Trasse“ führt in unmittelbarer Nähe der Grundstücke vieler Einwender sowie der weiteren Mitglieder der Interessengemeinschaft vorbei. Insofern ergibt sich folgendes:</p> <p>Mit Ihrer vorgelegten Planung grätschen Sie seitlich in ein laufendes Planfeststellungsverfahren hinein und verändern u.U. die Rahmenbedingungen so, dass eine Auswahl der durch das hier maßgebliche Gebiet verlaufenden</p> <p>„Wöschbacher-Taf-Trasse“ zumindest erschwert würde, was zu Lasten der Einwender im Planfeststellungsverfahren zur „Ortsumgehung“ Berghausen B 293 ginge und die Auswahl der „Jöhlinger-Tal-Trasse“ wiederum erleichtern würde. Dies führt dazu, dass ich wie alle anderen o.g. Einwender durch den geplanten Bebauungsplan [n privaten Belangen i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB jedenfalls mittelbar betroffen bin. In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind allerdings eben auch die Rechte und Interessen von Personen, deren Grundeigentum zwar außerhalb der Plangrenzen liegt, jedoch planbedingten belastenden Einwirkungen ausgesetzt sein werden, soweit diese planbedingten</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Belastungen in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und nicht von geringfügiger Art sind (zur mittelbaren Betroffenheit, vgl. BVerwG, 24.09.1998, Az.: 4 CN 2/98; BVerwG, 26.02.1999, Az. 4 CN 6/98; BVerwG, 06.12.2000, Az.: 4 BN 59/00; BVerwG, 30.08.2001, Az.: 4 CN 9/00; BVerwG, 21.03.2002, Az.: 4 CN 14/00; Brügelmann, Kommentar zum BauGB, Stand: Februar 2007, § 1 Rdnr. 1545). Spiegelbildlich zur Pflicht zur Berücksichtigung entsprechender privater Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist in solchen Fällen auch eine Antragsbefugnis für ein Normenkontrollverfahren i. S. v. § 47 Abs. 2 VwGO zu bejahen. Eine Rechtsverletzung i. S. d. § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO „durch“ die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung tritt ein oder ist zu erwarten, wenn die vom Antragsteller angeführte Beeinträchtigung subjektiver Rechte der von ihm jeweils angegriffenen Norm zuzuordnen ist (BVerwG, NVwZ 1991, 980; BVerwG, NVwZ 1997, 682). Ein Ursachenzusammenhang im Sinne einer äquivalenten Kausalität ist dafür nicht erforderlich. Es muss vielmehr rückschauend die Prognose gerechtfertigt sein, dass eine Norm dieses Inhaltes erfahrungsgemäß einer Rechtsverletzung dieser Art, an dieser Stelle bzw. bei diesem Betroffenen bewirken wird. Wird die Rechtsverletzung nicht durch die Festsetzung des Plans selbst, sondern erst durch einen nachfolgenden rechtlich und tatsächlich eigenständigen Rechtsakts verursacht, so ist dies gleichwohl als eine Rechtsverletzung „durch“ den Bebauungsplan anzusehen, wenn die weitere Maßnahme der Lösung von Konflikten dient, die der Bebauungsplan aufgeworfen, aber nicht gelöst hat und deshalb absehbar</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>ist, dass sie im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ergriffen werden muss (BVerwG, NVwZ 1991, 980). Ursächlichkeit in dem geforderten Sinne liegt also vor, wenn die vom Antragsteller geltend gemachte Rechtsverletzung subjektiver privater Rechte zwar endgültig erst durch einen nachfolgenden eigenständigen Rechtsakt eintritt, diese Rechtsakt jedoch in der vom Antragsteller angegriffenen Norm bereits als Folgemaßnahme angelegt ist (Eyermann, Kommentar zum VwGO, 13. Auflage, § 47 Rn. 52). Aus den dargestellten Gründen sind meine rechtlichen Interessen und der og. Interessengemeinschaften als private Belange in die Abwägung des Bebauungsplans im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.</p>	
	<p>In formeller Hinsicht rüge ich folgenden Umstand am Verfahren:</p> <p>In den Mitteilungsblättern der Gemeinde Nr. 49 und Nr. 50 sind jeweils unterschiedliche E-Mail-Adressen der Gemeinde Pfnztal zur Übersendung von Äußerungen angegeben (stadt-planung@pfnztal.de, stadtplanung@pfnztal.de). Dies Aufgrund dieses Mangels leidet die Offenlage an einem solchen Fehler, der zwingend eine Wiederholung der Offenlage erfordert bzw. ohne . wiederholte Offenlage zur Rechtswidrigkeit eines Satzungsbeschlusses führen würde.</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Offenlage wurde wiederholt.</p>
	<p>3. Auch inhaltlich begegnet der Entwurf des Bebauungsplans durchgreifenden Bedenken, weil meine privaten Belange wie auch die anderer Einwender sowie der o.g. Interessengemeinschaften in einer i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB unzulässigerweise außeracht lassen würde.</p>	<p>Wird bis zum 05.03.24 nachgereicht.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Begründung: Bereits seit den 1970-er Jahren gibt es eine Planung des Bundes zur B 293 (Karlsruhe- Heilbronn), die am südlichen Ortsausgang des OT Berghausen von der B 10 (Karlsruhe - Pforzheim) nahezu. rechtwinklig abgeht und Richtung OT Wöschbach führt sowie darüber hinaus, bis sie dann auf der Gemarkung Walzbachtal an das alte Straßennetz anbindet. Diese Variante heißt „Wöschbacher-Tal-Trasse“ und war so auch die ganzen Jahre über im Bundesverkehrswegeplan enthalten. Ohne das hierfür sachliche Gründe benannt wären (oder existieren würden), wurde diese Trasse im Bundesverkehrswegeplan 2003 nicht mehr favorisiert und stattdessen eine früher verworfene Variante, die sogenannte „Jöhlinger-Tal-Trasse“ in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen. Im Sommer 2021 eröffnete das Regierungspräsidium Karlsruhe dann das Planfeststellungsverfahren zur B 293 „Jöhlinger-Tal-Trasse“. In diesem Planfeststellungsverfahren haben dann die einzelnen Mitglieder der zuvor bereits genannten Interessengemeinschaft ihre Einwände vorgetragen (liegen Ihnen auch vor). Die „Wöschbacher-Tal-Trasse“ verläuft ein Stück weit durch den (Ausstrahlungs-) Bereich des veröffentlichten Bebauungsplanentwurfs. Mit ihm könnte dann für die sich aus der straßenfachlichen Planung ergebenden Konstruktionsmaße der „Wöschbacher-Tal-Trasse“ Hindernisse ergeben.</p> <p>Nach meinen Informationen ist die „Wöschbacher-Tal-Trasse“ nach wie vor im Regionalplan als solche dargestellt ist, die übergemeindliche Planung also nach wie vor von einer möglichen Umsetzung dieser Trasse</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>ausgeht. Schließlich ist (erneut) darauf hinzuweisen, dass ich und die Interessengemeinschaft im Planfeststellungsverfahren im Einzelnen dargelegt haben, weshalb es ein zur Rechtswidrigkeit des Planfeststellungsbeschlusses führendes Unterlassen darstellt, die „Wöschbacher-Tal-Trasse“ nicht detailliert vor allem im Hinblick auf naturschutzfachliche Rahmenbedingungen untersucht zu haben. Rechtlich ist dies unter folgendem Gesichtspunkt erheblich: Nach § 1 Abs. 7 BauGB muss die Gemeinde bei jeder bauleitplanerischen Entscheidung eine Abwägung vornehmen. Diese Abwägung muss auf einer zutreffenden Ermittlung sämtlicher, die Entscheidung tragender Tatsachen beruhen. Genau dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Denn ausweislich der Planunterlagen geht die Gemeinde Pfinztal davon aus, die „Wöschbacher-Tal-Trasse“ sei „gestorben“, spiele für das derzeit laufende Planfeststellungsverfahren keine Rolle und es werde unter keinem denkbaren Umständen zur Realisierung dieser Trasse kommen. Dies ist jedoch falsch. Eine darauf beruhende Abwägungsentscheidung (Satzungsbeschluss) würde den Makel in sich tragen, auf unzutreffenden Annahmen zu beruhen. Vielmehr wird der Ausgang des Planfeststellungsverfahrens abzuwarten sein, um eine belastbare Tatsachengrundlage für die Entscheidung über den Bebauungsplan zu haben. Sollte die „Jöhlinger Tal-Trasse“ rechtskräftig planfestgestellt sein, so stünde in der Tat fest, dass die „Wöschbacher-Tal-Trasse“ nicht zur Realisierung kommen kann und für die Planungshoheit der Gemeinde wäre die Abwägungsentscheidung frei, diesen Bereich planungsrechtlich für andere Zwecke freizugeben. Im umgekehrten Fall wäre dies offenkundig nicht so. Nur</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>wenn feststehen würde, dass der genannte Bereich mit seinen Flächen für den Straßenbau nicht direkt oder mittelbar (z.B. für Abstandsregelungen) benötigt worden, könnten diese Flächen auch tatsächlich für andere Nutzungen freigegeben werden. Zum jetzigen Zeitpunkt fehlt diese Voraussetzung, weshalb sich der Verdacht aufdrängt, die Gemeinde lässt sich bei dieser Entscheidung durch den Wunsch des Eigentümers nach Profitabilität in es Investments instrumentalisieren.</p> <p>Unter diesen Gesichtspunkten sind auch meine privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) betroffen. Wir alle haben einen Rechtsanspruch auf fehlerfreie Planfeststellung der bestgeeigneten Trassenvariante. Dieser Anspruch wird nicht nur berührt, sondern ggfs. vereitelt durch den geplanten Bebauungsplan "Schnellermühle". Gerade unter diesem Gesichtspunkt wäre ein Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan insoweit abwägungsfehlerhaft, als den geschützten privaten Belangen Berghausener Bürgerinnen und Bürger nicht (hinreichend) Rechnung getragen wäre. Aus allen zuvor genannten Gründen kann der angedachte Satzungsbeschluss Bebauungsplan "Schnellermühle" nicht gefasst werden.</p> <p>Fazit: Die vorstehend vorgebrachten Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf werden von mir, vielen Einwendern und auch von der Interessengemeinschaft Sonnenberg/Hummelberg/Untere Au-B293, geteilt. Nicht nur ich, sondern auch die Interessengemeinschaften vertreten die Auffassung, dass der beabsichtigte</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Bebauungsplan für eine sinnvolle Umgehungsplanung der Bundesstrassen B 10 und B 293 zur Lösung der Berghausener Verkehrsprobleme hinderlich ist und daher nicht beschlossen werden darf. Die bisherige Stellungnahme der Gemeinde im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu den entsprechend vorgebrachten Bedenken zu der Gefährdung der besseren Variante durch das Heulenbergtal („Jöhlinger-Tal- Trasse“) sind leider nur abwiegelnder Natur und lassen einen weitsichtigen und konstruktiven Umgang damit vermissen.</p> <p>Bitte informieren Sie mich über den weiteren Fortgang des Verfahrens.</p>	
<p>Ö 3 Nachricht vom 06.01.2024</p>	<p>Zwar haben wir in dem betroffenen Bereich/Gebiet keine eigenen Grundstücke, wir sind aber dennoch direkt durch den angestrebten Bebauungsplan in eigenen Rechten betroffen, was wir nachfolgend erläutern.</p> <p>1. Die hier vorgelegte Planung der Gemeinde basiert auf der Annahme, die ursprünglich geplante Trasse der B 293, die unter anderem durch den Entwurf tangiert wird, sei aufgegeben worden. Dies trifft jedoch nicht zu. Das Planfeststellungsverfahren für die Trasse der B 293 befindet sich in mitten des Verfahrensgangs und ist keineswegs abgeschlossen (Klagen gegen einen Planfeststellungsbeschluss „Jöhlinger-Tal-Trasse“ sind bereits angekündigt!). In diesem Planfeststellungsverfahren kommt der Alternativenprüfung und hier der Prüfung der in Betracht kommenden Trassenvarianten eine zentrale Bedeutung zu. In diesem Verfahren haben sich viele Menschen, wie wir, und die Interessen-</p>	<p>Wird bis zum 05.03.24 nachgereicht.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>gemeinschaften Sonnenberg/Hummelberg/Untere Au-B293 dahingehend geäußert, dass die zur Planfeststellung vorgesehene Trassenvariante aufgrund dort näher dargelegter Bewertungsfehler nicht die am besten geeignete Variante für den Verlauf der B 293 ist, sondern die bessere Variante durch das Heulenbergtal („Wöschbacher Tal-Trasse“) , die durch diesen Bereich, den der vorgelegte Entwurf tangiert bzw. zu Interessenkonflikten führen könnte (Emissionen, Immissionen). Diese bessere Variante, die hinter dem Rücken der Gemeinde gekippt wurde (s.u.), muss jedenfalls genauer untersucht werden, damit der später zu fassende Planfeststellungsbeschluss nicht von vorneherein an einem durchgreifenden Planungsmangel leidet, der zur Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses führen würde.</p> <p>Die derzeit zur Planfeststellung vorgesehene Trasse der B 293, nämlich die „Jöhlinger-Tal-Trasse“ führt in unmittelbarer Nähe der Grundstücke vieler Einwender sowie der weiteren Mitglieder der Interessengemeinschaft vorbei. Insofern ergibt sich folgendes:</p> <p>Mit Ihrer vorgelegten Planung greifen Sie in ein laufendes Planfeststellungsverfahren ein und verändern u.U. die Rahmenbedingungen so, dass eine Auswahl der durch das hier maßgebliche Gebiet verlaufenden „Wöschbacher-Tal-Trasse“ zumindest erschwert würde, was zu Lasten der Einwender im Planfeststellungsverfahren zur „Ortsumgehung“ Berghausen B 293 ginge und die Auswahl der „Jöhlinger-Tal- Trasse“ wiederum erleichtern</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>würde. Dies führt dazu, dass wir wie alle anderen og. Einwender durch den geplanten Bebauungsplan in privaten Belangen i. S. v. § 1 Abs. 7 BauGB jedenfalls mittelbar betroffen bin. In der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind allerdings eben auch die Rechte und Interessen von Personen, deren Grundeigentum zwar außerhalb der Plangrenzen liegt, jedoch planbedingten belastenden Einwirkungen ausgesetzt sein werden, soweit diese planbedingten Belastungen in einem adäquat-kausalen Zusammenhang mit der Planung stehen und nicht von geringfügiger Art sind (zur mittelbaren Betroffenheit, vgl. BVerwG, 24.09.1998, Az.: 4 CN 2/98; BVerwG, 26.02.1999, Az. 4 CN 6/98; BVerwG, 06.12.2000, Az.: 4 BN 59/00; BVerwG, 30.08.2001, Az.: 4 CN 9/00; BVerwG, 21.03.2002, Az.: 4 CN 14/00; Brügelmann, Kommentar zum BauGB, Stand: Februar 2007, § 1 Rdnr. 1545). Spiegelbildlich zur Pflicht zur Berücksichtigung entsprechender privater Belange im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist in solchen Fällen auch eine Antragsbefugnis für ein Normenkontrollverfahren i. S. v. § 47 Abs. 2 VwGO zu bejahen. Eine Rechtsverletzung i. S. d. § 47 Abs. 2 S. 1 VwGO „durch“ die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung tritt ein oder ist zu erwarten, wenn die vom Antragsteller angeführte Beeinträchtigung subjektiver Rechte der von ihm jeweils angegriffenen Norm zuzuordnen ist (BVerwG, NVwZ 1991, 980; BVerwG, NVwZ 1997, 682). Ein Ursachenzusammenhang im Sinne einer äquivalenten Kausalität ist dafür nicht erforderlich. Es</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>muss vielmehr rückschauend die Prognose gerechtfertigt sein, dass eine Norm dieses Inhaltes erfahrungsgemäß einer Rechtsverletzung dieser Art, an dieser Stelle bzw. bei diesem Betroffenen bewirken wird. Wird die Rechtsverletzung nicht durch die Festsetzung des Plans selbst, sondern erst durch einen nachfolgenden rechtlich und tatsächlich eigenständigen Rechtsakts verursacht, so ist dies gleichwohl als eine Rechtsverletzung „durch“ den Bebauungsplan anzusehen, wenn die weitere Maßnahme der Lösung von Konflikten dient, die der Bebauungsplan aufgeworfen, aber nicht gelöst hat und deshalb absehbar ist, dass sie im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ergriffen werden muss (BVerwG, NVwZ 1991, 980). Ursächlichkeit in dem geforderten Sinne liegt also vor, wenn die vom Antragsteller geltend gemachte Rechtsverletzung subjektiver privater Rechte zwar endgültig erst durch einen nachfolgenden eigenständigen Rechtsakt eintritt, diese Rechtsakt jedoch in der vom Antragsteller angegriffenen Norm bereits als Folgemaßnahme angelegt ist (Eyermann, Kommentar zum VwGO, 13. Auflage, § 47 Rn. 52). Aus den dargestellten Gründen sind unsere rechtlichen Interessen und der og. Interessengemeinschaften als private Belange in die Abwägung des Bebauungsplans im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen.</p>	
	<p>2. In formeller Hinsicht rügen wir folgenden Umstand am Verfahren:</p> <p>In den Mitteilungsblättern der Gemeinde Nr. 49 und Nr. 50 von 2023 sind jeweils unterschiedliche E-Mail-</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen: Die Offenlage wurde wiederholt.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>Adressen der Gemeinde Pfinztal zur Übersendung von Äußerungen angegeben (stadt-planung@pfinztal.de, stadtplanung@pfinztal.de). Aufgrund dieses Mangels leidet die Offenlage an einem Fehler, der zwingend eine Wiederholung der Offenlage erfordert bzw. ohne erneute Offenlage zur Rechtswidrigkeit eines Satzungsbeschlusses führen würde.</p>	
	<p>Auch inhaltlich begegnet der Entwurf des Bebauungsplans durchgreifenden Bedenken, weil unsere privaten Belange wie auch die anderer Einwender sowie der og. Interessengemeinschaften in einer unzulässigerweise außeracht lassen würde. Begründung: Bereits seit den 1970-er Jahren gibt es eine Planung des Bundes zur B 293 (Karlsruhe - Heilbronn), die am südlichen Ortsausgang des OT Berghausen von der B 10 (Karlsruhe - Pforzheim) nahezu rechtwinklig abgeht und Richtung OT Wöschbach führt sowie darüber hinaus, bis sie dann auf der Gemarkung Walzbachtal an das alte Straßennetz anbindet. Diese Variante heißt „Wöschbacher-Tal-Trasse“ und war so auch die ganzen Jahre über im Bundesverkehrswegeplan enthalten. Ohne dass hierfür sachliche Gründe benannt wären (oder existieren würden), wurde diese Trasse im Bundesverkehrswegeplan 2003 nicht mehr favorisiert und stattdessen eine früher verworfene Variante, die sogenannte „Jöhlinger-Tal-Trasse“ in den Bundesverkehrswegeplan aufgenommen. Im Sommer 2021 eröffnete das Regierungspräsidium Karlsruhe dann das Planfeststellungsverfahren zur B 293 „Jöhlinger-Tal-Trasse“. In diesem Planfeststellungs-</p>	<p>Wird bis zum 05.03.24 nachgereicht.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>verfahren haben dann die einzelnen Mitglieder der zuvor bereits genannten Interessengemeinschaft ihre Einwände vorgetragen (liegen Ihnen auch vor). Die „Wöschbacher-Tal-Trasse“ verläuft ein Stück weit durch den (Ausstrahlungs-) Bereich des veröffentlichten Bebauungsplanentwurfs. Mit ihm könnte dann für die sich aus der straßenfachlichen Planung ergebenden Konstruktionsmaße der „Wöschbacher-Tal-Trasse“ Hindernisse ergeben.</p> <p>Nach unseren Informationen ist die „Wöschbacher-Tal-Trasse“ nach wie vor im Regionalplan als solche dargestellt, die übergemeindliche Planung also nach wie vor von einer möglichen Umsetzung dieser Trasse ausgeht. Schließlich ist (erneut) darauf hinzuweisen, dass wir und die Interessengemeinschaft im Planfeststellungsverfahren im Einzelnen dargelegt haben, weshalb es ein zur Rechtswidrigkeit des Planfeststellungsbeschlusses führendes Unterlassen darstellt, die „Wöschbacher-Tal-Trasse“ nicht detailliert vor allem im Hinblick auf naturschutzfachliche Rahmenbedingungen untersucht zu haben. Rechtlich ist dies unter folgendem Gesichtspunkt erheblich: Nach § 1 Abs. 7 BauGB muss die Gemeinde bei jeder bauleitplanerischen Entscheidung eine Abwägung vornehmen.</p> <p>Diese Abwägung muss auf einer zutreffenden Ermittlung sämtlicher, die Entscheidung tragender Tatsachen beruhen. Genau dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Denn ausweislich der Planunterlagen geht die Gemeinde Pfingztal davon aus, die</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>„Wöschbacher-Tal-Trasse“ sei „gestorben“, spiele für das derzeit laufende Planfeststellungsverfahren keine Rolle und es werde unter keinem denkbaren Umständen zur Realisierung dieser Trasse kommen. Dies ist jedoch falsch. Eine darauf beruhende Abwägungsentscheidung (Satzungsbeschluss) würde den Makel in sich tragen, auf unzutreffenden Annahmen zu beruhen. Vielmehr wird der Ausgang des Planfeststellungsverfahrens abzuwarten sein, um eine belastbare Tatsachengrundlage für die Entscheidung über den Bebauungsplan zu haben. Sollte die „Jöhlinger Tal-Trasse“ rechtskräftig planfestgestellt sein, so stünde in der Tat fest, dass die „Wöschbacher-Tal-Trasse“ nicht zur Realisierung kommen kann und für die Planungshoheit der Gemeinde wäre die Abwägungsentscheidung frei, diesen Bereich planungsrechtlich für andere Zwecke freizugeben. Im umgekehrten Fall wäre dies offenkundig nicht so. Nur wenn feststehen würde, dass der genannte Bereich mit seinen Flächen für den Straßenbau nicht direkt oder mittelbar (z.B. für Abstandsregelungen) benötigt würden, könnten diese Flächen auch tatsächlich für andere Nutzungen freigegeben werden. Zum jetzigen Zeitpunkt fehlt diese Voraussetzung, weshalb sich der Verdacht aufdrängt, die Gemeinde lässt sich bei dieser Entscheidung durch den Wunsch des Eigentümers nach Profitabilität seines Investments instrumentalisieren.</p> <p>Unter diesen Gesichtspunkten sind auch unsere privaten Belange (§ 1 Abs. 7 BauGB) betroffen. Wir</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>alle haben einen Rechtsanspruch auf fehlerfreie Planfeststellung der bestgeeigneten Trassenvariante. Dieser Anspruch wird nicht nur berührt, sondern ggfs. vereitelt durch den geplanten Bebauungsplan „Schnellermühle“. Gerade unter diesem Gesichtspunkt wäre ein Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan insoweit abwägungsfehlerhaft, als den geschützten privaten Belangen Berghausener Bürgerinnen und Bürger nicht (hinreichend) Rechnung getragen wäre. Aus allen zuvor genannten Gründen kann der angedachte Satzungsbeschluss Bebauungsplan „Schnellermühle“ nicht gefasst werden.</p> <p>Fazit: Die vorstehend vorgebrachten Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf werden von uns, vielen Einwendern und auch von der Interessengemeinschaft Sonnenberg/Hummelberg/Untere Au-B293, geteilt. Nicht nur wir, sondern auch die Interessengemeinschaften vertreten die Auffassung, dass der beabsichtigte Bebauungsplan für eine sinnvolle Umgehungsplanung der Bundesstrassen B 10 und B 293 zur Lösung der Berghausener Verkehrsprobleme hinderlich ist und daher nicht beschlossen werden darf. Die bisherige Stellungnahme der Gemeinde im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens zu den entsprechend vorgebrachten Bedenken zu der Gefährdung der besseren Variante durch das Heulenbergtal („Jöhlinger Tal- Trasse“) sind leider</p>	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<p>abwägungsfehlerhaft, als unseren geschützten privaten Belangen nicht Rechnung getragen wäre.</p> <p>Bitte informieren Sie mich über den weiteren Fortgang des Verfahrens.</p>	
<p>Ö 4 Nachricht vom 05.01.2024</p>	<p>Gegen die Planungen erhebe ich wie folgt Einwände: Die geplante Entwicklung des Gebiets widerspricht den Gemeindeentwicklungszielen im Hinblick auf eine umweltfreundliche Mobilität. Die faktisch reine Verkehrsanbindung mit dem Pkw wirkt sich auf alle Einwohner im Pfinztal negativ aus, da motorisierter Individualverkehr neu hinzukommen wird und damit die Lebensqualität der Bürger verschlechtert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die hohe Stellplatzanzahl zeigt, dass es sich um ein Gebiet handelt, das „nur“ mit dem Pkw erreicht werden kann und soll. 	<p>Kenntnisnahme: Die Zahl der im Plangebiet nachgewiesenen Stellplätze ist für das geplante Nutzungskonzept notwendig, sie entspricht den Vorgaben der Landesbauordnung bzw. der VwV Stellplätze, die im Rahmen des Baugesuchs nachgewiesen werden müssen.</p> <p>Unabhängig davon nimmt die Planung auch die sonstigen Verkehrsarten in den Blick: Durch die geplante Brücke über die Pfinz wird das Vorhaben an das Radwegenetz angeschlossen. Für eine Erweiterung des bestehenden Gehwegs in Richtung Berghausen bestehen auch bei Umsetzung der Planung noch Reserven.</p> <p>Die Möglichkeit eines zusätzlichen ÖPNV-Haltepunktes wurde geprüft, nach Rücksprache mit dem Betreiber der Buslinie sind nach aktuellem Stand keine zusätzlichen Haltepunkte vorgesehen.</p>
	<p>Die erwartete hohe Nutzerfrequenz (Hochzeiten, Anwohner, Besucher) - auch nicht ortskundiger Nutzer - bedeutet eine erhöhte Unfallgefahr auf der B10.</p>	<p>Kenntnisnahme: Die verkehrstechnischen Belange (Leistungsfähigkeit Knotenpunkt) wurde in einem Gutachten überprüft. Die Sichtverhältnisse für den schnellen, von Süden kommenden Verkehr wurde in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung dargestellt.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<ul style="list-style-type: none"> • Der Abstand zur nächsten ÖPNV-Haltestelle Berghausen am Stadion beträgt ca. 1,1 km, das ist für die geplante Nutzung sehr weit weg und begünstigt die Pkw Nutzung. 	<p>Die nächstgelegenen Haltestellen zum Plangebiet liegen zwischen 600 m und 700 m Luftlinie entfernt. Dabei handelt es sich um den S-Bahn Haltepunkt „Berghausen Am Stadion“ und die Bushaltestelle „Keplerstraße“. Aktuell sind keine zusätzlichen ÖPNV-Haltestellen im Umfeld der Schnellermühle vorgesehen. Die ÖPNV-Situation wird vom LRA insgesamt als gut eingeschätzt.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Die geplante Fußgängerbrücke spiegelt nicht die textuell hervorgehobene Anbindung und Bedeutung für Fahrradfahrer wider. Die Brücke ist für Radfahrer nicht nutzbar. 	<p>Aus wasserrechtlichen und naturschutzrechtlichen Gründen ist für die Brücke ein separates Verfahren erforderlich. Das Verfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geführt, da die Brücke ein wichtiger Baustein des Gesamtkonzepts ist.</p> <p>Die Brücke ist mit Ihrer Breite von ca. 2,5 m für Radfahrer sehr gut nutzbar auch wenn bei der Nutzung der Brücke vom Rad abzusteigen ist (Vermeidung von Kollisionen an den beiden Zufahrten).</p>
	<ul style="list-style-type: none"> • Die geplante Einkaufsmöglichkeit wird nicht näher erläutert. Was soll solch ein kleiner Markt bringen? Wer soll der Betreiber sein? 	<p>Der Markt ist ein zusätzliches Nahversorgungsangebot für die Bewohner im Plangebiet sowie für die Einwohner im Umfeld des Marktes. In der Begründung zum Bebauungsplan ist der Markt als „kleinster CAP-Markt Deutschlands“ beschrieben. Betreiber wird somit die Lebenshilfegruppe Karlsruhe, Ettlingen und Umgebung e.V. sein.</p>
	<p>Bei den Konfliktpunkten wird auf nachgelagerte Verfahren oder „Nicht im Bebauungsplanbereich liegend“ verwiesen. Damit werden wesentliche Aspekte nicht abschließend geklärt!</p> <p>Folgende echte Konfliktpunkte müssen innerhalb des laufenden Verfahrens zwingend betrachtet und gelöst werden und dürfen nicht erst in nachgelagerten</p>	<p>Die genannten Punkte wurden in der Planung berücksichtigt bzw. im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. (siehe oben)</p>

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Verfahren geregelt werden:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Zukunftsweisende Planung, d.h. ohne Herstellung einer Pkw-Abhängigkeit 	Der Nachweis von Stellplätzen im Plangebiet erfolgt nach den bestehenden gesetzlichen Grundlagen. Zusätzlich werden auch die anderen Arten von Mobilität (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV) in die Planung / Abwägung mit einbezogen.
	<ul style="list-style-type: none"> • Herstellung einer optimalen ÖPNV Anbindung (Bushaltestelle vor der Haustür) 	Die nächstgelegenen Haltestellen zum Plangebiet liegen zwischen 600 m und 700 m Luftlinie entfernt. Dabei handelt es sich um den S-Bahn Haltepunkt „Berghausen Am Stadion“ und die Bushaltestelle „Keplerstraße“. Aktuell sind keine zusätzlichen ÖPNV-Haltestellen im Umfeld der Schnellermühle vorgesehen. Die ÖPNV-Situation wird vom LRA insgesamt als gut eingeschätzt.
	<ul style="list-style-type: none"> • Herstellung einer optimalen, behindertengerechten Fußgängeranbindung (in alle Richtungen!) 	Unabhängig vom Vorhaben ist es möglich, den bestehenden Fußweg entlang der B10 in Richtung Berghausen auszubauen. Insofern steht die Planung der Forderung nicht entgegen.
	<ul style="list-style-type: none"> • Herstellung einer optimalen Radfahreranbindung 	Durch den geplanten Anschluss an den Radweg jenseits der Pfinz ist eine gute Anbindung an das Radwegenetz vorhanden.
	<ul style="list-style-type: none"> • Kostentragung und Unterhaltungspflicht für alle erforderlichen Erschließungsbausteine (z.B. Brücke über die Pfinz, Fußwege, Radweganbindung, Bus-Buchten B10, Querungsmöglichkeiten Richtung Hopfenberg) 	Bezüglich der Unterhaltungspflichten wird eine gesonderte Vereinbarung im Interesse der Öffentlichkeit getroffen.
	Mein Vorschlag lautete, aus der Planung eine Modellplanung zu machen für ein umweltfreundliches und autofreies Leben im Pfinztal! Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.	Ein komplett autofreies Konzept erscheint an diesem Standort mit den existierenden Randbedingungen bei dem verfolgten Nutzungskonzept nicht zielführend. Der Nachweis von Stellplätzen im Plangebiet erfolgt nach den

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Ich erbitte Eingangsbestätigung.	bestehenden gesetzlichen Grundlagen. Auch die anderen Mobilitätsarten werden im Gesamtkonzept berücksichtigt.

Karlsruhe, den 20.02.2024, **SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten

ENTWURF