

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Technik- und
Umweltausschusses

13.01.2026

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Tagesordnung (ö)	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2.1 Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool, Hans-Thoma-Straße 17, OT Berghausen	
Vorlage BV/677/2025	7
TOP Ö 2.2 Einbau Gauben und Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Winterstraße 15, OT Wöschbach	
Vorlage BV/679/2025	9
TOP Ö 2.3 Neubau eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten und zwölf PKW Stellplätzen, Neubau Stützwände entlang der Grenze, Vorderer alter Berg 4, OT Wöschbach	
Vorlage BV/678/2025	13
TOP Ö 4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT Berghausen	
Vorlage BV/680/2025	17
Synopsis Öffentlichkeit BV/680/2025	19
Synopsis TÖB BV/680/2025	37
B-Plan zeichnerischer Teil BV/680/2025	79
B-Plan textliche Festsetzungen BV/680/2025	81
B-Plan Begründung BV/680/2025	87
Vorhaben- und Erschließungsplan BV/680/2025	101
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung BV/680/2025	115
Verkehrsgutachten BV/680/2025	141
Verkehrsgutachten_Anlagen BV/680/2025	155



Sitzung des Technik- und Umweltausschusses

Termin: Dienstag, 13.01.2026, 18:00 Uhr

Ort, Raum: Selmnitzsaal (Europaplatz),
Karlsruher Straße 84, 76327 Pfinztal (Berghausen)

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

1. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner
2. Bauanträge
 - 2.1. Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool, Hans-Thoma-Straße 17, OT Berghausen
- Beratung und Beschlussfassung BV/677/2025
 - 2.2. Einbau Gauben und Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Winterstraße 15, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung BV/679/2025
 - 2.3. Neubau eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten und zwölf PKW Stellplätzen, Neubau Stützwände entlang der Grenze, Vorderer alter Berg 4, OT Wöschbach
- Beratung und Beschlussfassung BV/678/2025
3. Bauanfragen
4. Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT Berghausen
- Billigung des Planentwurfs und Veröffentlichungsbeschluss
- Vorberatung BV/680/2025
5. Mitteilungen der Bürgermeisterin
6. Mitteilungen und Anfragen aus dem Gremium
7. Fragen, Anregungen und Vorschläge der Einwohnerinnen und Einwohner

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/677/2025

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool, Hans-Thoma-Straße 17, OT Berghausen - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 04.12.2025
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.01.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag:	Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gem. § 34 BauGB.

Sachverhalt:

Beantragt wird der Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage und Pool auf dem Grundstück der Hans-Thoma-Straße 17 im Ortsteil Berghausen. Für den Abbruch des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung eines Wohnhauses mit zwei Vollgeschossen auf diesem Grundstück wurde bereits eine Bauvoranfrage eingereicht. Das Gremium erteilte das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB in der Sitzung des Technik- und Umweltausschusses am 14.01.2024. Auf die damalige Sitzungsvorlage BV/545/2024 wird verwiesen. Durch das Landratsamt wurde der entsprechende Bauvorbescheid erteilt.

Der nun vorliegende Bauantrag entspricht in großen Teilen der Bauvoranfrage. Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach geplant. In einer Doppelgarage sind zwei Stellplätze vorgesehen. Wesentliche Abweichungen von der Bauvoranfrage finden sich in der Höhe des Gebäudes und dem entfallenen Carport, welcher aufgrund bauordnungsrechtlicher Vorgaben zu Grenzbebauungen unzulässig war.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Das Vorhaben ist deshalb nach § 34 BauGB zu beurteilen. Es wäre zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nach Ansicht der Verwaltung fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein. Die neu geplante Höhe von 6,25 m (ursprünglich 5,60 m in der Bauvoranfrage) ist immer noch niedriger als die Traufhöhe des Bestandsgebäudes.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben entspricht den verfolgten Zielen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Für den Neubau des Wohnhauses wird ein bereits bebautes Grundstück genutzt. Ein Großteil der Fläche war bereits versiegelt.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/679/2025

Tagesordnungspunkt		
Einbau Gauben und Ausbau Dachgeschoss zu Wohnzwecken, Winterstraße 15, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 08.12.2025
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.01.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird versagt. 2. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Länge der Gauben wird nicht zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung und Erweiterung von Wohnraum unter Berücksichtigung der Festsetzungen bestehender Bebauungspläne.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft beantragt den Einbau von zwei Gauben und den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum in der Winterstraße 15 im Ortsteil Wöschbach.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Hegenberg und Eigen“, in Kraft getreten am 16.06.1964. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind einzuhalten. Abweichungen von diesem sind explizit zu beantragen (§ 53 Abs. 1 LBO). Da der Bebauungsplan die Länge der Gauben jeweils auf 1/3 der Seitenlänge des Gebäudes beschränkt und dies mit beiden Gauben überschritten wird, wurde eine Befreiung von dieser Festsetzung gem. § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

Grundsätzlich wäre eine Befreiung von dieser Festsetzung denkbar, da im Geltungsbereich bereits Gebäude bestehen, die die Größenbeschränkung der Gauben überschreiten. Jedoch legt der Bebauungsplan für die Grundstücke eine Anzahl der Vollgeschosse von 1,5 fest. Die Planunterlagen zum Vorhaben weisen keine Berechnung auf, ob durch die Errichtung der Gauben ein zweites Vollgeschoss geschaffen wird. Optisch ist dies aufgrund der steilen Dachneigung und der Länge der Gauben jedoch anzunehmen. Aufgrund des fehlenden Nachweises kann dieser Tatbestand nicht geprüft werden. Bei einem weiteren Vollgeschoss wäre eine zusätzliche Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB einzureichen. Eine Befreiung hierzu wäre voraussichtlich unzulässig, da die Grundzüge der Planung berührt werden.

Zudem sind in den Plänen zwei Stellplätze im Vorgartenbereich des Grundstücks eingezeichnet. Diese bestehen bislang nicht. Da der Bebauungsplan in den Vorgärten die Anlage und Unterhaltung von Ziergärten oder Rasenflächen vorschreibt, würde es sich um einen weiteren Befreiungstatbestand handeln. Die Beantragung dieser Befreiung gehört zu den notwendigen Unterlagen. Ohne diese kann keine fundierte rechtliche Entscheidung getroffen werden.



Die Notwendigkeit der Berechnung sowie der Anträge auf Befreiung wurde dem Landratsamt mitgeteilt, jedoch wurde dies nicht berücksichtigt. Da das Landratsamt die Vollständigkeit der Unterlagen bestätigt hat, läuft die Frist zur Stellungnahme der Gemeinde bereits. Bei Missachtung dieser Frist, würde das Einvernehmen nach § 36 BauGB als erteilt gelten. Deshalb ist bereits jetzt eine Entscheidung notwendig.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung lautet, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu versagen und der beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zur Überschreitung der Gaubenlänge nicht zuzustimmen.

Wir empfehlen, die notwendigen Unterlagen nachzureichen, um die Sachlage abschließend beurteilen zu können.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben entspricht den Zielen. Die Verfahrensvorgaben wurden jedoch nicht eingehalten.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Erweiterung Wohnraum durch Errichtung von Dachgauben.
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Antrag auf Befreiung, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/678/2025

Tagesordnungspunkt		
Neubau eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten und zwölf PKW Stellplätzen, Neubau Stützwände entlang der Grenze, Vorderer alter Berg 4, OT Wöschbach - Beratung und Beschlussfassung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 08.12.2025
Bearbeiter:	Maier	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.01.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag:	1. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wird erteilt. 2. Der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich der Sockelhöhe/Höhenlage wird im Einzelfall zugestimmt.
----------------------------	--

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Ziel der Verwaltung:

Schaffung von Wohnraum unter Einhaltung der Festsetzungen bestehender Bebauungspläne. Befreiungen sind im Einzelfall zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

Ein Vorhaben zur Errichtung eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten auf dem Grundstück Vorderer alter Berg 4 im Ortsteil Wöschbach wurde bereits in der Sitzung des Gemeinderates am 23.09.2025 behandelt. Auf die Sitzungsvorlage BV/635/2025 wird verwiesen. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB wurde versagt. Als Gründe wurden genannt, dass zu viele Wohneinheiten entstehen, eine zu hohe Versiegelung stattfindet, eine schlechte Zu- und Abfahrt vorliege und die schmale Straße nicht für den erwartenden Verkehr ausgelegt sei. Daraufhin wurde der Bauantrag zurückgezogen.

Nun liegt eine neue und reduzierte Planung für die Errichtung eines Wohnhauses mit acht Wohneinheiten und zwölf PKW-Stellplätzen auf dem o.g. Grundstück vor. Das Gebäude ist weiterhin mit zwei Vollgeschossen geplant. Im Erdgeschoss und Obergeschoss sind jeweils vier Wohnungen vorgesehen, die über einen Laubegang zugänglich sein sollen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Vorderer Alter Berg“, in Kraft getreten am 29.01.1981 und den entsprechenden Änderungen. Der Bebauungsplan setzt für die Gebäude eine Sockelhöhe von maximal 1,20 m gemessen vom Straßenniveau in Fassadenmitte bis zum Erschließungsgeschoss fest. Für diese Festsetzungen wurde ein Antrag auf Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB eingereicht.

In der Planung ist eine abweichende Sockelhöhe von 3,30 m vorgesehen. Grund für die Abweichung ist der extreme Anstieg des Geländeniveaus hinter der Straße und das starke Gefälle der Straße selbst. Begründet wird die Befreiung damit, dass das Erdgeschoss bei Einhaltung der vorgegebenen Sockelhöhe fast vollständig unter der Geländeoberfläche liegen würde. Das Grundstück müsste um einen beachtlichen Teil abgegraben werden, um die entsprechende Sockelhöhe einhalten zu können. Hierbei würde eine extreme Differenz der Höhe zu den nördlich angrenzenden Grundstücken entstehen (ca. 3 m), die abgefangen werden



müsste. Die Verwaltung bat zur Beurteilung um Veranschaulichung des geplanten Gebäudes in Zusammenhang mit den angrenzenden Gebäuden. Zudem sollte das Gebäude mit der durch Bebauungsplan vorgegebenen Sockelhöhe (1,20 m) und Ausreizung der sonstigen Festsetzungen (Gebäudehöhe, Dachneigung) dargestellt werden. Die Höhenentwicklung am First läge bei Einhaltung der Sockelhöhe und Ausreizung der sonstigen Festsetzungen über der geplanten Höhe mit der Befreiung von der Sockelhöhe. Grund dafür ist, dass die maximale Gebäudehöhe (Oberkante Rohfußboden EG bis Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) mit der Planung unterschritten wird und das Dach die flachste Neigung nach Vorgabe des Bebauungsplans erhalten soll. Im Geltungsbereich bestehen bereits Gebäude, die die Sockelhöhe des Bebauungsplans laut Planunterlagen ebenfalls überschreiten. Befreiungen hierfür liegen jedoch nicht vor. Die Verwaltung empfiehlt aufgrund der Unterschreitung der maximal zulässigen Höhe am First und den vorhandenen Überschreitungen der Sockelhöhe im selben Gebiet, dieser Befreiung im Einzelfall zuzustimmen. Durch die Umplanung ist die ursprüngliche Überschreitung der Grundflächenzahl entfallen. Diese wird nun eingehalten.

Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans (Anzahl Vollgeschosse, 1,5 Stellplätze pro WE, Dachform und Dachneigung, Verwendung Rasengittersteine bei den Stellplätzen etc.) werden eingehalten. Die Verwaltung ist in Gesprächen mit dem Planer und den Eigentümern um eine Lösung hinsichtlich der Zufahrt zu finden. Da es sich hierbei jedoch nicht um einen Tatbestand handelt, der innerhalb des gemeindlichen Einvernehmens herangezogen werden kann, darf dies nicht Grund für die Versagung von diesem sein.

Die Verwaltung ist weiterhin der Ansicht, dass das Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum positiv ist, zumal mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Vorderer alter Berg“ im Jahr 1992 die damals bestandene Beschränkung der Wohneinheiten mit dem Ziel der Wohnraumschaffung aus dem Bebauungsplan entnommen wurden.

Die Verwaltung empfiehlt, das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB zu erteilen und der beantragten Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB hinsichtlich Sockelhöhe zuzustimmen.



Verfolgte Ziele aus Pfinztal 2035/Klimaaoffensive

Gesamtbeurteilung: Das Vorhaben entspricht den verfolgten Zielen.				
Ziele: Pfinztal...	Bewertung			Bemerkung
	För- dernd	Kein Beitrag	hem- mend	
...macht mobil				
...ist aktiv				
...schafft Raum				Schaffung von acht Wohneinheiten
...bildet und betreut				
...verbindet				
...bietet Service				
...versorgt sich				
...ist stolz auf Nachhaltigkeit				
Querschnittsziele				
Umwelt- schutz/Ökologie/Nachhaltigkeit/ Klimaaoffensive				
Haushaltskonsolidierung/ Schuldenabbau/ alternative Finanzierungsmodelle				
Kommunale Pflichtaufgaben/ Investive Infrastrukturprojekte				

Anlagen:

Antrag, Befreiungsantrag, Lageplan, Planzeichnungen

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/680/2025

Tagesordnungspunkt		
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte", OT Berghausen - Billigung des Planentwurfs und Veröffentlichungsbeschluss - Vorberatung		
Fachbereich:	Sachgebiet V.3 - Stadtentwicklung	Datum: 09.12.2025
Bearbeiter:	Schmid	AZ:
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technik- und Umweltausschuss	13.01.2026	öffentlich

Beschlussvorschlag (als Empfehlung für den Gemeinderat):	1. Der vorgeschlagenen Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.
	2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ in der Fassung vom 07.11.2025.
	3. Die Verwaltung wird beauftragt die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Pflichtaufgabe



Freiwillige Aufgabe



Personelle Auswirkungen:

Bindung Zeitanteile SG Stadtentwicklung

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ wurde nach mehreren Vorberatungen am 27.02.2024 gefasst. Auf BV/371/2024/1 wird hierzu verwiesen.

In der Gemeinderatssitzung vom 28.01.2025 wurde der damalige Entwurf gebilligt und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen. Auf BV/547/2024/1 wird an dieser Stelle verwiesen.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Februar und März 2025 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die entsprechenden Abwägungsvorschläge sind der Sitzungsvorlage beigelegt.

Im Vergleich zum Entwurf der frühzeitigen Beteiligung haben sich nun unter anderem nachfolgende Änderungen ergeben. Diese werden im Detail in der Sitzung durch das Planungsbüro vorgestellt.



- Die nördlichen Wohngebäude wurden u.a. hinsichtlich der Firstrichtung geändert, wodurch nun eine geringere Wandhöhe an der Friedrichstraße vorliegt.
- Teilweise wurden die Wohnungsgrößen angepasst und damit die Wohnungsanzahl verändert, wodurch nun bis zu 22 Wohneinheiten möglich sind. Damit wird eine Stellplatzzahl von 1,5 (knapp) nicht erreicht. Eine Stellplatzzahl von 1,5 steht jedoch lediglich den 1-Zimmerwohnungen nicht zur Verfügung.

Die Erhöhung der Wohneinheiten erfolgt hauptsächlich durch eine Anpassung der Wohnflächen und nicht durch eine grundsätzliche Vergrößerung der Wohnflächen. Die zusätzlichen Wohneinheiten werden vermutlich auch zu einer Erhöhung des Verkehrs führen und die ohnehin nicht einfache verkehrliche Erschließung des Gebiets wird dadurch vermutlich komplizierter. Fraglich ist, wie groß die Beeinträchtigung der Friedrichstraße, sowie der Bundesstraße sein wird. In der Abwägungssynopse, im schriftlichen Teil des Bebauungsplans sowie beim erstellten Verkehrsgutachten werden plausible Argumente aufgeführt, die belegen sollen, dass die Beeinträchtigungen sich noch in einem verträglichen Rahmen bewegen.

Zur weiteren Klärung dieses Themas wurde von der Verwaltung noch vor einer offiziellen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowohl die Untere Verkehrsbehörde als auch die Verkehrspolizei angehört. Die verkehrspolizeiliche Einschätzung ist der Sitzungsvorlage als Anlage angefügt. Die Untere Verkehrsbehörde hatte zum Abschluss der Sitzungsvorlage noch keine Einschätzung abgegeben.

Die städtebauliche Entwicklung des Gebiets wird weiterhin als sehr positiv angesehen. Die brachliegende Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen stellt eine sinnvolle Nachverdichtung in diesem Bereich dar und fördert die Schaffung von benötigtem Wohnraum.

Fraglich ist dabei, ob sich die verkehrlichen Auswirkungen der Planungen auch im Hinblick auf die Erhöhung der Wohneinheiten noch in einem verträglichen Rahmen bewegen.

Sollte das Gremium der jetzigen Planung zustimmen, könnten mit oben genannten Beschlussvorschlägen die nächsten Schritte des Bebauungsplanverfahrens eingeleitet werden.

Anlagen:

- 1 Synopse Öffentlichkeit
- 2 Synopse TÖBS
- 3 Bebauungsplan
- 4 Vorhaben- und Erschließungsplan
- 5 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6 Verkehrsuntersuchung

STAND 07.11.2025

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "PFINZAUE - WOHNEN IN DER MITTE"

**Behandlung der Stellungnahmen aus der
frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit**

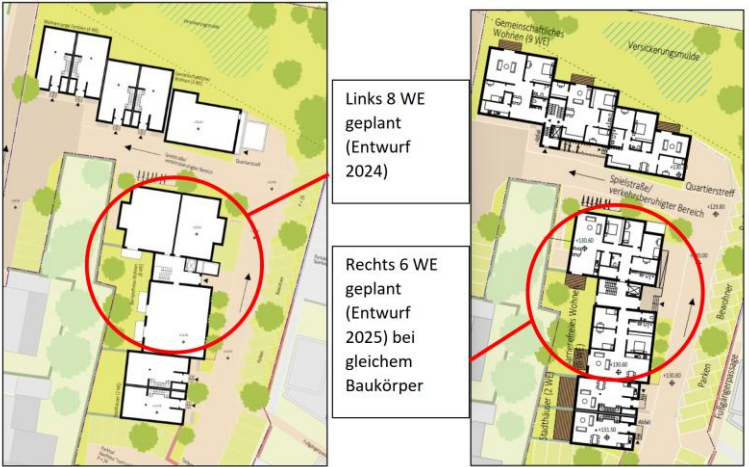
Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
1	Bürger:in 1 Schreiben vom 08.03.2025	Gemeinsame Stellungnahme der Anwohner Punkt 1: Eingliederung des geplanten Bauvorhabens in die Umgebungsbebauung 1.a Umfang und Höhe der geplanten Bebauung Sowohl Umfang als auch Höhe der geplanten Baukörper gliedern sich nicht in die vorhandene Umgebungsbebauung der Friedrichstraße ein. Die Höhe der geplanten Bauobjekte beträgt 13,72m. Vergleichbare Bebauungshöhen in direkter Umgebung, beispielsweise Friedrichstraße 11a - 15, reichen von 6,50 – 10,50m Höhe. Auch das zuletzt gebaute Objekt (Hausnummer 15a, [REDACTED]) musste sich an die höchste Bebauung der Umgebung von 10,50m (Friedrichstr.11 a) halten als Vorgabe der Gemeinde Pfintal. Das Wohnhaus an der Seite der Friedrichstraße (Nr.13), hat eine Höhe von 6m. Die Höhe des geplanten gegenüberliegenden Hauses beträgt 13,72m. Diese Höhendifferenz ist inakzeptabel und entspricht nicht der Umgebungsbebauung. Zudem sind alle Gebäude in direkter Umgebungsbebauung auf ihren Grundstücken in der Friedrichstraße zurückgesetzt. Dies sollte bei dem geplanten Bauvorhaben berücksichtigt werden. Eine etwaige Orientierung an Gebäuden entlang der B293 und B10 (Brückstraße sowie Karlsruher Straße) halten wir für nicht angemessen.	Die Notwendigkeit einer "Eingliederung des geplanten Vorhabens in die Umgebungsbebauung", etwa im Sinne der Einfügekriterien des § 34 BauGB ist nicht gegeben. Für die Festsetzung des Nutzungsmaßes, insbesondere der Gebäudehöhen liegt ein städtebauliches Konzept vor, das in mehreren Schritten entwickelt wurde. Ziel dabei ist eine bodenschonende und flächensparende städtebauliche Entwicklung im Innenbereich, die sowohl die Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortsbildes berücksichtigt als auch der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht wird. Vor diesem Hintergrund wurden im Bebauungsplan zwei überbaubare Bereiche mit 2- bis 3-geschossigen Gebäuden festgesetzt. Die Dachformen der historischen Ortslage wurden aufgegriffen und entsprechende, stark geneigte Satteldächer festgesetzt. Die Gebäudehöhen wurden differenziert mittels Wandhöhen von max. 9,50 m und 10,50 m und der Firsthöhen von max. 14,50 m festgesetzt. Die Stellung, die Höhe und Dachneigung der rückwärtigen Gebäude runden den "Ortsrand" zur Pfinzaue ab. Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken werden sicher eingehalten. Eine "erdrückende" Wirkung der geplanten Bebauung auf die Nachbarschaft oder eine unzumutbare Beeinträchtigung, etwa der Belichtungs- oder Belüftungssituation der Nachbarn ist nicht zu erwarten. Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung wurde die Vorhabenplanung so angepasst, dass der Einwendung Rechnung getragen wird. Das Gebäude in Höhe der Friedrichstraße Nr. 13, wurde etwas abgerückt und die Gebäudestellung bzw. Dachform so geändert, dass gegenüber dem Nachbarn keine Giebelwand entsteht,

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
			 Aktueller Stand, Überarbeitung nach der frühzeitigen Beeiligung (Nordansicht)
		Wohnhaus Friedrichstraße Nr. 13 mit 1,5 Stockwerken und einer Höhe von 6,50m direkt gegenüber der geplanten Bebauung ist in dieser Ansicht (Ansicht Gemeinschaftliches Wohnen Süd) nicht eingezeichnet (hier in hellblau angedeutet). Die geplante Bebauung entspricht der 2,1-fachen Höhe dieses bestehenden Gebäudes direkt gegenüber! Die Umgebungsbebauung im nördlichen Ende der Friedrichstraße überschreitet 2,5 Stockwerke nicht. An dieser gilt es sich zu orientieren. Zudem sind die bestehenden Objekte im nördlichen Teil der Friedrichstraße deutlich zurückgesetzt. Dies wurde in der Planung der Neubauten nicht berücksichtigt.	Der vorhandene Gebäudebestand der Umgebung, insbesondere in der Friedrichstraße besteht aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden, zum Teil mit hohem Sockel, Kniestock, teilweise mit hohen Geschosshöhen sowie mit geneigten Dächern. Die geplante Bebauung ist angesichts des Bestandes und vor dem Hintergrund der von der Gemeinde angestrebten Nachverdichtung keine unangemessene Entwicklung. Das Gebäude wird ca. 2,80 m von der Grundstücksgrenze abgerückt. Der geringste Abstand zwischen den genannten Gebäuden beträgt ca. 11,60 m.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		 Foto von etwaiger Ansicht Süd (2,1-fache Höhe des gegenüberliegenden Hauses Nr. 13), zudem keine zurückversetzte Bebauung wie bei allen anderen Objekten an diesem unteren Teil der Friedrichstraße. Dies ist keine Anpassung an die Umgebungsbebauung.	Die dargestellte Neubebauung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung geändert (vgl. vorangestellte Darstellung). Die Montage der Ansichtszeichnung in eine unmaßstäbliche Fotoaufnahme entspricht nicht den tatsächlichen Höhenverhältnissen. Eine "Anpassung" an den niedrigsten Baukörper der Umgebung ist nicht erforderlich. Nachbarschützende Vorschriften der Landesbauordnung werden sicher eingehalten.
		Die geplanten Baukörper passen vom Gesamtvolumen nicht in die direkte vorhandene Umgebungsbebauung hinein. Die geplanten Volumina der Baukörper übersteigen die vorhandenen Baukörper in direkter Umgebung der nördlichen Friedrichstraße erheblich.	Zur Anpassung an die "vorhandene Umgebungsbebauung" vgl. vorangegangene Stellungnahme.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		 Foto von Ansicht Nord  Foto von Ansicht Nord mit etwaigem Größenverhältnis Bebauungsplan	Die dargestellte Neubebauung wurde nach der frühzeitigen Beteiligung geändert (vgl. vorangestellte Darstellung). Die Montage der Ansichtszeichnung in eine unmaßstäbliche Fotoaufnahme entspricht nicht den tatsächlichen Höhenverhältnissen. Zur Änderung der Planung vgl. vorangegangene Stellungnahme.
		1.b Wohneinheiten (WE) pro Baukörper	

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Die vorgesehene Bebauung mit 17 WE steht nicht in Relation zu den vorhandenen WE in der Friedrichstraße. Derzeit befinden sich in der Friedrichstraße 17 WE. Die vorliegende Planung würde eine Verdopplung der WE bedeuten, was sowohl die Verkehrssituation als die Einbettung in die bestehende Bebauung erheblich beeinträchtigen würde. Zudem haben wir folgende Bedenken: Im Entwurf, der am 28.01.2024 auf der Gemeinderatssitzung vorgestellt wurde, waren in den Gebäuden direkt an der Friedrichstraße (Wohnen junge Familien und Gemeinschaftliches Wohnen) insgesamt 7 WE geplant. Diese wurden in der neuen	Die Anzahl der Wohneinheiten ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen. Insgesamt ist eine bedarfsgerechte Mischung von unterschiedlichen Wohnformen und Wohnungsgrößen vorgesehen. Durch die Überarbeitung der Gebäudetypen und der Wohnungsgrößen sind aktuell ca. 20 bis 22 Wohneinheiten mit einer großen Bandbreite und einer gewissen Flexibilität geplant. So ist beispielsweise im südlichen Bau Feld ein Bereich mit flexiblen Wohnungsgrößen vorgesehen. Hier können entweder 2 sehr große Vier-Zimmerwohnungen entstehen oder 2 Drei-Zimmerwohnungen mit jeweils einer angrenzenden Ein-Zimmerwohnung. Je nach familiärer Situation wären die Appartements mit geringem baulichem Aufwand zuschalt- oder abtrennbar. Insgesamt reichen die Wohnungsgrößen von Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen mit ca. 36 bis 54 m² für Einzelpersonen oder Paare über familiengerechte Drei- bis Fünf-Zimmerwohnungen mit ca. 72 bis 150 m² bis zu den beiden Stadthäusern mit knapp 160 m² Wohnfläche. Damit deckt die Vorhabenplanung ein großes Nachfragespektrum und vielfältige Wohnbedürfnisse ab. Die maximale Anzahl der Wohneinheiten (22 WE) entspricht der Annahme des Verkehrsgutachtens (Modus consult GmbH, Karlsruhe, Februar 2022). Das Gutachten stellt zusammenfassend fest, dass trotz der hohen Belastung im Bestand (B10 / B293), die geplante Bebauung mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 65 KfZ <u>pro Tag</u>, nicht zu einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation führen wird. Zur verkehrlichen Situation vgl. auch Stellungnahme zum nachfolgenden Punkt 2, "Verkehrssituation und -sicherheit". Die aufgeführten Bearbeitungsstände und Veränderungen in der Planung spiegeln den Planungsprozess und die vielfältige Nachfragesituation. Ziel ist insbesondere eine bedarfsgerechte Mischung von Wohnformen und Wohnungsgrößen, um ein möglichst

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Planung durch einen größeren Baukörper mit 9 WE ersetzt. Gleichzeitig waren damals im Baukörper „Barrierefreies Wohnen“ neben den Stadthäusern ursprünglich 8 WE geplant, im neuen Baukörper „Barrierefreies Wohnen“ gleicher Größe sind es nun 6 WE mit dafür teilweise doppelt so großen Wohnungen (aktuell geplante Wohnungsgrößen von 125 – 150m²). Weshalb bei gleichbleibendem Baukörper hier nun weniger WE geschaffen werden sollen, erschließt sich uns nicht. Es erscheint uns mehr als wahrscheinlich, dass hier im Nachgang mehr als die nun geplanten 6 WE entstehen sollen. Wir halten es für möglich, dass in dem Gebäudekomplex „Barrierefreies Wohnen“ bis zu 10 WE (statt der hier benannten 6 WE) entstehen könnten.	breites Angebot für die unterschiedliche Nachfrage nach Wohnraum bieten zu können (vgl. vorangegangene Stellungnahme).
		 Links 8 WE geplant (Entwurf 2024) Rechts 6 WE geplant (Entwurf 2025) bei gleichem Baukörper Die Änderungen der Planung von 2024 auf 2025 ändern zudem etwas an der Optik bzw. Massivität der Bebauung. Zur Veranschaulichung nochmals: Wohnhaus Nr.13 mit 6,50m Höhe gegenüber (in blau).	Im markierten Bereich sind insgesamt ca. 9-11 Wohneinheiten mit flexiblen Wohnungsgrößen geplant. Der Wohnungsmix reicht hier von Ein- bis Fünf-Zimmerwohnungen (vgl. vorangegangene Stellungnahme).

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		 Wohnen junge Familien (4 WE) Gemeinschaftliches Wohnen (3 WE) Friedrichstr. Plan 2024: Titel „Ansicht Reihenhäuser Süd“ (4 + 3 WE)  Gemeinschaftliches Wohnen (3 WE) Friedrichstr. Plan 2025: Titel „Ansicht Gemeinschaftliches Wohnen Süd“ (9 WE)	 Aktueller Stand, Überarbeitung nach der frühzeitigen Beeiligung (Südansicht)  Aktueller Stand, Überarbeitung nach der frühzeitigen Beeiligung (Nordansicht) Das geplante Vorhaben ist mit der Bebauung "Seltenbachstraße" nicht vergleichbar. Die Bebauung in der Seltenbachstraße rückt

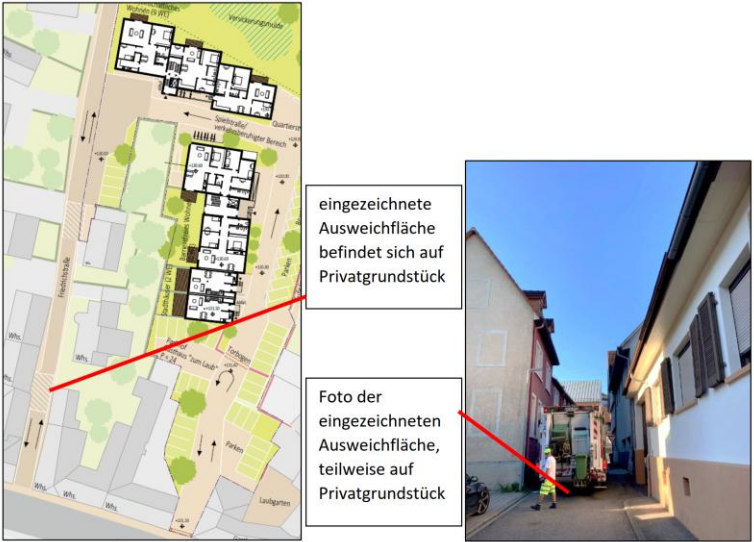
Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Insgesamt erscheint uns eine Lösung wie sie in der Seltenbachstraße gefunden wurde mit mehreren Einfamilien-/Reihenhäusern mit maximal 2,5 Stockwerken auch für die Bebauung zur Friedrichstraße hin als angemessen.  <i>Ansicht Seltenbachstraße Nord: maximal 2,5-stöckige Reihenhäuser, die der Umgebungsbebauung entsprechen.</i>	deutlich näher an die Pfnz heran. Auch die dortige Gebäudestruktur, die Größe und Höhe der Gebäude (bis zu 3 Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses) unterscheidet sich zum Teil erheblich von der Bestandsbebauung der Friedrichstraße. 
		Punkt 2: Verkehrssituation und -sicherheit 2.a Ausfahrt / Einfahrt Friedrichstraße B10 Die Friedrichstraße ist ursprünglich eine Hofeinfahrt und ist dementsprechend schmal konzipiert. Diese Hofeinfahrt Friedrichstraße ist an der Ausfahrt zur B10 gemessen von Hauswand zu Hauswand nur 4,60 m breit und von Bordsteinkante zu Bordsteinkante nur 3,30m breit, das heißt es gibt rechts und links von der Friedrichstraße einen schmalen Streifen mit Bordstein von 0,85m bzw. 0,40m. Dies beeinträchtigt die Sicherheit der Fußgänger. Zum Vergleich: Bei Neubau gilt laut StVO für Gehwege eine Mindestbreite von 2,60m und der Sicherheitsraum einer einzelnen Person ohne Hilfsmittel beträgt bereits 0,75 m, wobei hier noch keine Kreuzung einer weiteren Person einkalkuliert ist.	Das Plangebiet ist über die Friedrichstraße und die vorhandene Anbindung des Gasthauses Laub an die Karlsruher Straße öffentlich erschlossen. Durch eine Verbreiterung der Friedrichstraße in Höhe der Hausnummern 9 und 11 mittels einer zusätzlichen öffentlichen Fläche und einer zusätzlichen Begegnungs-/ Ausweichfläche in Höhe des Wohngebäudes Friedrichstraße Nr. 4 wird die Erschließungssituation insgesamt großzügiger. Nach derzeitiger Planung entsteht ein Fahrbahnquerschnitt von ca. 3,50 bis 4,80m, jeweils zuzüglich eines seitlichen Schrammbords. An der direkten Einmündung der Friedrichstraße in die

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Sowohl bei der Einfahrt von der B10 in die Hofeinfahrt Friedrichstraße als auch bei der Ausfahrt von der Hofeinfahrt Friedrichstraße auf die B10 ist kein vorausschauendes Fahren möglich, da eine Einsicht in die B10 bzw. in die Friedrichstraße erst möglich ist, wenn man mit dem Fahrzeug unmittelbar an der Stelle steht, an der die beiden Straßen aufeinandertreffen. Die Sicherheit der Fußgänger ist aus unserer Sicht bei einem Mehraufkommen von motorisiertem Verkehr nicht verantwortbar gewährleistet. Zum einen ist kein entsprechender Gehweg vorhanden und zum anderen befindet sich der Hauseingang der Bewohner Karlsruher Straße 79 in der Friedrichstraße an der neuralgischen Stelle B10/ Hofeinfahrt Friedrichstraße.	Karlsruher Straße ist aufgrund der Bestandsbebauung keine Aufweitung möglich. Hier ist wie bisher ein vorausschauendes (Schritt-) Tempo und gegenseitige Rücksichtnahme zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer erforderlich. Dieser Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplans sind als Verkehrsmischflächen mit geringen Fahrgeschwindigkeiten geplant. Eine Trennung der Verkehrsarten in Fahrbahn- und Gehwegflächen ist aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens, der flächensparenden Erschließung und der beabsichtigten Qualität der Wohnumfeldgestaltung nicht vorgesehen. Insgesamt wurde die Verkehrssituation gutachterlich überprüft (Modus consult GmbH, Karlsruhe, Februar 2022). Das Gutachten stellt zusammenfassend fest, dass trotz der hohen Belastung im Bestand (B10 / B293), die geplante Bebauung mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 65 KfZ pro Tag, nicht zu einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation führen wird. Durch die Phasenfolge am signalisierten Knotenpunkt B10/ B293 komme es zu Verkehrslücken, die für die Ein- oder Ausfahrt in das Plangebiet genutzt werden können. An der Einmündung Friedrichstraße werden für Spitzenstunde am Vormittag werden 2 einfahrende und 10 ausfahrende und Fahrzeuge und für die Spitzenstunde am Nachmittag 4 einfahrende und 7 ausfahrende und Fahrzeuge prognostiziert. An der Einmündung zum Parkplatz Gasthaus Laub werden für Spitzenstunde am Vormittag werden 1 einfahrendes Fahrzeug und für die Spitzenstunde am Nachmittag 9 einfahrende und 1 ausfahrendes Fahrzeug prognostiziert. Die für den Verkehrsablauf ungünstigeren Linksabbieger sind insbesondere am Nachmittag in der Minderheit. Das künftige Verkehrsaufkommen ist somit im Bereich Friedrichstraße / Vorhabenplanung / Parkplatz Gasthaus Laub und der Zufahrten zur B10 sowohl in der Bestandssituation als auch im

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
			Planfall äußerst niedrig, so dass für die Verkehrssicherheit keine grundsätzlich neue Situation entsteht.* An den Ein- und Ausfahrten in die Karlsruher Straße ist aufgrund der Bestandsbebauung keine bauliche Änderung wie z.B. eine Aufweitung möglich. Hier ist wie bisher ein vorausschauendes (Schritt-) Tempo und gegenseitige Rücksichtnahme zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer erforderlich. Innerhalb des geplanten Baugebietes ist angesichts der geringen Verkehrsmengen und der Art des Straßenausbaus (Minimierung der geplanten Straßenbreite, Verkehrsberuhigung durch Gestaltung und Versätze) sowie durch die vorgesehenen Geschwindigkeitsbeschränkungen die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern gewährleistet. Um eine Verkehrsberuhigung innerhalb des Neubauquartiers zu erreichen ist u.a. eine Verschwenkung bzw. ein Versatz der Verkehrsfläche vorgesehen. Auch durch den geringen Straßenquerschnitt ist eine angepasste Geschwindigkeit erforderlich. Weitere besondere "Schutzmaßnahmen" der Anwohner oder der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sind angesichts des geringen Verkehrsaufkommens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen. Bei einem Zweirichtungsverkehr innerhalb der Erschließungsfläche des Vorhabens wären größere Straßenbreiten erforderlich, die dem o.g. Ziel von geringen Verkehrsgeschwindigkeiten und einer flächensparenden Erschließung entgegenstehen würden. * Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen sehen für vergleichbare Erschließungssituationen ("Wohnweg") eine Verkehrsstärke von bis zu ca. 150 KfZ <u>pro Stunde</u> vor. Für das geplante Vorhaben werden bei einer Annahme von 22

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
			Wohneinheiten, einschließlich Besucher- und Wirtschaftsverkehr, insgesamt 65 Kfz-Fahrten <u>pro Tag</u> prognostiziert.
		2.b Einfahrt / Ausfahrt für Anwohnerinnen und Anwohner Pfinzaue Zwar ist geplant, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Pfinzaue über das Laubtor einfahren und über die Hofeinfahrt Friedrichstraße ausfahren, d.h. diese nur als Einbahnstraße nutzen sollen/dürfen, doch welche rechtliche Grundlage gibt es dafür, zumal außer den Bewohnern mit zusätzlichem Verkehr wie Besucher, Lieferdienste etc. zu rechnen ist. Aus unserer Sicht ist nicht klar, welche Regelungen hier gelten sollen und wie gewährleistet werden soll, dass diese auch durchgesetzt werden können. Unklar ist auch welche Hausanschrift es für die Pfinzaue geben wird. Sollte dies die Friedrichstraße sein, so gibt es unserer Einschätzung nach keine rechtliche Grundlage dafür, dass die Bewohner nicht in die Friedrichstraße einfahren dürfen (Anlieger frei), wodurch noch einmal mehr ein nicht zu verantwortendes Verkehrsaufkommen entsteht. Fehlt die rechtliche Grundlage, bei der die Einbahnstraßenregelung lediglich für die Bewohner der Pfinzaue gelten soll, so ist die theoretisch geplante Einbahnstraßenregelung hinfällig und das Verkehrsaufkommen wird noch einmal mehr erhöht. Ein Verkehrschaos ist vorprogrammiert.	Siehe vorangegangene Stellungnahme. Künftige "Hausanschriften" sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Verkehrliche Regelungen wie Einbahnverkehr oder Fahrgeschwindigkeiten etc. sind Gegenstand verkehrsrechtlicher Anordnungen und obliegen der Gemeinde. Das genannte "Verkehrschaos" ist angesichts eines gutachterlich prognostizierten Verkehrsaufkommens von 65 Kfz-Fahrten und einer Lkw-Fahrt pro Tag nicht zu erwarten (vgl. vorangegangene Stellungnahme).
		2.c Verkehrsaufkommen in der Friedrichstraße Derzeit gibt es in der Friedrichstraße 17 WE mit 35 Anwohnerinnen und Anwohnern. Daraus ergeben sich etwa 60 Kfz-Fahrten pro Tag (Vergleichswert zu Verkehrsgutachten für Bebauungsplan). Würde die Planung wie im Entwurf vorgesehen umgesetzt werden, kämen laut Verkehrsgutachten 65 Kfz-Fahrten pro Tag hinzu. Das entspricht knapp einer Verdopplung des Verkehrsaufkommens für die Anwohnerinnen und Anwohner der Friedrichstraße.	Die Bestandsituation wurde in dem genannten Gutachten berücksichtigt. Auch bei einer deutlichen Steigerung des Verkehrsaufkommens im Bereich der Friedrichstraße und der Vorhabenplanung bleibt das Niveau des Verkehrsaufkommens äußerst niedrig. Für die Bewertung einer zumutbaren Verkehrsbelastung des umgebenden Straßennetzes, hier die Friedrichstraße, steht kein

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
			rechtsverbindliches Regelwerk zur Verfügung. Übliche Praxis ist es, die Straßenkategorien und Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen (FGSV), hier die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, (RASt06), Köln, 2006, heranzuziehen. Danach wäre die Friedrichstraße als Wohnweg / Wohnstraße zu kategorisieren. Die genannte RAST06 gibt für die niedrigste Kategorie eines Wohnweges mit einem Fahrbahnquerschnitt von 4,50 m eine maximale Verkehrsbelastung von 150 Kfz pro Stunde als akzeptabel an. Diese Größenordnung, die nicht als Bemessungs- oder Grenzwert, sondern als Orientierungsrahmen zu verstehen ist, liegt ein Vielfaches über der zu erwartenden Verkehrsbelastung in der Friedrichstraße mit etwa 120-130 Fahrzeugen <u>am Tag</u>.
		2.d Ausweichstelle Friedrichstraße 1 Begegnen sich zwei Fahrzeuge direkt an der Ein-/Ausfahrt B10/ Friedrichstraße, so muss das aus der Friedrichstraße ausfahrende Fahrzeug mehr als 50 m zurückfahren, um dem in die Friedrichstraße einfahrenden Fahrzeug die Einfahrt zu gewähren. Die auf den Plänen angegebene Ausweichstelle auf Höhe der Friedrichstraße 1 kann u.E. nicht als offizielle Ausweichstelle angegeben werden, da sie sich z.T. auf Privatgrund befindet.	Ein- und ausfahrende Fahrzeuge können durch den geraden Verlauf der Friedrichstraße den Straßenverlauf gut überblicken und rechtzeitig reagieren und ggf. anhalten. Aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens werden diese Begegnungsfälle äußerst selten stattfinden. Die Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßenwesen (FGSV) nennen eine Mindestbreite von 4,10 m für den Begegnungsfall von 2 PKW bei langsamer Fahrt bzw. "eingeschränktem Bewegungsspielraum"; der Abstand zwischen den Gebäuden Karlsruher Straße Nr. 79 und 81 beträgt ca. 4,60 m. Der Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		 2.d Wendehammer Der in der Zeichnung eingezeichnete Wendehammer ist zu klein für das Wenden eines Müllfahrzeugs. Bei der ausliegenden Planung ist das Wenden nach DIN EN 349 und der GUV-R 2113 nicht möglich.	Derzeit sind Rückwärtsfahrten der Müllfahrzeuge aufgrund der beengten Situation in der Friedrichstraße erforderlich. Durch eine Verbreiterung der Friedrichstraße in Höhe der Hausnummern 9 und 11 mittels einer zusätzlichen öffentlichen Fläche, wird die Erschließungssituation insgesamt großzügiger und es entsteht eine Wendemöglichkeit die längere Rückwärtsfahrten nicht mehr erforderlich machen. Die geplante Wendeanlage entspricht der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Kap.6.1.2.2, Abbildung 52, "Flächenbedarf für einen Wendehammer für Fahrzeuge bis 10 m Länge, 3-achsiges Müllfahrzeug").
		Punkt 3: Garantie, dass den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern in der Friedrichstraße keine Kosten durch das Bauprojekt entstehen werden 3.a Schriftliche Garantie keine Kostenübernahme	Entsprechend den gesetzlichen Rahmenbedingungen zum Verfahren des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans schließen die Gemeinde und der Vorhabensträger einen Durchführungsvertrag ab, der Regelungen zur Durchführung und zur Tragung der

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Die geplante Realisierung des Bauvorhabens zieht eine Reihe von infrastrukturellen Maßnahmen wie z.B. notwendige Veränderungen an der Fahrbahn, Realisierung eines Wendehammers im Bebauungsplanbereich und sicher auch Maßnahmen an der Infrastruktur Wasser/Abwasser/Leitungen nach sich. Hiervon dürfte auch die Friedrichstraße betroffen sein. Wir möchten eine schriftliche verbindliche Zusage oder Festlegung, dass den Grundstückseigentümerinnen und -eigentümern in der Friedrichstraße im Rahmen des Bauvorhabens Pfinzaue keine Kosten entstehen. Das hierzu erforderliche rechtliche Konstrukt bzw. die entsprechenden Vereinbarungen zwischen dem Bauträger, den Eigentümerinnen und -eigentümern und der Gemeinde sollen veröffentlicht werden bzw. im Bebauungsplanverfahren eine rechtsverbindliche Festlegung über den Erschließungsaufwand getroffen werden.	Planungs- und Erschließungskosten beinhaltet. Eine Beteiligung der Nachbarn an den Kosten ist nicht beabsichtigt.
		Punkt 4: Abschließende Anmerkungen Abschließend müssen wir leider feststellen, dass zwischen den ursprünglichen Informationen, den Ausführungen bei Vor-Ort-Terminen und dem nun vorliegenden Planentwurf große Differenzen entstanden sind, die wir nicht nachvollziehen können. Die unausweichlich und vorhersehbar entstehenden Verkehrsprobleme werden zumindest teilweise „heruntergespielt“ bzw. verzerrt dargestellt, das enttäuscht uns sehr. Sollte die nun vorliegende Entwurfsplanung umgesetzt werden, ist das dadurch entstehende Sicherheitsrisiko und potentiell Chaos an den Zu- und Abfahrten vorprogrammiert. Die Verantwortung, das örtliche Baurecht zu setzen, liegt beim Gemeinderat bzw. der Gemeinde als Inhaberin der Planungs- und Satzungshoheit. Wir sind nach wie vor überzeugt, dass der Gemeinderat sehr wohl zwischen dem Interesse der Grundstückseigentümer an einer bestmöglichen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks (durch einen möglichst großen Verkaufserlös, der wiederum mit dem Bau von vielen Wohneinheiten kausal zusammenhängt) und	Die Fortschreibung und Konkretisierung der Planung ist Teil des Planungs- und Abwägungsprozesses. Die Veränderungen in der Planung spiegeln den Planungsprozess wider, insbesondere mit dem Ziel, eine möglichst bedarfsgerechte Mischung von Wohnformen und Wohnungsgrößen und ein möglichst breites Angebot für die unterschiedliche Nachfrage nach Wohnraum zu erreichen. Zudem wurden Anregungen aus der Nachbarschaft berücksichtigt und zum Teil die Anordnung von Gebäuden überarbeitet (Bebauung gegenüber Friedrichstraße Nr. 3). Zu den befürchteten "Verkehrsproblemen" siehe vorangegangene Stellungnahmen, insbesondere Ergebnis des Verkehrsgutachtens. Der Gemeinderat wird in seinen Entscheidungen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Von besonderem Gewicht sind dabei die beabsichtigte Innenentwicklung und Nachverdichtung und der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		den sich dadurch ergebenden Belastungen für die Nachbarn, die hier teilweise seit Generationen wohnen und leben, inklusive der Sicherheit aller weiteren Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmern beispielsweise bei der Zu- und Abfahrt B10 abwägen kann. Der Bebauungsplan sollte deshalb die Interessen aller angemessen und fair berücksichtigen. Es ist im wahrsten Sinne des Wortes keine „Planung auf der grünen Wiese“, sondern ein merklicher Eingriff in eine bestehende Struktur. Dass dies durch eine angemessene Planung und Umsetzung mit „Augenmaß“ auch gelingen kann, zeigt die Realisierung der neuen Bebauung in der Seltenbachstraße. Hier wurde unseres Erachtens wohl offensichtlich ein guter Ausgleich zwischen den wirtschaftlichen Interessen und einer harmonischen Umsetzung ohne überdimensionierte Mehrfamilienhäuser erreicht. Anlage: 43 Unterschriften	Der genannte Eingriff in die "bestehende Struktur" betrifft eine innerörtliche Brachfläche mit abgängigem Baubestand, Schuppen und Nebengebäuden. Das geplante Vorhaben ist mit der Bebauung "Seltenbachstraße" nicht vergleichbar. Die Bebauung in der Seltenbachstraße rückt deutlich näher an die Pfinz heran. Auch die dortige Gebäudestruktur, die Größe und Höhe der Gebäude (bis zu 3 Geschosse zuzüglich eines Dachgeschosses) unterscheidet sich zum Teil erheblich von der Bestandsbebauung der Friedrichstraße.
2	Bürgerin 2 Schreiben vom: 13.03.2025	Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. 53 Abs.I BauGB und als Eigentümerin eines angrenzenden Grundstückes bzw. Nachbarin möchte ich mich zum Entwurf des Bebauungsplans „Pfinzaue — Wohnen in der Mitte“ wie folgt äußern: Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 5/1, 5/3, 8 und 9 auf der Gemarkung Berghausen, so ist es auf dem veröffentlichten Flurkartenausschnitt und Lageplan beschrieben und eingezeichnet. Aus den Bebauungs- und Erschließungsplänen ist nun zu erkennen, dass an der Stelle, an der Flurstück-Nr. 2, 3 und 5/3 aufeinander treffen eine Öffnung der Grundstücksgrenze vorgesehen ist und somit ein Übergang/Durchgang auf zwei der angrenzenden Privatgrundstücke hergestellt werden soll. Diese Vorstellung halte ich persönlich für absolut übergriffig und es wäre meiner Meinung nach zu prüfen, ob es rein grundstücksrechtlich eine gute Idee ist, Bewohner:innen eines Quartiers über angrenzenden Privatgrund zu leiten um öffentliche Einrichtungen	Die Grundstücke Nr. 2 und 3 sind nicht betroffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft entlang der Grundstücksgrenzen. Die bisherige Planzeichnung zur frühzeitigen Beteiligung, mit einer geringfügigen Überschreitung an dieser Stelle, wird entsprechend korrigiert. In den ersten Planungsüberlegungen war eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Bereich des Vorhabens über das Vorhabengrundstück zum Geh- und Radweg entlang der Pfinz

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		wie z.B. Schulen, Kitas, Geschäfte, ÖPNV, etc. schneller und bequemer zu erreichen. Hier sollten die Planer nochmal in sich gehen und nach einer pragmatischen Lösung suchen. Vielleicht wäre eine Anbindung vom beplanten Grundstück aus zu dem schon vorhandenen, öffentlichen Fuß-und Fahrradweg an der Pfinz eine Möglichkeit ?	geplant. Das Landratsamt sieht eine Wegeführung durch das angrenzende Landschaftsschutzgebiet äußerst kritisch. Vor diesem Hintergrund und angesichts der bereits vorhandenen Wegeführung in Verlängerung der Friedrichstraße, wurde auf diese zusätzliche Wegeverbindung verzichtet.
3	Bürgerin 3 E-Mail vom: 14.03.2025	Im Nachgang an unser Gespräch nach dem Technischen Ausschuss hier in Kürze meine Anmerkung bzw. Frage zum Wärme-/Energiekonzept Pfinzaue. Ist es möglich und zu welchen Kosten, dass die Anwohnerinnen und Anwohner der Friedrichstraße an das geplante (in welcher Größe am Ende auch immer) Nahwärmenetz Pfinzaue angeschlossen werden? Einige der Häuser beziehen Öl und Gas, daher wäre solche eine Verknüpfung meines Erachtens nach zukunftsweisend.	Die Energie- und Wärmeversorgung des Plangebietes ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Derzeit werden Versorgungsvarianten auf ihre Machbarkeit geprüft. Sollte ein Nahwärmenetz oder ähnliches in Betracht kommen, werden die Nachbarn frühzeitig informiert. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.

STAND 07.11.2025

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

	Träger öffentlicher Belange		Rücklauf			Anregung	
Lfd. Nr.			Ja	Nein	Datum	Ja	Nein
1	Albtal-Verkehrsgesellschaft mbH	mit KVV (Karlsruher Verkehrsverbund)	x		19.02.2025	x	
2	BUND Ortsgruppe Pfinztal		x		18.02.2025	x	
3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	(den Bund betreffende Liegenschaften)		x			
4	DB Services Immobilien GmbH	Niederlassung Karlsruhe	x		10.03.2025		x
5	Eisenbahnbundesamt		x		11.02.2025	x	
6	Netze BW GmbH (EnBW)	Regionalzentrum Nordbaden	x		06.03.2025	x	
7	Erdgas Südwest, Netze Südwest		x		06.02.2025	x	
8	Gemeinde Remchingen Bürgermeisteramt		x		13.02.2025		x
9	Gemeinde Walzbachtal Bürgermeisteramt		x		24.02.2025		x
10	Gemeinde Weingarten Bürgermeisteramt			x			
11	Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt		x		10.02.2025		x
12	Gewerbeverein Pfinztal e.V.			x			
13	Handwerkskammer Karlsruhe			x			
14	IHK Karlsruhe			x			

	Träger öffentlicher Belange		Rücklauf			Anregung	
Lfd. Nr.			Ja	Nein	Datum	Ja	Nein
15	Landesnatschutzverband BW		x		18.02.2025	x	
16	Landratsamt Karlsruhe	Baurechtsamt / Verfahrenskoordination	x		13.03.2025	x	
17	Landratsamt Karlsruhe	Abfallwirtschaftsbetrieb	x		13.03.2025		
18	Landratsamt Karlsruhe	Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser	x		13.03.2025		
19	Landratsamt Karlsruhe	Kreisbrandmeister	x		13.03.2025	x	
20	Landratsamt Karlsruhe	Forstamt	x		13.03.2025		
21	Landratsamt Karlsruhe	Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz - Immissionsschutz	x		13.03.2025		
22	Landratsamt Karlsruhe	Naturschutzbeauftragter und Revierförster	x		13.03.2025		
23	Landratsamt Karlsruhe	Landwirtschaftsamt	x		13.03.2025		
24	Landratsamt Karlsruhe	Straßenverkehrs- und Ordnungsamt	x		13.03.2025		
25	Landratsamt Karlsruhe	Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz - Naturschutz	x		13.03.2025		
26	Landratsamt Karlsruhe	Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuordnung	x		13.03.2025		
27	NABU		x		18.02.2025		x
28	Nachbarschaftsverband Karlsruhe	Planungsstelle	x		17.02.2025		x
29	Gemeinde Pfinztal	Feuerwehr	x		12.03.2025	x	
30	Polizeipräsidium Karlsruhe	Sachgebiet Verkehr	x		13.03.2025	x	
31	Regierungspräsidium Karlsruhe	Abteilung 2 - Höhere Raumordnungsbehörde	x		28.02.2025		x
32	Regierungspräsidium Karlsruhe	Abteilung 4 - Straßenwesen und Verkehr	x		13.02.2025		x

	Träger öffentlicher Belange		Rücklauf			Anregung	
Lfd. Nr.			Ja	Nein	Datum	Ja	Nein
33	Regierungspräsidium Karlsruhe	Abteilung 5 – Umwelt, HNB	x		11.02.2025		x
34	Regierungspräsidium Stuttgart	Landesamt für Denkmalpflege	x		18.02.2025	x	
35	Regionalverband Mittlerer Oberrhein		x		28.02.2025	x	
36	Gemeinde Pfinztal Seniorenbeirat			x			
37	Deutsche Telekom Technik GmbH	Niederlassung Karlsruhe	x		14.03.2025	x	
38	Vodafone West GmbH		x x		24.05.2025 25.05.2025	x	x
39	Verkehrsbetriebe Karlsruhe			x			
40	Gutachterausschuss			x			

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
1	Albtal-Verkehrsgesellschaft mbH, mit KVV; Schreiben vom 19.02.2025	Die AVG sowie die KVV haben gegen das Bauvorhaben grundsätzlich keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Busbetrieb durch das Bauvorhaben nicht behindert werden darf. Darüber hinaus haben wir keine weiteren Anmerkungen.	Kenntnisnahme
2	BUND; Schreiben vom 18.02.2025	Gemeinsame Stellungnahme der nach § 63 BNatSchG / § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		• Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg e.V. • Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV) • Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Baden-Württemberg e.V. Siehe Stellungnahme lfd. Nr. 17 Landesnaturschutzverband BW e.V. (LNV)	
3	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Keine Stellungnahme	
4	DB Services Immobilien GmbH; Schreiben vom: 10.03.2025	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO (ehemals DB Netz AG / DB Station & Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zu o. g. Bebauungsplanverfahren. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ werden die Belange der DB AG und ihrer Konzernunternehmen nicht berührt. Wir haben daher weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen.	Kenntnisnahme
5	Eisenbahn-Bundesamt; Schreiben vom 11.02.2025	Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Nach den uns vorliegenden Informationen handelt es sich um eine Eisenbahnstrecke der AVG. Allerdings betrifft das Vorhaben eine Nichtbundeseigene Eisenbahn. Da für diese Anlagen die planungsrechtliche Zuständigkeit beim Regierungspräsidium liegt, bitte ich Sie, den Landesbevollmächtigten für Bahnaufsicht (LEA) Südenstraße 44 76135 Karlsruhe zu beteiligen. Bei Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	
6	Netze BW GmbH (EnBW), Regionalzentrum Nordbaden; E-Mail vom: 06.03.2025	Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft. Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden. Als Träger öffentlicher Belange gemäß Bundesbaugesetz stellen wir folgenden Antrag: Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Für eine geeignete Dimensionierung unseres Versorgungsnetzes benötigen wir möglichst frühzeitig vor Erschließung Kenntnis über den elektrischen Leistungsbedarf. Daher bitten wir, sofern bekannt, um genaue Informationen zu den geplanten Bauvorhaben oder um die Kontaktdaten der einzelnen Bauherren. 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. Vor Ausschreibung der Ausführung bitten wir um ein Koordinierungsgespräch mit sämtlichen Versorgungsträgern. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden. Eine Leitungsauskunft unseres Bestandsnetzes kann online (http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden. Wir bitten Sie, sofern erforderlich, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen. Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	
7	Erdgas Südwest, Netze Südwest; Schreiben vom 12.02.2025	Wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o. g. Verfahren. Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sind Gasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden. Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Wir bitten Sie unsere Kollegen bei der EnBW AG vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail: PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen. Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie <u>bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TNN</u> Email: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Tel. Nr : 07243 3427-272 <u>rechtzeitig in die Planung mit einzu-beziehen</u> , um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen. 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). Für Neuerschließungen kann eine Entscheidung über den Ausbau jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. <u>keine</u> Erschließung mit <u>Nahwärme</u> durch Dritte erfolgt. 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. <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	Eine Freihaltetrasse für eine Gasleitung ist nicht erforderlich. Die Wärmeversorgung ist mit regenerativen Energieformen vorgesehen.
8	Gemeinde Remchingen; E-Mail vom: 13.02.2025	Von Seiten der Gemeinde Remchingen bestehen keine Bedenken an der Planung. Sollten Sie noch Rückfragen haben, stehe ich ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
9	Gemeinde Walzbachtal; E-Mail vom: 24.02.2025	Belange der Gemeinde Walzbachtal sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.	Kenntnisnahme
10	Gemeinde Weingarten Bürgermeisteramt	Keine Stellungnahme	
11	Stadt Karlsruhe; Schreiben vom 10.02.2025	Belange der Stadt Karlsruhe werden durch die Planungen nicht berührt. Das Stadtplanungsamt Karlsruhe hat keine Bedenken oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme
12	Gewerbeverein Pfinztal e.V.	Keine Stellungnahme	
13	Handwerkskammer Karlsruhe	Keine Stellungnahme	
14	IHK Karlsruhe	Keine Stellungnahme	
15	Landesnaturschutzverband BW e.V.; Schreiben vom 18.02.2025	Gemeinsame Stellungnahme der nach § 63 BNatSchG / § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände • 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. Wir begrüßen die geplante sinnvolle (Wieder-)Nutzung einer innerörtlichen Brachfläche. Insbesondere die Konzepte zum Verkehr und zur Energieversorgung halten wir für gelungen. Bedenken möchten wir lediglich dagegen anmelden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans bis in das bestehende Landschaftsschutzgebiet hineinreicht; dies sollte zurückgenommen werden – wir verweisen hier auch auf den im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Edelstahl Rosswag“.	Kenntnisnahme Die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie mit einer Anpflanzung von Bäumen festgesetzt und entspricht damit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Gegen die auf der LSG-Fläche vorgesehenen Maßnahmen ist nichts einzuwenden. Es sollte allerdings durch geeignete Maßnahmen (z.B. Abzäunung) sichergestellt werden, dass die LSG-Fläche nicht von den zukünftigen Anwohnern als erweiterte Gartenfläche / Freizeitfläche genutzt wird. Die Ausführungen zum Artenschutz erscheinen ausreichend. Die vorgesehene CEF-Maßnahme zugunsten des Turmfalken (Anbringen von Nisthilfen) muss noch konkretisiert werden.	Die an die LSG-Fläche angrenzenden Gebäude, Treppenhäuser und Wohnungen haben keinen Zugang zum Landschaftsschutzgebiet. Zugeordnete Frei- oder Gartenflächen sind nicht vorgesehen. Durch den Sockel des Gebäudes liegen die Erdgeschoßwohnungen deutlich über dem Niveau des angrenzenden Geländes. Die Wohnungen haben jeweils einen Balkon ohne Austritt ins Freie. Die genannten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren konkretisiert.
16	Landratsamt Karlsruhe, Bau-rechtsamt / Ver-fahrenskoordi-nation; Schreiben vom: 13.03.2025	Als Träger öffentlicher Belange gibt das Landratsamt Karlsruhe folgende Stellungnahme ab: A. Allgemeine Angaben Gemeinde / Verwaltungsgemeinschaft Pfinztal - Berghausen ☐ Bebauungsplan für das Gebiet: ☒ vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ Fristablauf für die Stellungnahme am: 14.03.2025 B. Stellungnahme ☐ keine Äußerung ☒ Fachliche Stellungnahme (siehe im Anschluss):	Kenntnisnahme.
18.1		B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – Na-turschutz Die Neuordnung, die Nachverdichtung und die naturnahe Ge-staltung (Anlage einer Streuobstwiese, Dachbegrünung, Baumpflanzungen) werden seitens der unteren Naturschutzbe-hörde begrüßt.	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Voraussetzung für die Planung ist jedoch, dass es zu keinen Überschneidungen zwischen Bebauungsplan und dem Landschaftsschutzgebiet "Pfinzgau" (LSG) kommt. Darauf hatten wir mit E-Mail vom 20.01.2023 an das Planungsbüro Ibele + Partner bereits hingewiesen. Die Grenze des Bebauungsplans muss außerhalb des LSG liegen. Ferner ist eine Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes gegenüber der Wohnbebauung (siehe auch Punkt 3 Einfriedungen, Seite 4/4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan und örtliche Bauschriften, Fassung 13.12.24) erforderlich. Als Schutz des Landschaftsschutzgebietes sollte an der Grenze des LSG gegenüber der Wohnbebauung eine Einfriedung in Form einer 1,2 m hohen Hecke oder einer Trockenmauer ohne Verfugung vorgenommen werden oder einer Kombination aus beidem. Bei der Hecke sind standorteigene Gehölze zu verwenden. Falls zusätzlich ein Zaun errichtet wird, sollte dieser durchlässig für Kleintiere sein (Unterkante Zaun mindestens 10 cm über Geländeniveau). Ansonsten sind die Vorgaben in Punkt 3 der Bauvorschriften zu beachten (kein Stacheldraht, keine Kunststoffelemente als Sichtschutz oder Füllung). Die Errichtung von baulichen Anlagen (z. B. von Gartenhütten oder Schuppen, Spielgeräten) im LSG ist nicht zulässig, ebenso die Nutzung als Gartengrundstück/Freizeitgelände oder das Lagern von Materialien (z. B. Brennholz, Kompost, Baustoffen) oder das Abstellen von Fahrzeugen und Geräten (z. B. Fahrrädern, Spielgeräten, Autos, Booten, Gartenmöbeln). Durch die Art der Einfriedung ist sicherzustellen, dass die LSG-Fläche nicht als erweiterte Garten- oder Freizeitfläche genutzt wird. Der Bereich im LSG kann für extensive Ausgleichsmaßnahmen, wie eine naturnahe Versickerungsmulde ohne	Der bereits vor dem Bebauungsplanverfahren gewählte Zuschnitt des Grundstücks beinhaltet im nördlichen Bereich einen Randstreifen des Landschaftsschutzgebietes (LSG). Durch den Zuschnitt der überbaubaren Flächen und der Festsetzung des LSG als Fläche zum "Schutz zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sowie der Festsetzung entsprechender Maßnahmen entspricht der Bebauungsplan den Zielen des Landschaftsschutzgebietes. Die festgesetzten Maßnahmen, wie die - fachgerechte Anlage einer Streuobstwiese, - deren Pflege und dauerhafter Erhalt, - 2-maliger Mahd im Jahr mit Entfernung des Schnittgutes, - die Anpflanzung von regionalen Baumarten und - einer naturnahen Gestaltung der Versickerungsmulde werten den bisherigen Zustand der Fläche im Sinne einer Entwicklung bzw. Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts deutlich auf. Zum weiteren Schutz ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass bauliche Anlagen, private Hausgärten, Flächen und Anlagen für Spiel- oder Freizeitnutzung, Lagerplätze sowie Wege unzulässig sind. Der Anregung zum Ausschluss von privaten Hausgärten, Wegen, Spiel- und Freizeitflächen und ähnlichem wird gefolgt. Die Festsetzung zum Landschaftsschutzgebiet Pfinzaue wurde entsprechend ergänzt. Die an die LSG-Fläche angrenzenden Gebäude, Treppenhäuser und Wohnungen haben keinen Zugang zum Landschaftsschutzgebiet. Zugeordnete Frei- oder Gartenflächen sind nicht vorgesehen. Die Erdgeschoßwohnungen haben jeweils einen Balkon ohne Austritt ins Freie. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde festgesetzt, dass mit Ausnahme einer Versickerungsmulde "sonstige bauliche Anlagen, private Hausgärten, Flächen und Anlagen für

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		technischen Ausbau und die Anlage einer Streuobstwiese genutzt werden. Dies halten wir für sinnvoll und im Interesse des Naturschutzes. Auf die Anlage von Wegen muss dabei verzichtet werden. Die ohne Erlaubnis auf der Ostseite der Friedrichstraße entstandenen Vorbelastungen, wie Gerätehütten und Kleingärten sollten dabei entfernt werden. Außerdem sind folgende Punkte zu beachten: 1. Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse sind maximal 2700 Kelvin mit warmweißem Licht und möglichst geringem Blau- und UV-Anteil zulässig, um die Lockwirkung zu reduzieren und die Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf maximal 40 Grad Celsius erreichen. 2. Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf Dächern sollten nicht nur vorgeschlagen werden, sondern Pflicht sein, ebenso PV-Anlagen. 3. Neben einer Dachbegrünung halten wir eine Fassadenbegrünung für sinnvoll. 4. Zu Maßnahme V4 (Mauereidechsen-Vergrämung) S. 20 saP: Die zahlreichen Holzpaletten sind ebenfalls zu entfernen, die gerne von Mauereidechsen als Versteck oder zum Sonnen genutzt werden. Zusätzlich zur Vergrämung ist das Gelände vor Zaunstellung und vor Beginn der Arbeiten durch ein Fachbüro nochmals auf Eidechsen zu kontrollieren und diese ggf.	Spiel- oder Freizeitnutzung, Lagerplätze sowie Wege" innerhalb des Landschaftsschutzgebietes unzulässig sind. Den Anregungen zur naturnahen Gestaltung der Versickerungsmulde, sowie dem Ausschluss der o.g. Anlagen, einschließlich von Wegen wurde gefolgt. Das genannte Freizeitgrundstück mit Grill- und Gerätehütte auf der Ostseite der Friedrichstraße (in Höhe des Gebäudes Friedrichstraße Nr.15) liegt außerhalb des Geltungsbereichs. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde bereits eine entsprechende Vorschrift zum Schutz nachtaktiver Insekten aufgenommen. Die genannte Farbtemperatur des Lichts und die Oberflächentemperatur der Leuchten werden entsprechend der Anregung ergänzt. Die Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) des Umweltministeriums BW vom 11. Oktober 2021 regelt die Pflichten zur Installation von PV-Anlagen, auch beim Neubau von Wohngebäuden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt sich daher. Die Fassaden sind durch Tür- und Fensteröffnungen, sowie Balkone und Terrassen so gegliedert, dass sich eine umfassende Fassadenbegrünung nicht anbietet. Zu Nr. 4 bis 7: Die genannten Holzpaletten wurden zwischenzeitlich beseitigt. Die Artenschutzmaßnahmen wie die Vergrämung einschließlich Besatzkontrolle und Herrichtung der CEF-Maßnahmen und einschließlich einer ökologischen Baubegleitung sind Gegenstand der textlichen Festsetzungen.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		aus dem Baufeld an geeignete Stelle umzusetzen. Für die Tiere, die vergrämt werden sollen, ist im Vorfeld ein geeigneter Bereich zu finden, der als eidechsengeeigneter Lebensraum angelegt wird (CEF-Maßnahme). 5. Zu Maßnahme V5 (Mauereidechsen: Abgrenzung des Eingriffsbereichs mit einem Reptilienschutzzaun): Der Reptilienschutzzaun ist in der Vegetationsperiode je nach Wüchsigkeit der Vegetation alle 14 Tage bis 4 Wochen zu mähen). 6. Auch wenn es sich bei den meisten nachgewiesenen Vogelarten um häufige Arten handelt, wirken sich zunehmende Lebensraumverluste, wie in diesem Fall durch die geplante Bebauung, auf diese negativ aus. Insofern sind entsprechende Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. 7. Für den Turmfalken sind die Standorte der Nistkästen durch ein Fachbüro zu planen und aufzuhängen. 8. Wie in den Berichten und Gutachten bereits vorgesehen, halten wir eine ökologische Baubegleitung im Vorfeld, als auch für die Bauarbeiten selbst, für erforderlich. Ansonsten sind die Vorgaben der saP (21.11.24), der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (13.12.24) und die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (13.12.24) zu beachten. Abschließend weisen wir auf unsere Stellungnahme vom 20.01.2023 hin, die nach wie vor Gültigkeit hat.	Kenntnisnahme Stellungnahme vom 20.01.2023 siehe nachfolgender Abschnitt
	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz Naturschutzbehörde E-Mail vom: 20.01.2023 (vor dem Bebauungsplanverfahren)	Stellungnahme vor dem Bebauungsplanverfahren per E-Mail an den Vorhabenträger: Nach der fachlichen Abstimmung mit unserem Naturschutzbeauftragten geben wir Ihnen eine kurze Rückmeldung zu den Planungsvorschlägen. Die Idee einer Ordnung des Bereiches an der Pfinz mit naturnaher Gestaltung und Aufwertung ist grundsätzlich sinnvoll und zu begrüßen. Voraussetzung für eine Planung ist, dass keine Überschneidung des BP mit dem LSG erfolgt. Der BP muss vollständig	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		außerhalb des LSG abgegrenzt werden. Es muss außerdem eine klare Grenze zwischen privaten und öffentlichen Nutzungen geschaffen werden, d.h. im LSG dürfen weder bauliche Anlagen noch private Hausgärten und auch keine Wege errichtet werden. Erfahrungsgemäß werden Flächen im Anschluss an Privatgärten im Laufe der Zeit von den Anwohnern in eine Freizeitnutzung übernommen. Dies soll nicht noch gefördert werden durch die Anlage von Flächen für "freies Spiel". Dies ist meist mit weiteren Eingriffen (intensive Freizeitnutzung mit Möblierung) verbunden und wird von uns nicht mitgetragen. Der Bereich im LSG kann für die Entwicklung von -externen-Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt wird, die zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung führen. Dies wäre sinnvoll und im Interesse des Naturschutzes. Eine Zuordnung der Maßnahmen zu den späteren Eigentümern wäre dennoch möglich. Auf die Anlage von Wegen muss dabei verzichtet werden. Die ohne Erlaubnis entstandenen Vorbelastungen (Gerätehütten, Kleingarten) auf der Ostseite der Friedrichstraße sollten dabei bereinigt werden. Auch notwendige Versickerungsflächen -sofern sie naturnah und nicht als technisch überprägte Anlage gestaltet werden können- wären im Grundsatz denkbar. Der Artenschutz (2018) ist zu aktualisieren. In Bezug auf Vögel ist zu überarbeiten. Wir merken bereits jetzt an, dass die Standort für die Nistkästen für den Turmfalken durch ein Fachbüro zu planen und aufzuhängen sind. Für die Kohlmeise werden 3 Kästen nicht als ausreichend angesehen, es müssen mindestens 15 sein. Konkreteres muss die noch zu erarbeitende Planung ergeben.	Zur Lage, zur Pflege und Entwicklung des Landschaftsschutzgebietes sowie zu den Schutzmaßnahmen und Verboten siehe vorangegangene Stellungnahmen. Im Bebauungsplan ist eine klare Grenze zwischen dem LSG und den sonstigen Flächen festgesetzt. Der Anregung zum Ausschluss von privaten Hausgärten, Wegen, Spiel- und Freizeitflächen und ähnlichem wird gefolgt. Die Festsetzung zum Landschaftsschutzgebiet Pfinzaue wurde entsprechend ergänzt. Eine naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichbilanzierung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich (§ 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Zur naturschutzfachlichen Aufwertung und deren Sicherung im Bebauungsplan vgl. vorangegangene Stellungnahme. Die genannten Vorbelastungen liegen nördlich, außerhalb des Bebauungsplans. Die genannte Versickerungsfläche ist bereits Gegenstand der textlichen Festsetzungen. Die Anregung zur naturnahen Gestaltung wurde aufgegriffen und entsprechend festgesetzt. Zum Artenschutz liegt eine Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) vom 27.11.2024 vor (Büro Dr. Oliver Röller, Haßloch). Die in dieser Untersuchung genannten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
18.2		B. Stellungnahme Amt für Umwelt und Arbeitsschutz - Sachgebiete Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Kreislaufwirtschaft - Industrieabwasser/AwSV Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Bereiche Wasserrecht - Altlasten/Bodenschutz - Gewässer - Abwasser - Immissionsschutz und Kreislaufwirtschaft - Industrieabwasser/AwSV keine Bedenken. Die beigefügten Hinweise sind zu beachten! <u>Wasserrecht</u> Keine Bedenken <u>Altlasten & Bodenschutz</u> Keine Bedenken <u>Oberirdische Gewässer</u> Keine Bedenken <u>Grundwasser/Wasserversorgung</u> Keine Bedenken <u>Abwasser</u> Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden keine Angaben zur Art der vorhandenen Kanalisation (Misch-/ Trennkanalisation usw.) gemacht. Wir begrüßen die geplante schadlose Versickerung des Regenwassers auf dem Privatgrundstück. Es muss im Vorfeld überprüft werden, ob die Boden- und Grundwasserverhältnisse eine schadlose Versickerung des Niederschlagswasser ermöglichen. In der Regel wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es oberirdisch flächenhaft oder in Mulden über eine	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Entwässerung des Plangebiet ist im Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene öffentliche Kanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird soweit wie möglich innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und zur Versickerung bzw. zur Verdunstung gebracht. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Wege und Stellplätze, sowie Feuerwehrezufahrt- und Feuerwehrauffstellflächen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen sind. Überschüssiges Regenwasser wird voraussichtlich in eine naturnah gestaltete Regenwassermulde im nördlichen Bereich des Grundstücks abgeleitet werden. Die

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		<u>Abfallrecht</u> Gegen die Planung bestehen aus abfallrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Wir gehen dabei davon aus, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplans ein möglicher Erdmassenausgleich zur Vermeidung des Anfalls von Bodenaushub geprüft und berücksichtigt wurde. Folgende Hinweise sind aufzunehmen: • Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- ein Abfallverwertungskonzept für Bodenaushub ab einem Anfall von 500 Kubikmeter vorzulegen. Die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts ist auch erforderlich, soweit der (Teil-) Abbruch bestehender Anlagen (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze etc.) im Rahmen der verfahrenspflichtigen Baumaßnahme erfolgt. • Die Formulare hierfür stehen in der neuen Version mit Stand 01.08.2023 bei der LUBW als Link bereit und sind über das Baurechtsamt einzureichen. https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/926515/20230801_Abfallverwertungskonzept-Endfassung_Version+2.pdf/b05e5a32-b58a-49c9-67b0-6cb0239c7f49?t=1690380737172 • Grundsätzlich ist die Erzeugung von Abfällen zu vermeiden. Der Anfall von Bodenaushub als Abfall ist so gering wie möglich zu halten (z. B. durch Erdmassenausgleich entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben). Sollten dennoch Abfälle anfallen, sind diese entsprechend den abfallrechtlichen Anforderungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Dies	Neigungswinkel von bis zu 15° und einer Mindestgröße von 10m² fest. Der Anregung zum Verbot von unbeschichteten Metallen auf Dachflächen wird gefolgt. Eine entsprechende Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Wasserhaushaltsbilanz entsprechend des genannten DWA-Merkblatts ist nur für "Siedlungsgebiete" vorgesehen. Ein Vergleich des Abflussverhaltens im Plangebiet mit und ohne Bebauung ist irreführend, da das Plangebiet bereits in teilweise bebaut und befestigt ist. Die Vermeidung von Bodenaushub und dessen Entsorgung ist angesichts der damit verbundenen Kosten im Interesse des Vorhabenträgers. Im Rahmen der Hochbauplanung wurde die Unterkerlerung der Gebäude minimiert. Der nicht vermeidbare Aushub soll so weit wie möglich wieder vor Ort eingebaut werden. Die Hinweise werden entsprechend aufgenommen.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		gilt auch für z.B. „übrig gebliebenen Aushub“. Dieser ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Erst wenn diese nachweislich nicht möglich ist, kann eine Beseitigung (Erddeponie) erfolgen. Es ist zu beachten, dass Beseitigungsabfälle andienungspflichtig sind. Hinsichtlich sowohl der Entsorgung als auch dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Bauschutt, Recyclingmaterial, Bodenaushub) in technischen Bauwerken verweisen wir auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Die ErsatzbaustoffV ist für die Verwendung von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken unmittelbar anzuwenden. Ausnahmen vom Anwendungsbereich sind in § 1 Abs. 2 ErsatzbaustoffV aufgelistet. <u>Immissionsschutz</u> Nach Anhörung der Gewerbeaufsicht nehmen wir wie folgt Stellung: In der vorliegenden Planung ist vorgesehen Wärmepumpen im Bereich der Wohngebäude zur Wärmeengewinnung aufzustellen. Wir weisen darauf hin, dass Wärmepumpen Lärmemittenten darstellen und diese unter die Vorgaben der TA Lärm fallen. Es wird daher empfohlen, die Aufstellung und den Betrieb der Wärmepumpen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen. Dabei sollten die externen (außerhalb des Plangebietes) und interne (innerhalb des Plangebietes) Immissionsorte näher betrachtet werden. Sofern die zu erbauenden Wohneinheiten zukünftig vermietet werden, sind auch die Mieter gegenüber den Schall-Emissionen der Wärmepumpe schutzbedürftig. In diesem Fall sind, aufgrund der geringen Abstände und der fehlenden Abschirmung, Überschreitungen der Immissionsrichtwerte möglich, so dass ggf. mit nachträglichen Anordnungen nach § 24 BImSchG zu rechnen ist. Weiterhin bestehen im direkten Umfeld der geplanten Bebauung Parkflächen von mehreren Gewerbebetrieben (Sparkasse, Gasthaus „zum Laub“). Diese Parkflächen stellen ebenfalls	Die zulässigen Schallimmissionen von Wärmepumpen sind Gegenstand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Entsprechend der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM) müssen seit 2024 die Geräuschemissionen der Hersteller für außenliegende Luftwärmepumpen 5 dB unter dem gesetzlichen Grenzwert liegen und ab 2026 sogar 10 dB unter dem gesetzlichen Grenzwert, um förderfähig zu sein. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Lärmemittenten dar und sollten im Rahmen der weiteren Planungen daher ebenfalls näher betrachtet werden. Daher empfehlen wir, die zuvor genannten Punkte im Rahmen einer Schallimmissionsprognose zu überprüfen. Nachdem lt. Ziff. II a der planungsrechtlichen Festsetzungen auch „Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die Ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben“ zulässig sein sollen, weisen wir darauf hin, dass auch Freiberufler den Regelungen der TA Lärm unterliegen. <u>Industrieabwasser/ AwSV</u> keine Bedenken	Die genannten Betriebe sind bereits heute in vorhandene Wohnnutzungen der Umgebung "eingebettet". Das vorhandene Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe bedingt eine gegenseitige Rücksichtnahme, die auch den Beurteilungsrahmen für die neu geplante Wohnbebauung bildet. Falls erforderlich wird im weiteren Verfahren eine gutachterliche Stellungnahme zur Schallsituation eingeholt. Kenntnisnahme; die genannten Räume sind in Reinen Wohngebieten und Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässig; insofern ist der Verweis auf ein mögliches Konfliktpotential aus bauplanungsrechtlicher Sicht nicht zutreffend. Kenntnisnahme
18.3		B. Stellungnahme Kreisbrandmeister 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können: Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude zur Brandbekämpfung - Grundschutz - Durchführung von wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren. 1.1 Art der Vorgabe Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme; die Vorgaben zur Löschwasserversorgung, Löschwassermenge und geeigneten Entnahmestellen werden berücksichtigt. Die verfügbare Löschwassermenge, der Netzdruck sowie vorhandene Entnahmestellen und die Erforderlichkeit neuer Entnahmestellen werden derzeit geprüft. Die Lage und Leistungsfähigkeit eines neuen Hydranten wird im Weiteren mit dem

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen. Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten. 1.2 Rechtsgrundlage §§ 3 ,4, 15 und 33 LBO DVGW Arbeitsblatt W 405 § 2 LBOAVO 1.3 Möglichkeiten der Überwindung Keine	Kreisbrandmeister abgestimmt und im B-plan oder im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden werden berücksichtigt. Die Erschließung, sowie die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr wurden zwischenzeitlich mit dem Kreisbrandmeister und mit dem Landratsamt, Amt für Bevölkerungsschutz, Abteilung Brandschutz abgestimmt. Ein entsprechender Plan liegt vor und wird Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans.
18.4		B. Stellungnahme Amt für Mobilität und Beteiligungen Das Plangebiet ist über den Bahnhof Berghausen sowie die Bushaltestelle „Berghausen Kirche“ an den Schienenpersonennahverkehr (SPNV) und öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Bahnhof Berghausen liegt fußläufig ca. 500 m vom Plangebiet entfernt und wird von der Stadtbahnlinie S5/S51 (Pforzheim – Wörth (Rhein)) mit Durchbindung bis	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Germersheim und Bad Wildbad sowie mit direkter Anbindung in die beiden Oberzentren Pforzheim und Karlsruhe bedient. Dort bestehen zahlreiche Möglichkeiten zum Umstieg auf den Nah-, Regional- und Fernverkehr. Am Bahnhof Berghausen bestehen mit den Buslinien 151 (Berghausen – Wöschbach), 152 (Berghausen – Langensteinbach) und 159 (Berghausen – Weingarten) weitere Verbindungen in die Nachbarkommunen und -ortsteile. Die Bushaltestelle „Berghausen Kirche“ liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und wird ebenfalls von der Linie 152 bedient. Neben den regulären Linienverkehren kann im Bereich des Plangebietes zudem auch noch das flexible Bedarfsangebot „MyShuttle“ genutzt werden. Mit dem „MyShuttle“ fahren zwei elektrische Kleinbusse im Bediengebiet „Pfinztal und Walzbachtal“, welches die Gemarkung der Gemeinde Walzbachtal sowie der Pfinztaler Ortsteile Berghausen und Wöschbach umfasst, flexibel nach Bedarf zwischen sog. virtuellen Haltestellen. Auch der Bahnhof Weingarten kann als extern liegender Ankerpunkt angefahren werden. Die nächste virtuelle Haltestelle liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet in der Brückstraße Höhe Bärenstraße. Fahrgäste können die MyShuttles nach Bedarf per KVV.easy-App, KVV.regiomove-App, telefonisch (0721/5688 8742) oder in einem Internetbrowser (unter: www.kvv.de/mobilitaet/kvvmys Shuttle/myshuttle-webbuchung) buchen. Das Angebot ist vollständig in den KVV-Tarif integriert und kann mit Zeitkarten, wie dem Deutschlandticket, ohne Aufpreis genutzt werden. Das „MyShuttle“ fährt im Bereich des Plangebietes zu folgenden Zeiten: montags bis donnerstags 20:00 Uhr – 00:30 Uhr freitags und samstags 20:00 Uhr – 02:00 Uhr sonn-/feiertags 08:00 Uhr – 00:00 Uhr Da die Unterlagen keine Planungen bezüglich der öffentlichen Nahverkehrsanbindung des Plangebiets enthalten, wird davon ausgegangen, dass an der bestehenden und angemessenen	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird bezüglich der vorhandenen Anbindung an den ÖPNV ergänzt.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Struktur des öffentlichen Nahverkehrs festgehalten werden soll. Ist dem nicht so, bitten wir um vertiefende Informationen und Rücksprache mit dem Karlsruher Verkehrsverbund (KVV, verkehrsplannung@kvv.karlsruhe.de). Darüber hinaus bestehen seitens des Sachgebiets ÖPNV keine weiteren Bedenken gegen das geplante Vorhaben.	
18.5		B. Stellungnahme Amt für Straßenverkehr Grundsätzlich bestehen gegen die Änderung des Bebauungsplanes keinerlei Bedenken. Die Realisierung der gemäß dem Bebauungsplan geplanten Mehrfamilienhäuser wird die Parkraumsituation in diesem Bereich verschärfen. In diesem Zusammenhang wird eine weitere Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit angeregt. Belange hinsichtlich der Umweltprüfung sind für uns irrelevant.	Kenntnisnahme Die Vorhaben- und Erschließungsplanung sieht einen bedarfsgerechten Wohnungsmix von unterschiedlich großen Wohnungen vor. Insgesamt sind ca. 20 bis 22 Wohneinheiten vorgesehen, denen ca. 32 Stellplätze zur Verfügung stehen. Mit Ausnahme der Ein-Zimmerwohnungen stehen allen Wohnungen durchschnittlich 1,5 Stellplätze zur Verfügung. Die <u>bauordnungsrechtlich erforderliche</u> Anzahl von Stellplätzen (1 Stellplatz pro Wohneinheit) wird damit insgesamt deutlich (um ca. 45 bis 60%) überschritten. Die Anregung zur Stellplatzverpflichtung von zwei Stellplätzen pro Wohneinheit steht den vorrangigen städtebaulichen Zielen einer bodenschonenden und flächensparenden Entwicklung im Innenbereich sowie der Berücksichtigung der hohen Nachfrage nach Wohnraum entgegen. Im Bereich der Parkplätze für das Gasthaus Laub werden die nach Stellplatzverordnung erforderlichen Stellplätze für das Gasthaus und die beiden Wohnungen im Bestand ebenfalls deutlich überschritten.
18.6		B. Stellungnahme Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Karlsruhe Bitte beachten Sie in der weiteren Planung, dass nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe alle Grundstücke, auf denen überlassungspflichtige Abfälle	Das Plangebiet ist über die Friedrichstraße und die vorhandene Anbindung des Gasthauses Laub an die Karlsruher Straße öffentlich erschlossen. Im bisherigen Zustand sind Rückwärtsfahrten

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		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. Des Weiteren bitten wir Sie zu beachten, dass bei einer einspurig befahrenen Straße eine Mindestbreite von 3,55 m erforderlich ist und die lichte Höhe mindestens 4,50 m betragen sollte. Ebenso bitten wir bei der weiteren Planung und Ausführung um Beachtung der 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 die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, bitten wir um Prüfung einer vorrangigen Verwertung.	aufgrund der beengten Situation in der Friedrichstraße erforderlich. Durch eine Verbreiterung der Friedrichstraße in Höhe der Hausnummern 9 und 11 mittels einer zusätzlichen öffentlichen Fläche, wird die Erschließungssituation insgesamt großzügiger und es entsteht eine Wendemöglichkeit die längere Rückwärtsfahrten nicht mehr erforderlich machen. Zusätzlich entsteht eine Begegnungs-/ Ausweichfläche in Höhe des Wohngebäudes Friedrichstraße Nr. 4. Nach derzeitiger Planung entsteht ein Fahrbahnquerschnitt von ca. 3,50 bis 4,80m, jeweils zuzüglich eines seitlichen Schrammbords. Im Bereich Torbogens des Gasthauses Laub ist keine Erschließung durch Entsorgungsfahrzeuge vorgesehen. Die genannte Mindesthöhe kann daher überall eingehalten werden. Die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung werden beachtet. Die Vermeidung von Bodenaushub und dessen Entsorgung ist angesichts der Kosten im Interesse des Vorhabenträgers. Im Rahmen der Hochbauplanung wurde die Unterkellerung der Gebäude minimiert und der nicht vermeidbare Aushub soll so weit wie möglich wieder vor Ort eingebaut werden. Eine konkrete Prüfung des Erdmassenausgleichs und Fragen der Entsorgung bzw. der Verwertung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
18.7		B. Stellungnahme Baurechtsamt 1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können 1.1 Art der Vorgabe	

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe weist im Plangebiet teils eine gemischte Baufläche, teils eine Wohnbaufläche aus. Die Vorgaben, die unter der „Art der baulichen Nutzung“ aufgezählt sind, beschränken sich weitgehend auf das Wohnen. Ob der Bebauungsplan unter diesen Vorgaben noch als aus dem FNP entwickelt angesehen werden kann, bitten wir mit dem NVK abzustimmen. Unter Umständen wäre der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung, Grundfläche unter 7 ha, keine UVP-pflichtigen Vorhaben, kein Natura 2000-Gebiet, keine Störfallrelevanz) liegen vor, der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. 1.2 Rechtsgrundlage § 8 Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 4 und 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB § 12 BauGB § 13a BauGB 1.3 Möglichkeiten der Überwindung Entfällt 2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes Entfällt 3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zum o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage Allgemein:	Der Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt auf dem nördlichen Teil der Fläche bestehende „Wohnbaufläche“ dar. Im kleineren südlichen Teilbereich an der Karlsruher Straße stellt der FNP bestehende „gemischte Baufläche“ dar. Das nördlich an das Plangebiet grenzende Landschaftsschutzgebiet wird nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplanentwurf „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des FNP nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ist nicht erforderlich. Vgl. Stellungnahme des Nachbarschaftsverbandes unter lfd. Nr. 30. Kennntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg gilt aktuell in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen die archäologischen Prüffälle „Siedlung (Etter)“ und „Gasthaus“. Eine Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im weiteren Verfahren wird empfohlen. Hinweise: Auf die Änderung des § 3 Absatz 2 BauGB wird vorsorglich hingewiesen. Demnach sind die Entwürfe der Bauleitpläne mit der Begründung und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet über eine oder mehrere andere leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten, etwa durch öffentlich zugängliche Lesegeräte oder durch eine öffentliche Auslegung, zur Verfügung zu stellen. Die nach § 4 Absatz 2 BauGB Beteiligten sollen von der Veröffentlichung im Internet auf elektronischem Weg benachrichtigt werden. Die Internetseite oder Internetadresse, die Dauer der Veröffentlichungsfrist sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sind vor Beginn der Veröffentlichungsfrist ortsüblich bekannt zu machen; in der Bekanntmachung ist u.a. darauf hinzuweisen, • dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können, • welche anderen leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeiten bestehen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zur Satzung: Ein Satzungsblatt muss noch erstellt werden.	Das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege wurde beteiligt und wird auch im weiteren Verfahren entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Im Rahmen der bisherigen Beteiligung liegt eine Stellungnahme mit Schreiben vom 18.02.2025, vgl. lfd. Nr. 50 vor. Die Hinweise zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden werden beachtet. Der Hinweis zur Satzung wird beachtet.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen: Eine vollständige baurechtliche Prüfung (bspw. Abstandsflächen, Anfahrbarkeit Stellplätze, ..) des Bauvorhabens ist nicht möglich, da die beigelegten Pläne hierfür nicht aussagekräftig sind. Zeichnerischer Teil: 1. Die Baugrenzen/Baufenster sind vollständig zu vermaßen. Insbesondere sind Längen, Breiten, Abstände zu Grenzen und Abstände untereinander durch Maßketten anzugeben. 2. Zwar besteht für die Festlegungen des V+E-Plans keine formale Bindung an den Katalog der BauNVO, aber die Art der Nutzung sollte textlich definiert werden 3. Wir empfehlen, eine Nutzungsschablone anzugeben. 4. Die GRZ aus dem Textteil, wird im Plan nicht angegeben. 5. Die Baufenster müssen in den Bauzeichnungen dargestellt werden. Textlicher Teil: Nr. 1 Art der baulichen Nutzung: Die Beschreibung der Art der baulichen Nutzung ist zu ungenau. Nr. 2.1 Maß der baulichen Nutzung	Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden, soweit erforderlich, im Rahmen des weiteren Verfahrens ergänzt und konkretisiert. Zu 1: Die Vermaßung wird entsprechend ergänzt. Zu 2: Die Nutzungsart ist "Wohnen" und ist in den textlichen Festsetzungen eindeutig definiert. Zu 3: Der Empfehlung wird gefolgt; eine Nutzungsschablone wird in den zeichnerischen Teil aufgenommen. Zu 4: Die GRZ wird im Plan entsprechend ergänzt. Zu 5: Die Baufenster sind im Bebauungsplan durch Festsetzungen von Baugrenzen dargestellt. Zu Nr. 1: Als Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend dem Planeintrag auch in den textlichen Festsetzungen der Oberbegriff "Wohnen" eingefügt. In den textlichen Festsetzungen sind die zulässigen Nutzungen konkret definiert: Zulässig sind ▪ Wohngebäude, einschließlich ▪ gemeinschaftlichem Wohnen, ▪ betreutem Wohnen sowie ▪ Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die Ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben. Zu Nr. 2.1: Die zulässigen Gebäudehöhen sind durch baufensterweise Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen konkret

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Die Höhen der baulichen Anlagen sind nicht klar bestimmt. Die Bezugspunkte zur Höhenbestimmung sind eindeutig anzugeben und textlich zu beschreiben. Nr. 3. Grundflächenzahl Es gibt keinen Planeintrag für die GRZ. Nr. 4 Überbaubare Grundstücksfläche Im Plan werden "Flächen für Stellplätze" ausgewiesen. Im textlichen Teil steht allerdings, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Dies erscheint widersprüchlich. Weiter sollten bei den überbaubaren Flächen auch die Baufenster der Hauptgebäude erwähnt werden. Bitte hier auch untergeordnete Bauteile, Balkone, Terrassen und ggfs. Außeneinheiten von Wärmepumpen beachten. Zu den Örtlichen Bauvorschriften Nr. 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Die Auswirkungen der Festsetzung von Steildächern (>45° DN) sind bei der Berechnung der Abstandsflächen zu berücksichtigen.	festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils die Höhe der Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte. Zu Nr. 3: der Planeintrag der GRZ wird entsprechend ergänzt. Zu Nr. 4: der Anregung wurde gefolgt. Die textliche Festsetzung wurde dahingehend geändert, dass Stellplätze außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind. Der Hinweis zu den erforderlichen Abstandsflächen bei steilen Dächern wird beachtet.
		Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die vorgelegte Planung wurden nicht geäußert.	Kenntnisnahme
17	Landratsamt Karlsruhe, Abfallwirtschaftsbetrieb; Schreiben vom: 13.03.2025	Siehe Stellungnahme lfd. Nr. 18	Kenntnisnahme
18	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz -	Siehe Stellungnahme lfd. Nr. 18	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
	Altlasten/Bodenschutz - Gewässer – Abwasser; Schreiben vom: 13.03.2025		
19	Landratsamt Karlsruhe; Kreisbrandmeister; Schreiben vom: 13.03.2025	Siehe Stellungnahme lfd. Nr. 18	Kenntnisnahme
20	Landratsamt Karlsruhe, Forstamt; Schreiben vom: 13.03.2025	. Siehe Stellungnahme lfd. Nr. 18	Kenntnisnahme
21	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz – Immissionschutz; Schreiben vom: 13.03.2025	Siehe Stellungnahme lfd. Nr. 18	Kenntnisnahme
22	Landratsamt Karlsruhe, Naturschutzbeauftragter und Revierförster; Schreiben vom: 13.03.2025	Siehe Stellungnahme lfd. Nr. 18	Kenntnisnahme
23	Landratsamt Karlsruhe, Landwirtschaftsamt;	Siehe Stellungnahme lfd. Nr. 18	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
	Schreiben vom: 13.03.2025		
24	Landratsamt Karlsruhe, Stra- ßenverkehrs- und Ordnungs- amt; Schreiben vom: 13.03.2025	Siehe Stellungnahme lfd. Nr. 18	Kenntnisnahme
25	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz – Naturschutz; Schreiben vom: 13.03.2025	Siehe Stellungnahme lfd. Nr. 18	Kenntnisnahme
26	Landratsamt Karlsruhe, Amt für Vermessung, Geoinformation und Flurneuord- nung; Schreiben vom: 13.03.2025	Siehe Stellungnahme lfd. Nr. 18	Kenntnisnahme
27	NABU; Schreiben vom: 18.02.2025	Gemeinsame Stellungnahme der nach § 63 BNatSchG / § 3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände • Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) Landesverband Baden-Württemberg e.V. • Landesnatschutzverband Baden-Württemberg e.V. (LNV) • Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Baden-Württemberg e.V. Siehe Stellungnahme lfd. Nr. 17 Landesnaturschutzverband BW e.V. (LNV)	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
28	Nachbarschaftsverband, Karlsruhe; Schreiben vom: 17.02.2025	Da die Fläche des Bebauungsplanes „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ bereits erschlossen, ungenutzt und größtenteils befestigt ist, bietet sich eine Bebauung an dieser Stelle an. Die Planungsstelle des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe unterstützt Ihre Bemühungen, Baurecht für die Nachverdichtung im Innenbereich zu schaffen. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung von vier Wohngebäuden geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan 2030 des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe stellt auf dem nördlichen Teil der Fläche bestehende „Wohnbaufläche“ dar. Im kleineren südlichen Teilbereich an der Karlsruher Straße stellt der FNP bestehende „gemischte Baufläche“ dar. Das nördlich an das Plangebiet grenzende Landschaftsschutzgebiet wird nicht beeinträchtigt. Der Bebauungsplanentwurf „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des FNP nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
29	Gemeinde Pfinztal, Feuerwehr E-Mail vom: 12.03.2025	1.) Die Feuerwehr Pfinztal möchte Ihre Bedenken bei der Zufahrtssituation in die Friedrichstraße äußern. Die bauliche Situation vor Ort lässt ein direktes Einfahren, im Einsatzfall, nur erschwert zu. Hierfür muss durch mehrfaches Rangieren, über die Gegenfahrbahn, in die Friedrichstraße eingefahren werden (aus Richtung Söllingen kommend). Aufgrund der in den Plänen eingezeichneten Platzverhältnissen wird auch maximal ein Fahrzeug einfahren können. Dies hat zur Folge, dass weitere Fahrzeuge ihre Aufstellung auf der B10 beziehen werden. Im weiteren Verlauf wird es hier zu einem massiven Eingriff in den Verkehrsfluss kommen, was eine Sperrung von mindestens einer Fahrspur mit sich bringen wird. Die Feuerwehr Pfinztal hat bereits eine Befahrung des neu zu erschließenden Gebietes durchgeführt. Die Befahrung wurde außerhalb der Stoßzeiten und bei mäßiger Verkehrsbelastung durchgeführt. Selbst hier war ein massives Eingreifen in den Straßenverkehr notwendig.	Zu 1) Aufgrund der historisch gewachsenen Ortslage und des hohen Verkehrsaufkommens in der Karlsruher Straße entspricht die vorhandene Erschließung der an die Karlsruher Straße angrenzenden Grundstücke und der rückwärtigen Grundstücksbereiche nicht den Idealvorstellungen einer optimalen Erschließungssituation. Trotz dieser Herausforderung ist die Gemeinde bestrebt, auch rückwärtige Grundstücksbereiche in der Ortslage einer Bebauungsmöglichkeit zuzuführen. Dies entspricht dem Gebot einer flächen- und bodenschonenden Baulandentwicklung, ermöglicht dringend benötigten Wohnraum und trägt zur Aufwertung der Ortsmitte bei. Voraussetzung für diese rückwärtige Wohnbauentwicklung ist selbstverständlich, dass ein umfassender Brandschutz und die Durchführung wirksamer Lösch- und Rettungsarbeiten gewährleistet werden können. Ein Eingreifen in den Straßenverkehr ist im Falle einer Brand- oder Rettungssituation zumutbar.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Die Feuerwehr Pfinztal sieht die Zufahrtssituation daher kritisch, aber nicht als unmöglich an (siehe oben beschriebene Alternative, Sperrung mind. einer Fahrspur B10). 2.) Als weiteren Punkt ist die Löschwasserversorgung gemäß Nutzung auszulegen. 3.) Gemäß der Grundriss- und Schnittzeichnungen möchte ich ebenfalls als Hinweis geben: Gebäude deren 2.Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden und sich die anleiterbare Stelle mehr als 8 m über Gelände befindet, müssen mit einer geeigneten Aufstellflächen gemäß VwV-Feuerwehrflächen ausgestattet werden. Dies wären für die Drehleiter 5x11 m. Die dazugehörige Zufahrt wird in §3 (3+4) LBOAVO geregelt. Für anleiterbare Stellen < 8m sind Stellflächen gemäß VwV Feuerwehrflächen zu beachten.	Im Nachgang zur Stellungnahme vom 12.03.2025 erfolgte eine weitere Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger, dem Kreisbrandmeister und dem Landratsamt, Amt für Bevölkerungsschutz, Abteilung 2 Brandschutz. Im Ergebnis wurde vom Landratsamt festgehalten, dass bei einer planmäßigen Umsetzung aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen. Zu 2) Die konkrete Auslegung der Löschwasserversorgung wird derzeit geprüft und im Weiteren mit dem Kreisbrandmeister abgestimmt (vgl. Stellungnahme zu 18.3, Kreisbrandmeister). Zu 3) Den Hinweisen zum zweiten Rettungsweg, zu anleiterbaren Stellen und geeigneten Aufstell- und Bewegungsflächen wird gefolgt. Zwischenzeitlich wurde ein entsprechender Plan mit den gekennzeichneten Flächen mit der Feuerwehr abgestimmt wurde. Dieser Plan wird Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans.
30	Polizeipräsidium Karlsruhe; E-Mail vom: 13.03.2025	Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pfinzaue – Wohnen in der Mitte“, Gemeinde Pfinztal - OT Berghausen, wird seitens des Polizeipräsidiums Karlsruhe darauf verwiesen, dass die für die „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ vorgesehene Ausweisung als Verkehrsberuhigte Bereiche (Z. 325 StVO) ausschließlich in Form einer straßenverkehrsrechtlichen Anordnung erfolgen kann. Dazu müssen die in der VwV-StVO zu Z. 325.1 StVO geforderten verkehrlichen und baulichen Voraussetzungen vorliegen. Dies wäre im Vorfeld durch die	Der Anregung zur Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird gefolgt. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt. Damit wird eine höhere Flexibilität bei der Ausgestaltung der Straßenflächen und der verkehrsrechtlichen Anordnung erreicht. Die Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplans sind als Verkehrsmischflächen mit geringen Fahrgeschwindigkeiten geplant. Ein Ausbau mit baulicher Trennung der Verkehrsarten (Fahrbahn/Gehwege) ist aufgrund der flächensparenden Erschließung, der beabsichtigten Qualität

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Straßenverkehrsbehörde, der Polizei und dem Straßenbaulastträger zu prüfen. Sollte im Rahmen der Prüfung festgestellt werden, dass die o. a. Voraussetzungen nicht erfüllt sind, ist die verkehrsrechtliche Anordnung nicht möglich. Es wird daher empfohlen für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung von der zusätzlichen verbindlichen Festlegung als verkehrsberuhigte Bereiche abzusehen. Die verkehrsrechtliche Anordnung kann bei Vorliegen der Voraussetzungen trotzdem erfolgen. Sollte die Festlegung im Bebauungsplan verbleiben, müsste dieser jedoch im Nachgang geändert werden, wenn die verkehrsrechtliche Anordnung nicht zulässig wäre. Die Erschließung des Plangebiets sollte über die Friedrichstraße erfolgen. Zusätzliche Verkehre an der Zufahrt zum Gasthof Laub werden wegen der unmittelbar angrenzenden Kreuzung B 10 / B 293 aus Verkehrssicherheitsgründen nicht befürwortet. Insbesondere die Situation, dass Fahrzeuge, die von der B 10 kommend nach links in die Laub-Zufahrt einbiegen wollen und durch den dort ausfahrenden Verkehr behindert werden können, kann zu unklaren Verkehrslagen und zusätzlichen Behinderungen des Verkehrsflusses der B 10 führen.	der Wohnumfeldgestaltung und der angestrebten geringen Fahrgeschwindigkeiten nicht vorgesehen. Im Unterschied zur Planfassung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung wird die Zufahrt zu den Stellplätzen des Gasthauses Laub als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zu- / Durchfahrt zu den geplanten Wohngebäuden wird durch eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert. Für die geplante Bebauung ist die Zufahrt ausschließlich über die Zufahrt des Parkplatzes Laub und die Ausfahrt über die Friedrichstraße vorgesehen. Innerhalb der privaten Erschließungsfläche des Vorhabens ist somit ein Einrichtungsverkehr nach Norden bzw. nach Westen vorgesehen. Dieser ist flächensparend und auf die Schrägaufstellung der Stellplätze abgestimmt. Für die vorhandene Bebauung der Friedrichstraße erfolgt die Ein- und Ausfahrt wie bisher über die Friedrichstraße. Die Erschließung des Parkplatzes Gasthof Laub erfolgt wie bisher über die dort vorhandene Ein- und Ausfahrt zur B10. Diese (vorhandene) verkehrliche Erschließung ist Grundlage und Gegenstand des Verkehrsgutachtens (Modus consult GmbH, Karlsruhe, Februar 2022). Das Gutachten stellt zusammenfassend fest, dass trotz der hohen Belastung im Bestand (B10 / B293), die geplante Bebauung mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von 65 KfZ-Fahrten <u>pro Tag</u>, nicht zu einer Verschlechterung der verkehrlichen Situation führen wird. Durch die Phasenfolge am signalisierten Knotenpunkt B10/ B293 komme es zu Verkehrslücken, die für die Ein- oder Ausfahrt in das Plangebiet genutzt werden können. An der Einmündung Friedrichstraße werden für Spitzenstunde am Vormittag werden 2 einfahrende und 10 ausfahrende und Fahrzeuge und für die Spitzenstunde am Nachmittag 4 einfahrende und 7 ausfahrende und Fahrzeuge prognostiziert (vgl.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
			Verkehrsgutachten Modus consult, Februar 2022, Anlagen zu "Knotenstrombelastungen"). An der Einmündung zum Parkplatz Gasthaus Laub werden für Spitzenstunde am Vormittag werden 1 einfahrendes Fahrzeug und für die Spitzenstunde am Nachmittag 9 einfahrende und 1 ausfahrendes Fahrzeug prognostiziert. (vgl. Verkehrsgutachten Modus consult, Februar 2022, Anlagen zu "Knotenstrombelastungen"). Die an den beiden Einmündungen zum Plangebiet für den Verkehrsablauf ungünstigeren Linksabbieger sind insbesondere am Nachmittag in der Minderheit. Das künftige Verkehrsaufkommen ist somit im Bereich Friedrichstraße / Vorhabenplanung / Parkplatz Gasthaus Laub und der Zufahrten zur B10 sowohl in der Bestandssituation als auch im Planfall äußerst niedrig, so dass für die Verkehrssicherheit keine grundsätzlich neue Situation entsteht.* An den Ein- und Ausfahrten in die Karlsruher Straße ist aufgrund der Bestandsbebauung keine bauliche Änderung wie z.B. eine Aufweitung möglich. Hier ist wie bisher ein vorausschauendes (Schritt-) Tempo und gegenseitige Rücksichtnahme zur Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer erforderlich. * Die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen sehen für vergleichbare Erschließungssituationen ("Wohnweg") eine Verkehrsstärke von bis zu ca. 150 KfZ <u>pro Stunde</u> vor. Für das geplante Vorhaben werden bei einer Annahme von 22 Wohneinheiten, einschließlich Besucher- und Wirtschaftsverkehr, insgesamt 65 KfZ-Fahrten <u>pro Tag</u> prognostiziert.
31	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 2,	In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
	Höhere Raumordnungsbehörde; Schreiben vom: 28.02.2025	Im Bereich Karlsruher Straße / Friedrichstraße soll im rückwärtigen Grundstücksbereich die Errichtung von 4 Wohngebäuden mit insgesamt 17 Wohneinheiten ermöglicht werden. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst ca. 0,45 ha. In Richtung Pfinz liegt eine Fläche von ca. 850 m ² innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Pfinzaue“, diese ist jedoch nicht als Baufläche vorgesehen. Es wird ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Sowohl im derzeit gültigen Regionalplan Mittlerer Oberrhein als auch im Fortschreibungsentwurf des 4. Regionalplans ist der vorliegend zu überplanende Bereich als bestehende Siedlungsfläche ausgewiesen. Es stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen.	
32	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 4, Straßenwesen und Verkehr; E-Mail vom 13.02.2025	Vielen Dank für die Beteiligung an obigem Verfahren. Dieses tangiert die B 10 und B 293 im straßenrechtlichen Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt, weshalb von Seiten der Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe keine Einwände bestehen. Im Hinblick auf die betriebliche Zuständigkeit bitten wir um Beteiligung des Landratsamtes Karlsruhe.	Kenntnisnahme
33	Regierungspräsidium Karlsruhe, Abt. 5, Umwelt, HNB; E-Mail vom 11.02.2025	Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit E-Mail vom 06.02.2025 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des vorhabenbezogener Bebauungsplans zur Stellungnahme übersandt. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). 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. Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren	Kenntnisnahme

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.	
34	Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege; Schreiben vom 18.02.2025	Das Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg (LAD) nimmt als Träger öffentlicher Belange wie folgt Stellung: Bau- und Kunstdenkmalpflege Zwischen den beiden Gebäuden Karlsruher Straße Nr. 87 und Nr. 83 befindet sich ein steinerner Torbogen, der als wertgebender Bestandteil zum denkmalgeschützten Gasthaus Karlsruher Straße 87 gehört (siehe Kartierung). An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals bzw. des genannten Bauteils besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Wir weisen darauf hin, dass es für bauliche Eingriffe in den denkmalgeschützten Torbogen gemäß § 8 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf und empfehlen daher eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Denkmalbehörden. Wir bitten um Nennung des Schutzguts sowie um nachrichtliche Aufnahme dieses Hinweises im Textteil. Wir bitten ferner das o. g. Kulturdenkmal bzw. den betreffenden Torbogen in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „D“ zu kennzeichnen und in der Legende einen Hinweis auf die denkmalrechtlichen Belange aufzunehmen.	Das denkmalgeschützte Gebäude Karlsruher Straße Nr. 87 (Gasthaus Laub) und das Gebäude Karlsruher Straße Nr. 83 liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und bleiben von der Vorhabenplanung unberührt. Der genannte Steinbogen, als Teil des Kulturdenkmals "Gasthaus Laub" soll erhalten bleiben und wird entsprechend der Anregung mit der Kennzeichnung "D" (für Denkmal) nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		 Kartenausschnitt mit Darstellung des beschriebenen Schutzguts in Rot. Archäologische Denkmalpflege Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte: • Etter des mittelalterlichen Dorfes (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 100701225); Prüffall • Archäologische Substanz des neuzeitlichen Gasthauses (Listen-Nr. MA 5, ADAB-Id. 100740717); Prüffall Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter (https://www.denkmalpflege-bw.de/geschichte-	Eine Prüfung der Kulturdenkmaleigenschaft der genannten Objekte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Das Landesdenkmalamt wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		auftrag-struktur/archaeologische-denkmalfpflege/rettungsgrabungen). Zweck der Voruntersuchungen ist es, die noch ausstehende Prüfung auf Kulturdenkmaleigenschaft vorzunehmen. Danach ergeben sich zwei Möglichkeiten. 1) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich nicht. Dann bestehen gegen die Planung keine denkmalfachlichen Bedenken mehr. 2) Die vermutete Kulturdenkmaleigenschaft bestätigt sich. Ein Festhalten am aktuellen Planungsentwurf würde zur Zerstörung des Kulturdenkmals führen. In diesem Fall wären denkmalerhaltende Planungsalternativen in Betracht zu ziehen. Andernfalls wäre der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Rettungsgrabungen erfolgen i.d.R. durch ein privates Grabungsunternehmen, das vom Veranlasser auf dessen Kosten beauftragt wird. Dabei gelten die Grabungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg sowie der Genehmigungsvorbehalt gem. § 21 DSchG (Nachforschungsgenehmigung). Der finanzielle und zeitliche Rahmen solcher Rettungsgrabungen ist abhängig von der Größe der Untersuchungsfläche und der Komplexität des archäologischen Befundes. Sie können mehrere Monate in Anspruch nehmen. Die Modalitäten einer Rettungsgrabung sind in einer gesonderten öffentlich-rechtlichen Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das LAD, zu klären. Für die außerhalb der Prüffallfläche gelegenen Bereiche verweisen wir auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG: Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde	Die Hinweise werden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		Fläche aus dem mit „Wohnen“ markierten Bereich herauszunehmen und dort eine Grünfläche o.ä. festzusetzen. Regionalplanerische Ziele stehen dem Bebauungsplan nicht entgegen. Wir begrüßen die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen zur Schaffung von Wohnraum für verschiedene Nachfragegruppen.	vorgeschlagene Festsetzung einer (privaten) Grünfläche hinaus und tragen den Zielen und Zwecken des Landschaftsschutzgebietes in vollem Umfang Rechnung. Kenntnisnahme
36	Gemeinde Pfinz- tal Seniorenbeirat	Keine Stellungnahme	-
37	Deutsche Telekom Technik GmbH; E-Mail vom: 14.03.2025	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten, die Verkehrswege so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen. Bei dem geplanten Abrissgebäude in der Karlsruhe Str. 85 bitten wir um zeitige Kündigung des Hausanschlusses beim	Kenntnisnahme Die genannten Leitungen sind der Gemeinde Pfinztal und dem Vorhabenträger bekannt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans können die Leitungen künftig innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen zum Liegen kommen. Die Sicherung oder die Verlegung der Leitungen während der Bauphase sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Sie betreffen die weitere Erschließungs- und Hochbauplanung sowie die Bauarbeiten. Die Leitungslage und die diesbezüglichen Anregungen werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		zuständigen Bauherren-Service, damit die Anlagen abgebaut werden können. Anlage: Plan	

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
38	Vodafone West GmbH; E-Mail vom: 24.03.2025 und 25.05.2025	Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	Kenntnisnahme
54.1		Als Träger öffentlicher Belange haben wir die Information bzgl. des Neubaugebietes „Pfinzaue - Wohnen in der Mitte“ erhalten. Für die Interne Zuordnung und weiterer Bearbeitung benötigen wir noch folgende Angaben: • Wann ist der geplante Baubeginn? • Für wann ist der Baustart der Erschließungsstraße geplant) (Beginn Kanal, Beginn Versorger)	Kenntnisnahme Die Stellungnahme wird an den Vorhabensträger weitergeleitet. Details zum Baubeginn, zu Erschließungs- oder Bauunternehmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern der weiteren Fachplanungen und Genehmigungen.

Lfd. Nr.	Behörde	Stellungnahmen (im Originaltext)	Behandlung der Stellungnahme im weiteren Verfahren (nach frühzeitiger Unterrichtung)
		• Wer ist der Erschließer der geplanten Fläche? (Stadt/Name privater Erschließer) • Wer bebaut die geplante Fläche? • Wie viele Grundstücke/Wohneinheiten umfasst die gesamte Neuerschließung? Über eine zeitnahe Rückmeldung zu den o.g. Punkten würden wir uns freuen. Bitte senden Sie uns darüber hinaus noch die aktuellen Planunterlagen zu. Leider konnten wir auf Ihrer Website keinen direkten Ansprechpartner finden, daher bitten wir um Weiterleitung der Mail an die entsprechende Abteilung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Ansprechpartner ist der Vorhabenträger, dessen Kontaktdaten zur Verfügung gestellt werden können.
39	Verkehrsbe- triebe Karlsruhe	Keine Stellungnahme	
40	Gutachterausschuss	Keine Stellungnahme	



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

für den Bereich "Pfinzaue - Wohnen in der Mitte" in Pfinztal

in der Fassung vom 07.11.2025

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. S. 25).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

festgesetzt:

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (vgl. Planzeichnung in der Fassung vom 07.11.2025)

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Wohnen

zulässig sind

- Wohngebäude, einschließlich
- gemeinschaftlichem Wohnen,
- betreutem Wohnen sowie
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die Ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Wandhöhe (WH) und der Firsthöhe (FH) festgesetzt.

Bezugshöhe ist die Höhe der Hinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche in Gebäudemitte.

Hinweis:

südliches Baufenster: Wandhöhe max. 9,50m

Firsthöhe max. 14,50m

nördliches Baufenster: Wandhöhe max. 10,50m

Firsthöhe max. 14,50m

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 0,4.

Für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 genannten Grundflächen ist eine GRZ von insgesamt 0,8 zulässig.

3 BAUWEISE

Festgesetzt wird die offene Bauweise.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Stellplätze sind außerhalb der dafür festgesetzten Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Eine Überdachung von Stellplätzen ist zulässig, wenn diese entsprechend Ziff. 6.1 begrünt werden.

Eine Überschreitung von Gebäudeteilen und baulichen Anlagen wie Rampen, Treppen, die bauliche Umfassung von Abfallbehältern oder Fahrradstellplätzen ist zulässig.

5 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Landschaftsschutzgebiet „Pfinzaue“

Die durch Planeintrag gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Mahd ist max. 2-mal im Jahr zulässig; das Mähgut ist zu entfernen. Als Baumpflanzungen sind ausschließlich regionale Sorten in Hochstammqualität zu verwenden.

Innerhalb der Fläche ist eine Versickerungsmulde für Niederschlagswasser aus der Fläche des Vorhabens zulässig. Sonstige bauliche Anlagen unzulässig.

5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Wege und Stellplätze, sowie Feuerwehruzufahrt- und Feuerwehraufstellflächen sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (Abflussbeiwert max. 0,5) herzustellen. Fahrbahnflächen sind davon ausgenommen. Sonstiges Niederschlagswasser ist so weit wie möglich in die unter Ziff. 5.1 genannte Versickerungsmulde abzuleiten.

5.3 Boden- und Grundwasserschutz

Dacheindeckungen sowie Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

5.4 Nachtaktive Insekten

Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, max. 2.700 Kelvin) zulässig. Eine nach oben gerichtete Beleuchtung und eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale sind unzulässig. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf maximal 40 Grad Celsius erreichen.

Die Baustellenbeleuchtung ist auf das notwendige Maß zu beschränken und so weit wie möglich auf den Baustellenbereich zu beschränken.

5.5 Vogelschutz

- Stark spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind unzulässig.
- Vollverglaste Gebäudeecken oder Über-Eck-Verglasungen sowie transparente oder reflektierende Glasbrüstungen sind unzulässig.
- Glänzende oder reflektierende Fassadenbeschichtungen sind unzulässig.

5.6 Ökologische Baubegleitung

Die Durchführung, Koordination und das Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

5.7 Artenschutzmaßnahmen

- Fledermäuse: Kellerräume und potentielle Tagesverstecke an der Fassade sind vor den Abbruchmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung zu kontrollieren
- Vögel - Turmfalke: Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) sind mindestens 3 Nistkästen (z.B. Schwegler Turmfalkennisthöhle Nr. 28) in geeigneter, möglichst störungsarmer Lage, fachgerecht und mardersicher anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- Mauereidechsen - Vergrämung: Vor dem Beginn der Bau- und Erschließungsmaßnahmen sollen Versteck- und Sonnenplätze wie Lagerplätze, Stein- und Holzhaufen entfernt und die Vegetation durchgehend kurzgehalten werden.
- Mauereidechse – Reptilienschutzzaun: Die Freifläche im Norden des Plangebietes ist durch einen Reptilienschutzzaun von den überbaubaren Flächen abzugrenzen. Der Reptilienschutzzaun ist fachgerecht anzulegen, instand zu halten und während der Bauphase regelmäßig zu kontrollieren.

6 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

6.1 Dachbegrünung

Dachflächen von Gebäuden mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° und einer Mindestgröße von 10 m² sind auf mindestens 70% ihrer Fläche mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Baumpflanzungen

Die durch Planeintrag festgesetzten Laubbäume zweiter oder dritter Ordnung, in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang bei Bäumen zweiter Ordnung, 14-16 cm Stammumfang bei Bäumen dritter Ordnung, sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Eine Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte ist unter Einhaltung der Gesamtanzahl der Baumstandorte zulässig.

II b Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Hauptdächer der Gebäude sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 45° bis 55° zulässig. Die Deckung der Hauptdächer der Gebäude ist nur in rot- oder rotbraunen Farbtönen zulässig.

Anlagen zur solaren Energiegewinnung auf den Dächern und an den Fassaden sind zulässig.

2 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als Hecken, Mauern oder und offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzaun) mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von max. 1,20 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der nächstgelegenen Gehweg- oder Fahrbahnfläche.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Die Verwendung von Kunststoffelementen zum Sichtschutz oder Kunststofffüllungen bei offenen Einfriedungen oder Metallgitterzäunen ist unzulässig.

Die Unterkante von Zäunen ist mind. 10 cm über Geländeniveau (Durchlässigkeit für Kleintiere) zu errichten.

4 PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Flächen zum dauerhaften Abstellen von Abfall- und Entsorgungsbehältern sind in die Bebauung zu integrieren oder baulich zu umschließen.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAME

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

IV HINWEISE

1 ABFALLRECHT

- Im Rahmen der Beantragung eines konkreten Bauvorhabens ist gem. § 3 Abs. 3 und 4 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes dem Landratsamt Karlsruhe -Amt für Umwelt und Arbeitsschutz- ein Abfallverwertungskonzept für Bodenaushub ab einem Anfall von 500 Kubikmeter vorzulegen. Die Vorlage eines Abfallverwertungskonzepts ist auch erforderlich, soweit der (Teil-) Abbruch bestehender Anlagen (Gebäude, Straßen, Wege, Parkplätze etc.) im Rahmen der verfahrenspflichtigen Baumaßnahme erfolgt.
- Die Formulare hierfür stehen in der neuen Version mit Stand 01.08.2023 bei der LUBW als Link bereit und sind über das Baurechtsamt einzureichen.
- Grundsätzlich ist die Erzeugung von Abfällen zu vermeiden. Der Anfall von Bodenaushub als Abfall ist so gering wie möglich zu halten (z. B. durch Erdmassenausgleich entsprechend den bodenschutzrechtlichen Vorgaben). Sollten dennoch Abfälle anfallen, sind diese entsprechend den abfallrechtlichen Anforderungen ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Dies gilt auch für z.B. „übrig gebliebenen Aushub“. Dieser ist vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Erst wenn diese

nachweislich nicht möglich ist, kann eine Beseitigung (Erddeponie) erfolgen. Es ist zu beachten, dass Beseitigungsabfälle andienungspflichtig sind.

- Hinsichtlich sowohl der Entsorgung als auch dem Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen (Bauschutt, Recyclingmaterial, Bodenaushub) in technischen Bauwerken verweisen wir auf die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung. Die ErsatzbaustoffV ist für die Verwendung von Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken unmittelbar anzuwenden. Ausnahmen vom Anwendungsbereich sind in § 1 Abs. 2 ErsatzbaustoffV aufgelistet.

2 DENKMALSCHUTZ

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.



GEMEINDE PFINTAL

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
und
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

"Pfinzaue – Wohnen in der Mitte"

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Fassung
vom 07.11.2025

Vorhabenträger:

mdbm
Baumanagement GmbH
Karlstraße 52
67133 Karlsruhe

Bearbeitung:

KLAUS NACHTRIEB
Städtebau . Umweltplanung
Am Weidenschlag 18
67071 Ludwigshafen

Inhaltsverzeichnis

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

1 Anlass der Planung

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

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

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

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

2 Bisheriges Verfahren / Chronologie

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

öffentliche Auslegung	
Beteiligung der Behörden	
Satzungsbeschluss	
Ausfertigung	
Bekanntmachung und Rechtskraft	

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

3 Ziel der Planung

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

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

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

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

4 Bestehende Rechtsverhältnisse / Verfahren

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

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

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

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

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

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

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

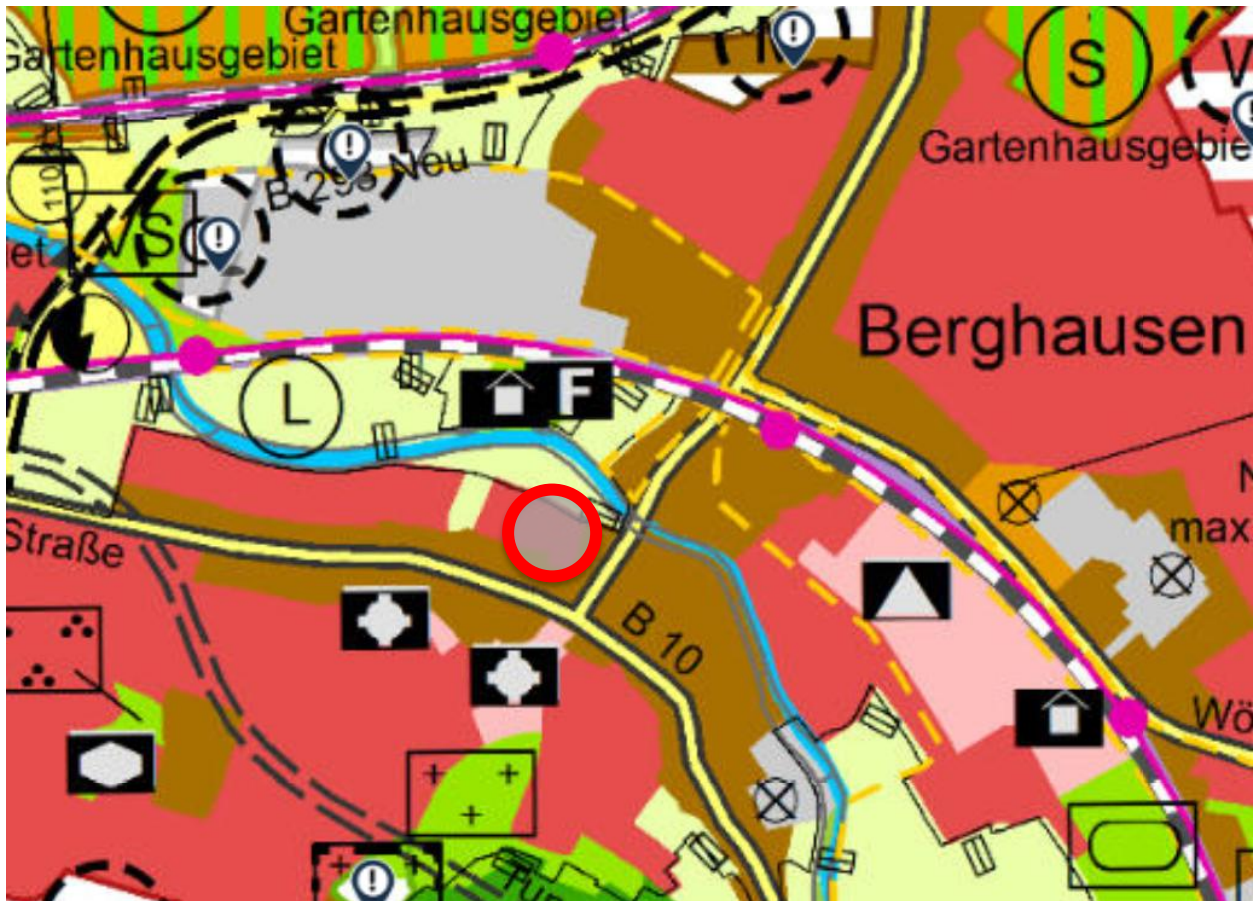
Eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 nicht erforderlich. Zudem ist das Grundstück bereits bebaut und überwiegend befestigt ist.

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

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

5 Flächennutzungsplan

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



Ausschnitt Flächennutzungsplan 2030, Nachbarschaftsverband Karlsruhe, ohne Maßstab

6 Konzeption

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

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

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

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

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

7 Umweltbelange

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

7.1 Alternativenprüfung

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

7.2 Schutzgebiete

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

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

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

7.3 Artenschutz

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

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

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

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

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

8 Verkehrserschließung

8.1 Individualverkehr - Anbindung an die B 10

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

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

² Verkehrsuntersuchung Modus Consult GmbH, Karlsruhe, Februar 2022.

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

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

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

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

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

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

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

8.2 Individualverkehr – interne Erschließung

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

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

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

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

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

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

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

8.3 ÖPNV

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

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

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

8.4 Fußgänger und Radfahrer

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

9 Niederschlagswasser, Hochwasserschutz, Starkregen

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

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



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

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

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

³ Starkregenrisikomanagement, Weber Ingenieure GmbH, Pforzheim, Dezember 2023

10 Planungsrechtliche Festsetzungen

10.1 Art der baulichen Nutzung

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

10.2 Maß der baulichen Nutzung

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

10.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

10.4 Flächen für Stellplätze

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

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

10.5.1 Landschaftsschutzgebiet "Pfinzaue"

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

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

10.5.2 Versickerung von Niederschlagswasser

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

10.5.3 Insektenschutz

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

10.5.4 Vogelschutz

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

10.5.5 Ökologische Baubegleitung

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

10.5.6 Artenschutzmaßnahmen

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

10.5.7 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

11 Örtliche Bauvorschriften

11.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind aufgrund der festgesetzten Wohnnutzung nicht zulässig.

11.3 Einfriedungen / Plätze für bewegliche Abfallbehälter

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

12 Nachrichtliche Übernahme

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

13 Planverwirklichung, bodenordnende Maßnahmen

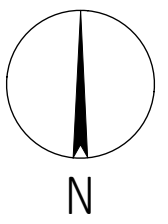
Die Fläche des Baugebietes ist derzeit bereits vollständig erschlossen. Die betroffenen Grundstücke sind im Eigentum bzw. in der Verfügungsberechtigung des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14 Durchführung und Kosten

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

15 Verzeichnis der Gutachten

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



Projekt:
Wohnprojekt Pfinzaue
76327 Pfinztal
Ortsteil Berghausen

Gestaltungsplan

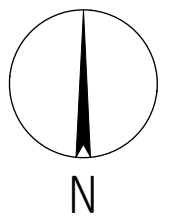
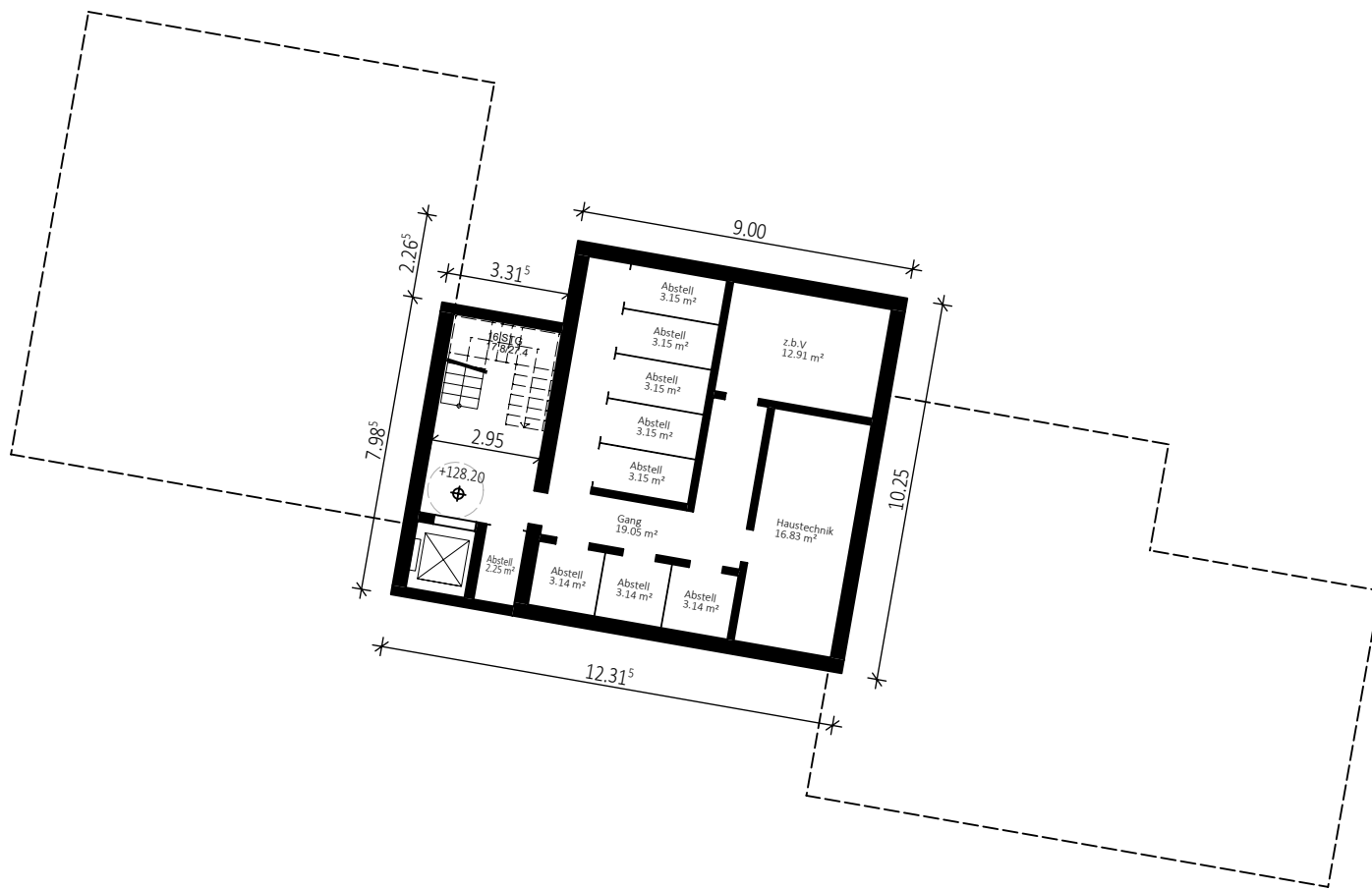
M 1:500

13.11.2025
21-04

▣▣▣ ibele + partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbH

Steigstraße 15.1
76327 Pfinztal
Tel.: 0721/9463033
Fax.: 0721/9463035
buero@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de

Wohnen A



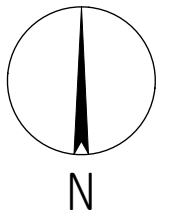
Projekt:
Wohnprojekt Pfinzaue
76327 Pfinztal
Ortsteil Berghasuen

Grundriss
Untergeschoss
M 1:200

10.11.2025
21-04

▣▣▣ ibele + partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbB

Steigstraße 15.1
76327 Pfinztal
Tel.:0721/9463033
Fax.:0721/9463035
buero@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de



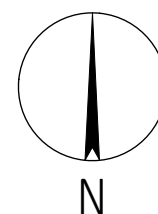
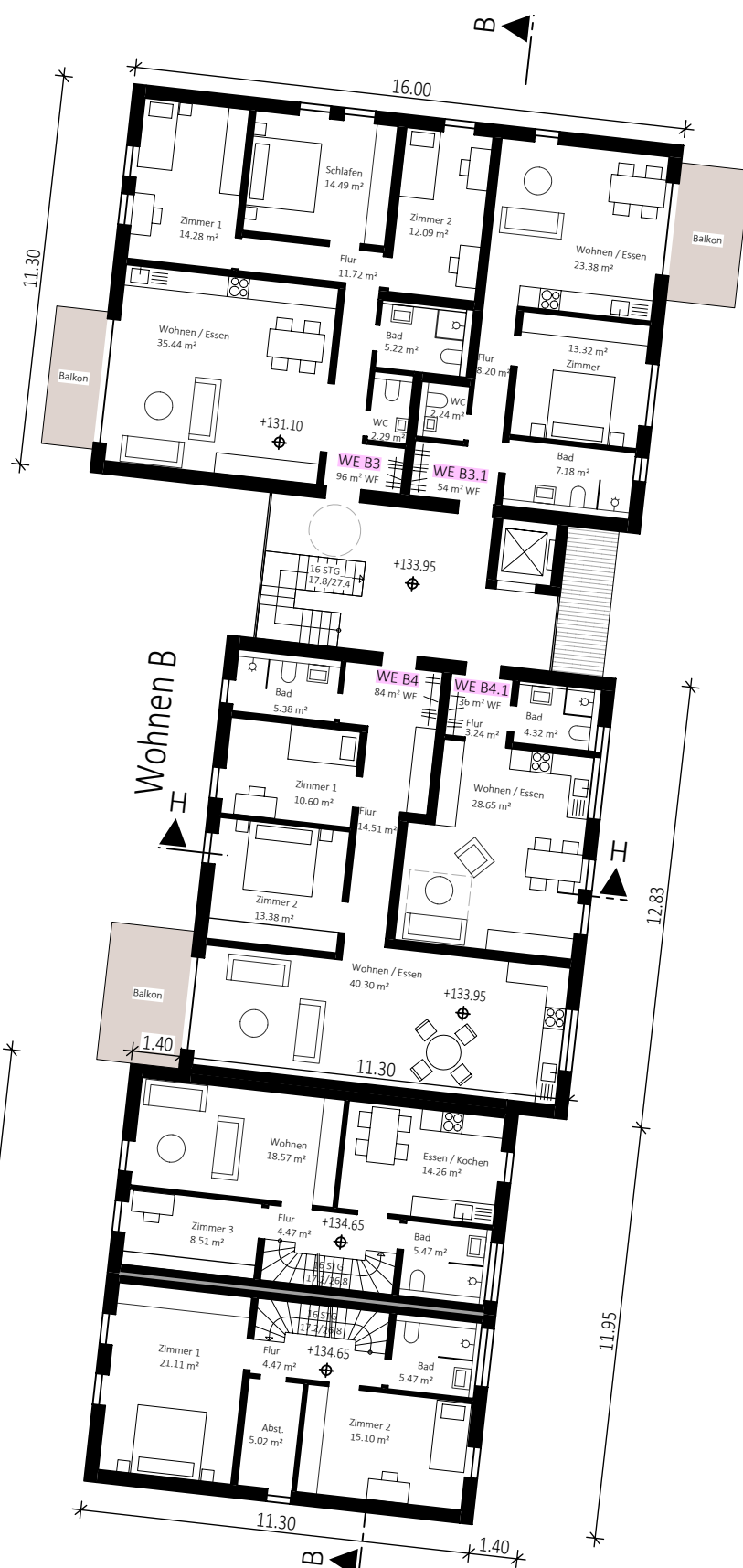
Projekt:
Wohnprojekt Pfinztaue
76327 Pfinztal
Ortsteil Berghausen

Grundriss
Erdgeschoss
M 1:200

13.11.2025
21-04

▣▣▣ ibele + partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbH

Steigstraße 15.1
76327 Pfinztal
Tel.: 0721/9463033
Fax.: 0721/9463035
buero@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de



Projekt:
Wohnprojekt Pfinztaue
76327 Pfinzta
Ortsteil Berghasuen

Grundriss
Obergeschoss
M 1:200

13.11.2025
21-04

▣▣▣ ibele + partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbB

Steigstraße 15.1
76327 Pfinzta
Tel.:0721/9463033
Fax.:0721/9463035
buero@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de



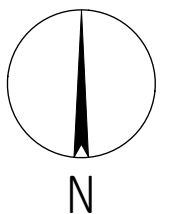
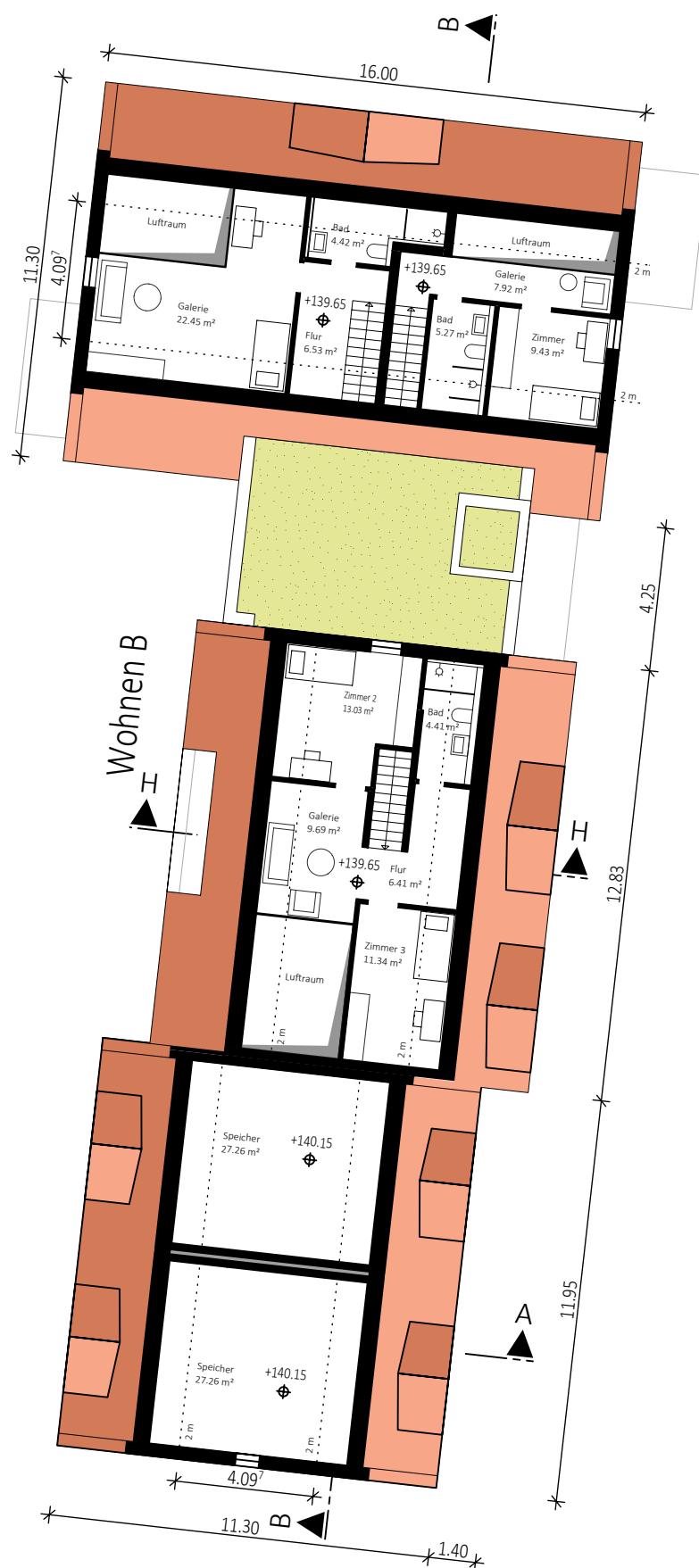
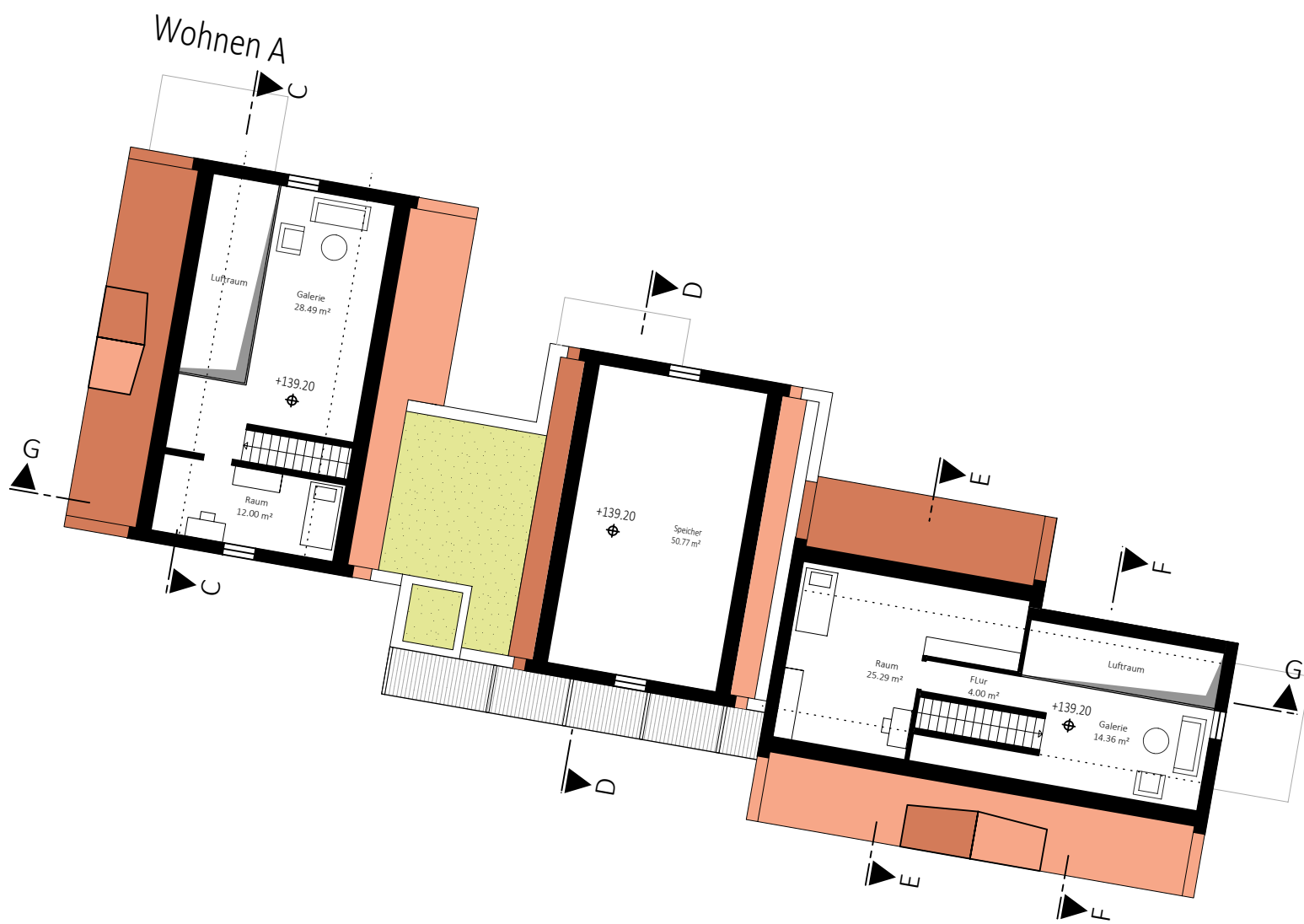
Projekt:
Wohnprojekt Pfinzaue
76327 Pfinztal
Ortsteil Berghasuen

Grundriss
Dachgeschoss 1
M 1:200

10.11.2025
21-04

□□□ ibele + partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbH

Steigstraße 15.1
76327 Pfinztal
Tel.: 0721/9463033
Fax.: 0721/9463035
buero@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de



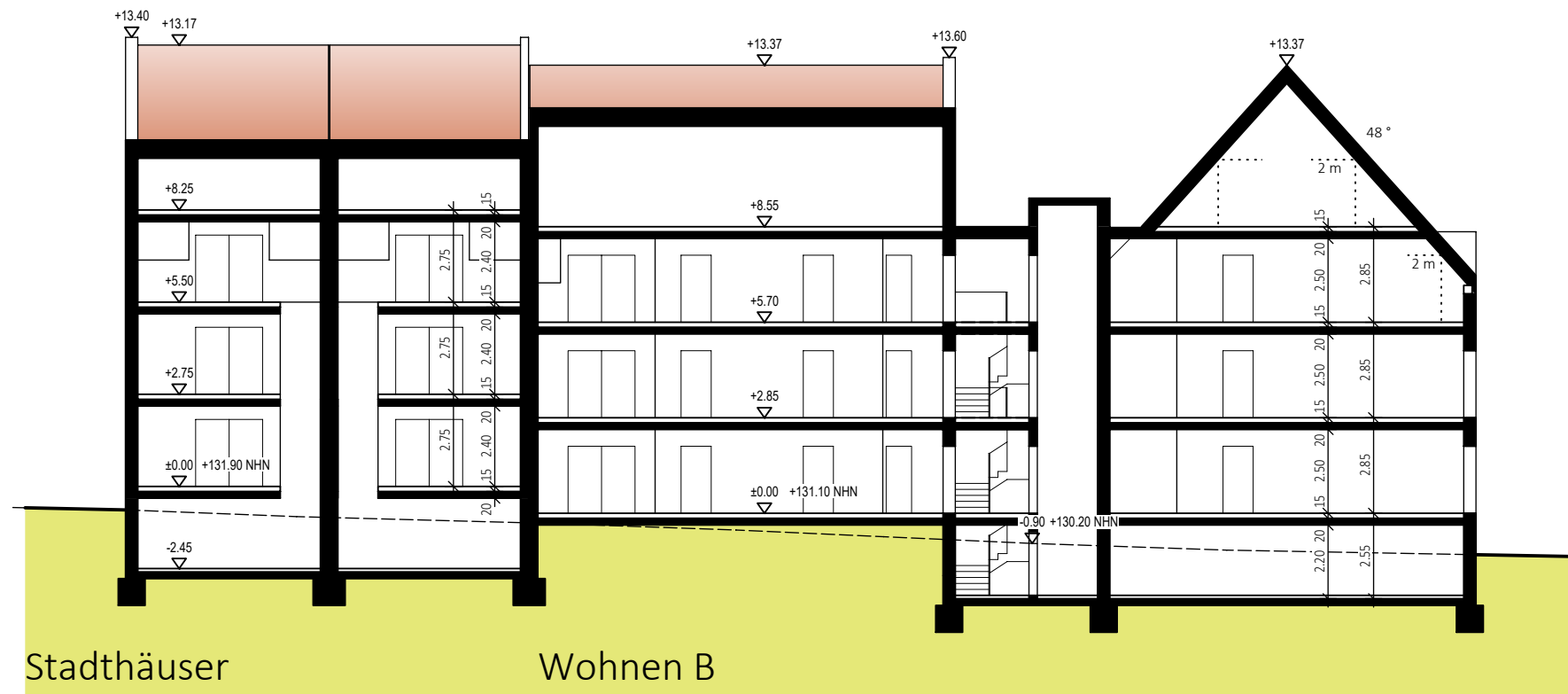
Projekt:
Wohnprojekt Pfinzaue
76327 Pfinztal
Ortsteil Berghasuen

Grundriss
Dachgeschoss 2
M 1:200

10.11.2025
21-04

▣▣▣ ibele + partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbB

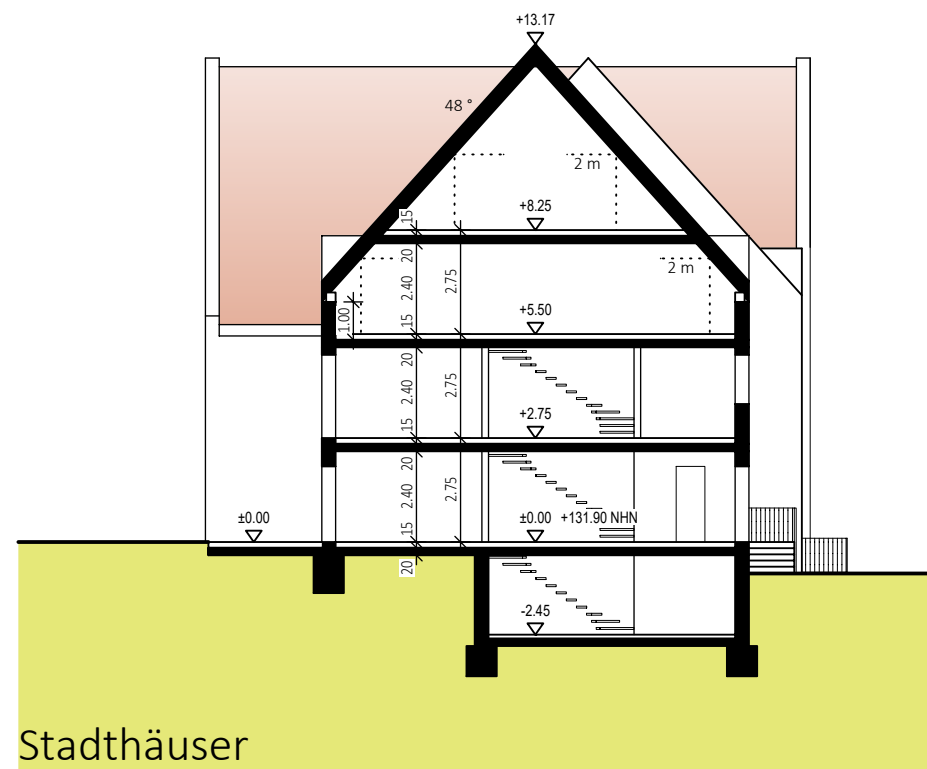
Steigstraße 15.1
76327 Pfinztal
Tel.: 0721/9463033
Fax.: 0721/9463035
buero@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de



Stadthäuser

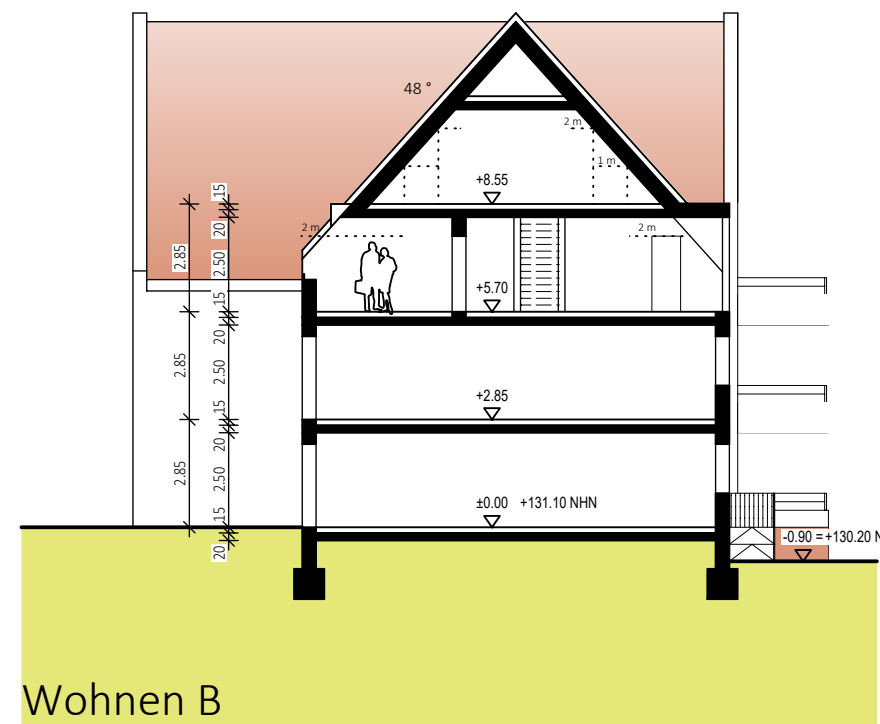
Wohnen B

Schnitt B-B



Stadthäuser

Schnitt A-A



Wohnen B

Schnitt H-H

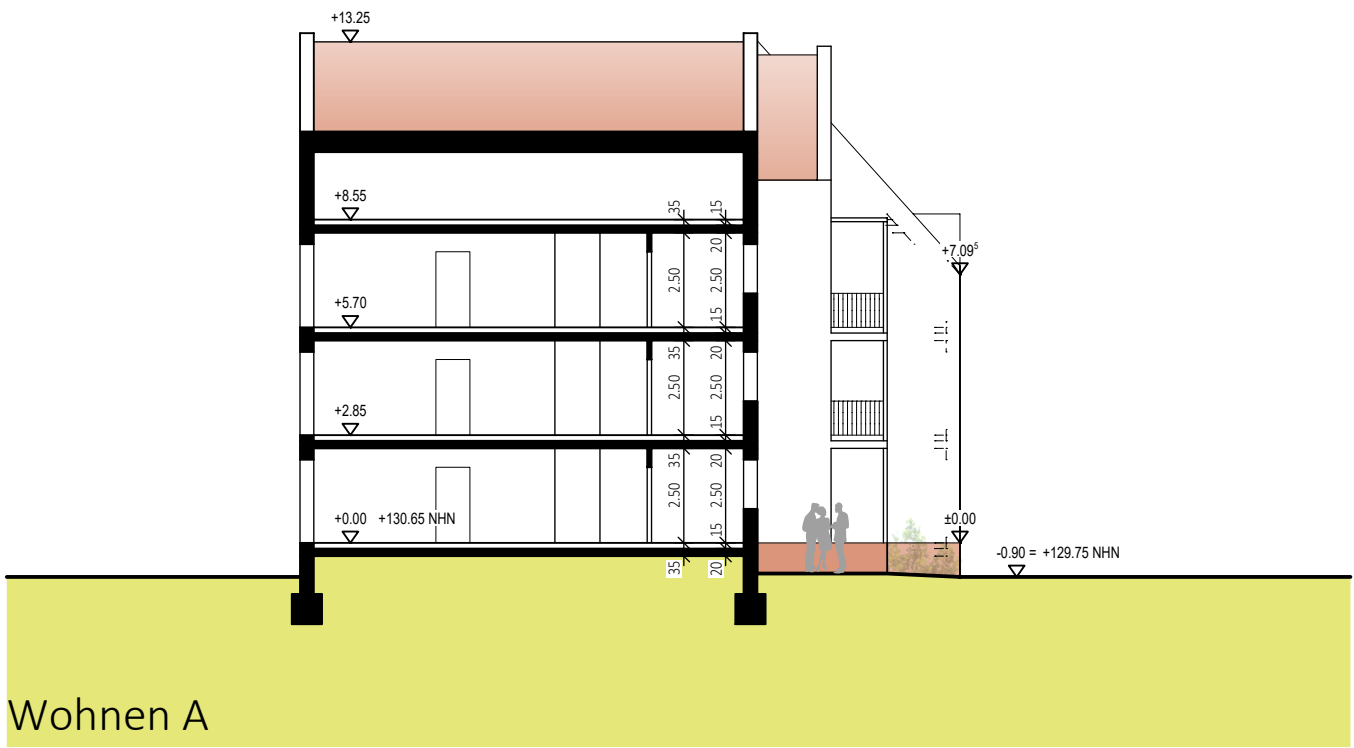
Projekt:
Wohnprojekt Pfinzaue
76327 Pfinztal
Ortsteil Berghausen

Schnitte
A-A, B-B, H-H
M 1:200

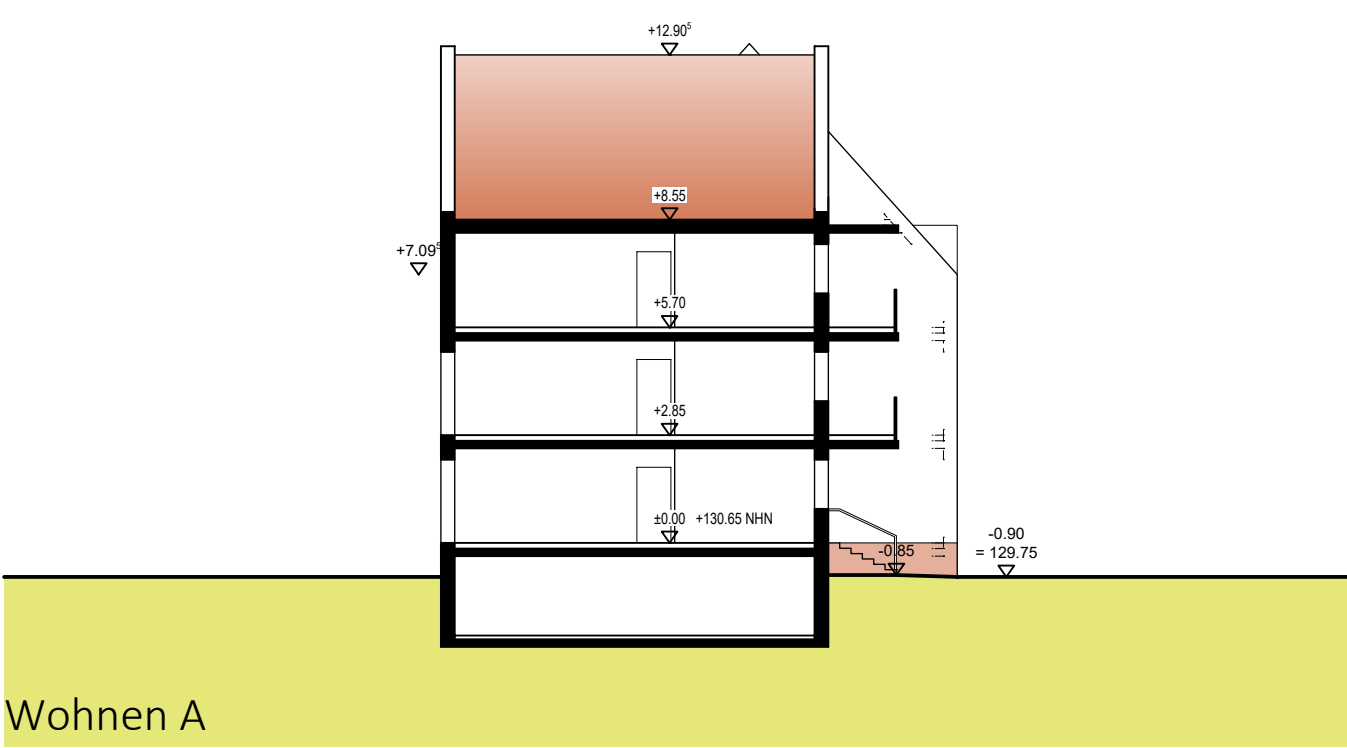
10.11.2025
21-04

▣▣▣ ibele + partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbH

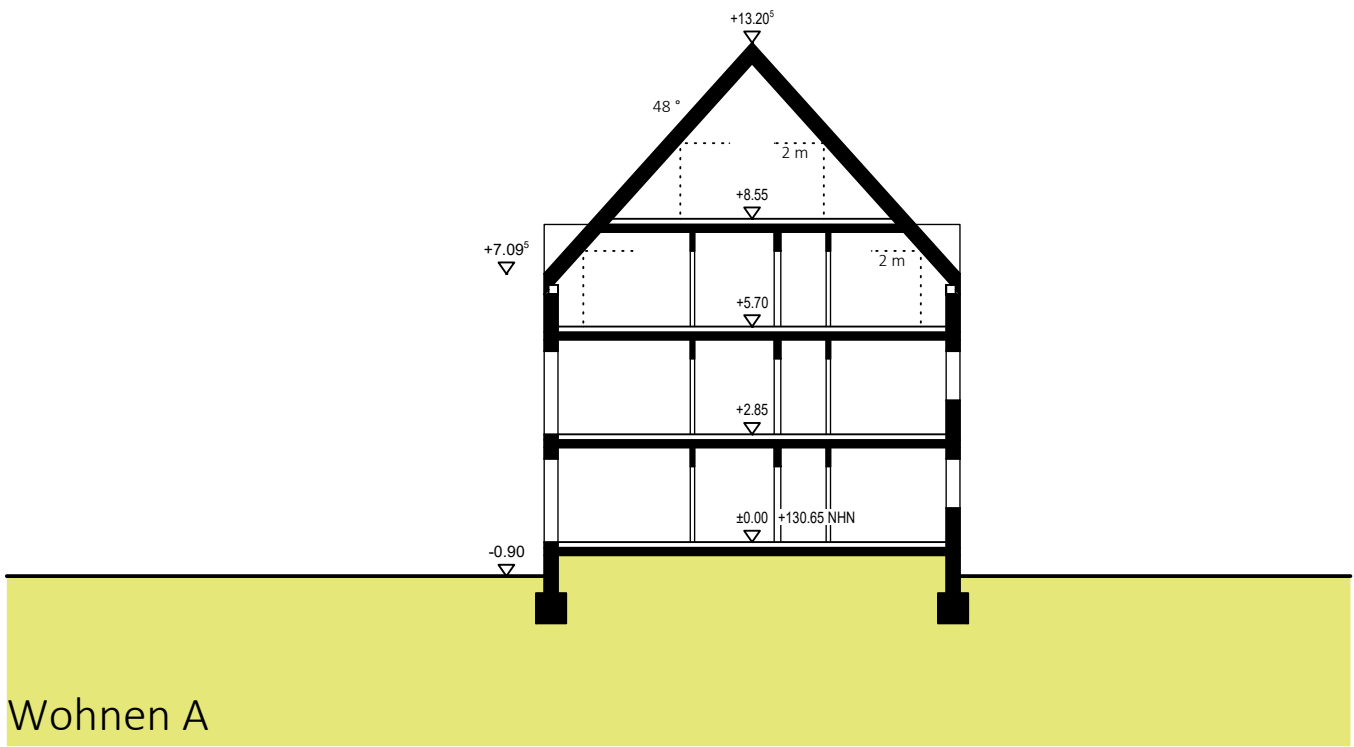
Steigstraße 15.1
76327 Pfinztal
Tel.: 0721/9463033
Fax.: 0721/9463035
buero@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de



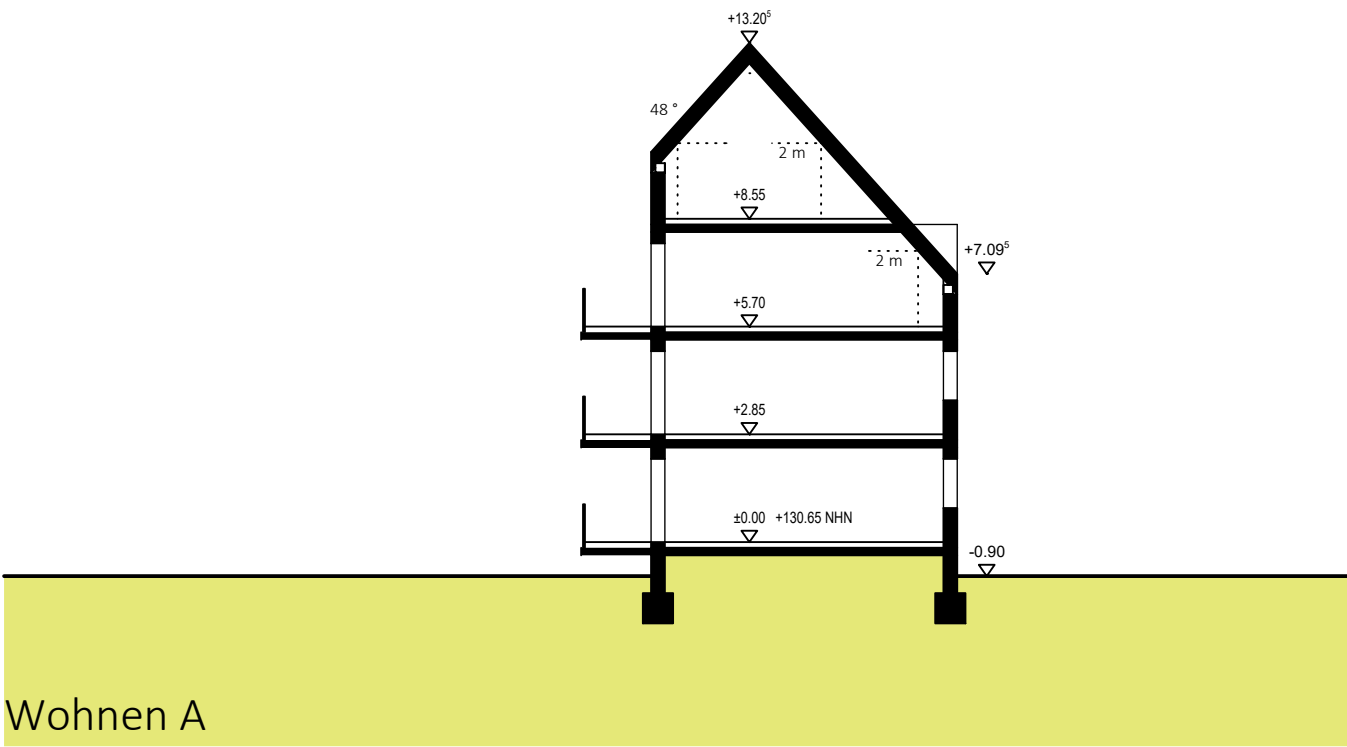
Wohnen A
Schnitt C-C



Wohnen A
Schnitt D-D



Wohnen A
Schnitt E-E



Wohnen A
Schnitt F-F

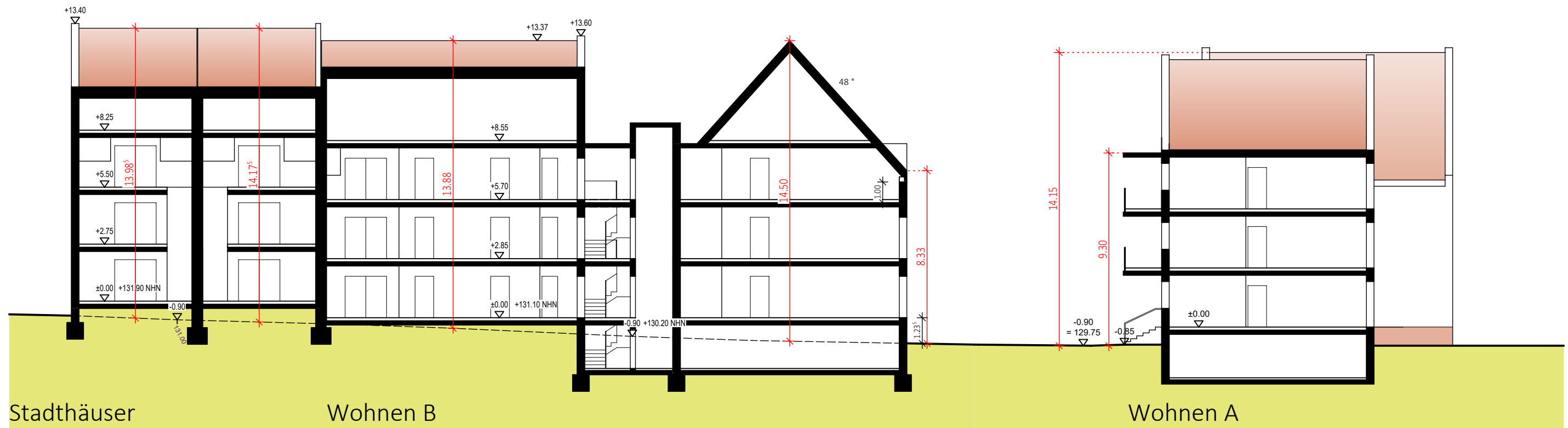
Projekt:
Wohnprojekt Pfinzaue
76327 Pfinztal
Ortsteil Berghausen

Schnitte
C-C, D-D, E-E, F-F
M 1:200

10.11.2025
21-04

▣▣▣ ibele + partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbH

Steigstraße 15.1
76327 Pfinztal
Tel.: 0721/9463033
Fax.: 0721/9463035
buero@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de



Stadthäuser

Wohnen B

Wohnen A

Übersicht Höhen für Bebauungsplan



Wohnen A

Schnitt G-G

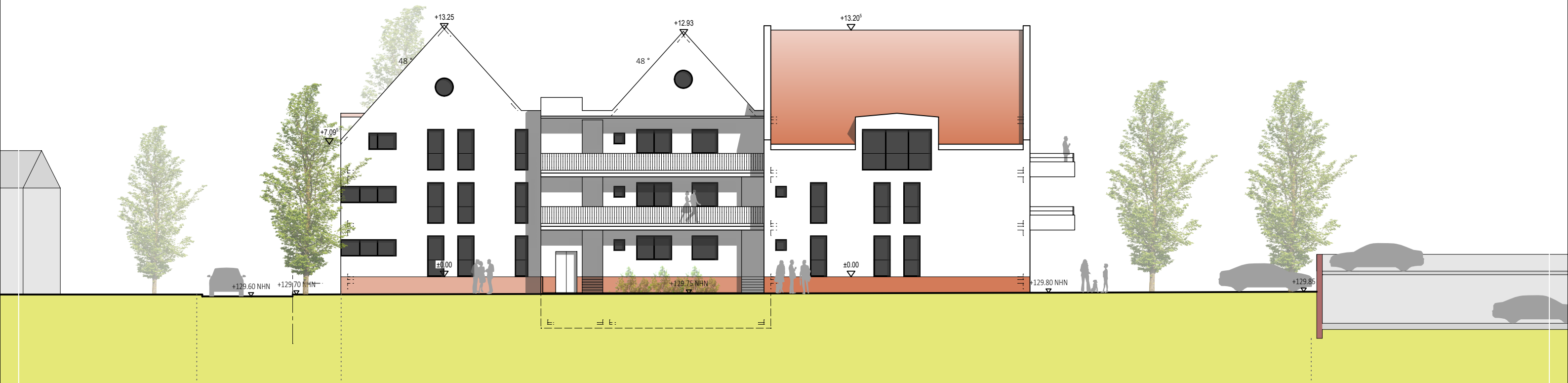
Projekt:
Wohnprojekt Pfinzaue
76327 Pfinztal
Ortsteil Berghausen

Schnitte
Höhen für B-Plan + G-G
M 1:200

10.11.2025
21-04

▣▣▣ ibele + partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbH

Steigstraße 15.1
76327 Pfinztal
Tel.: 0721/9463033
Fax.: 0721/9463035
buero@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de



Ansicht Süd

Wohnen A

Friedrichstr.

Parkdeck
Sparkasse

Projekt:
Wohnprojekt Pfinzaue
76327 Pfinztal
Ortsteil Berghausen

Ansichten
Süd und Nord Wohnen A
M 1:200

10.11.2025
21-04

▣▣▣ ibele + partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbH

Steigstraße 15.1
76327 Pfinztal
Tel.: 0721/9463033
Fax.: 0721/9463035
buero@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de

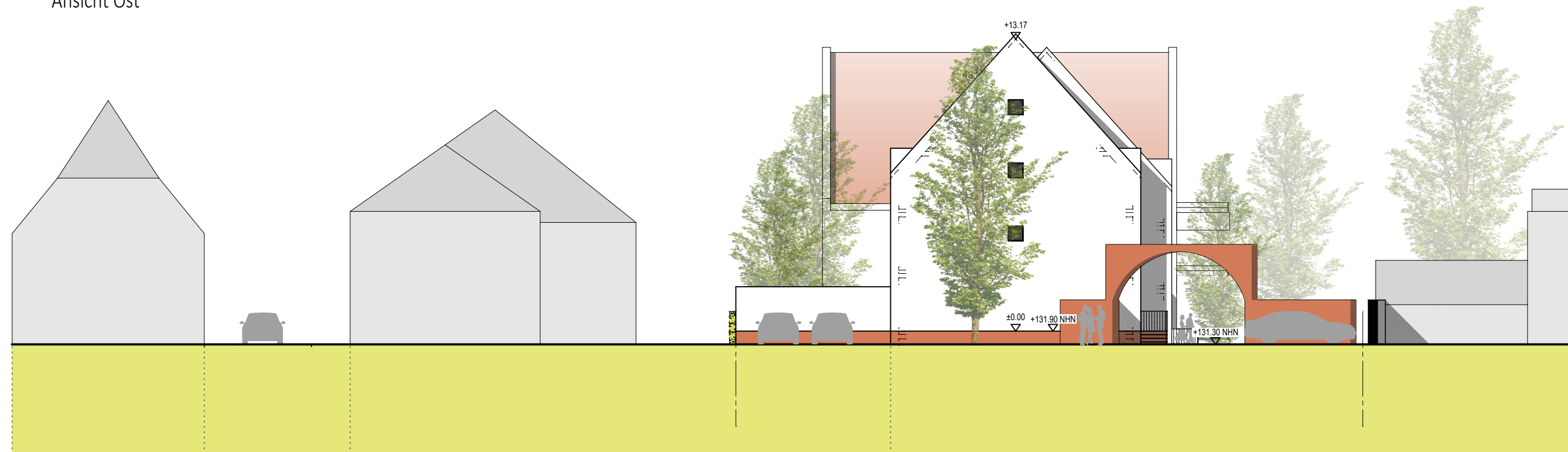


Ansicht Nord

Wohnen A
(9 WE)



Ansicht Ost



Ansicht Süd Stadthäuser

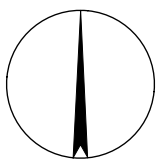
Projekt:
Wohnprojekt Pfinzaue
76327 Pfinztal
Ortsteil Berghausen

Ansichten
Ost und Süd
M 1:200

10.11.2025
21-04

▣▣▣ ibele + partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbH

Steigstraße 15.1
76327 Pfinztal
Tel.: 0721/9463033
Fax.: 0721/9463035
buero@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de



N

Projekt:
Wohnprojekt Pfinztaue
76327 Pfinztal
Ortsteil Berghausen

Feuerwehr / Brandschutz

M 1:500

13.11.2025
21-04

▣▣▣ ibele + partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbH

Steigstraße 15.1
76327 Pfinztal
Tel.: 0721/9463033
Fax.: 0721/9463035
buero@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de

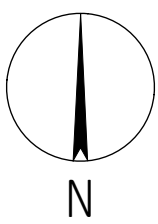


Wendefläche Müllfahrzeug
nach RAS Abb. 59:
Flächenbedarf für einen
einseitigen Wendehammer
Fahrzeuge bis
10,00 m Länge
(3-achsiges Müllfahrzeug)

Ausweichflächen

Ausweichflächen
Neu

Kleintransporter



Projekt:
Wohnprojekt Pfinzau
76327 Pfinztal
Ortsteil Berghasuen

Müllabfuhr & Kleintransporter

M 1:500

13.11.2025
21-04

ibele + partner
Architekten | Stadtplaner PartGmbH

Steigstraße 15.1
76327 Pfinztal
Tel.:0721/9463033
Fax.:0721/9463035
buero@ibele-partner.de
www.ibele-partner.de

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Bebauungsplanverfahren "Westliche Karlsruher Straße"

Im Auftrag der
mdbm Baumanagement GmbH
Karlstraße 52
76133 Karlsruhe

Auftragnehmer:

Natur Südwest
Dr. Oliver Röllner
Bismarckstraße 49
67454 Haßloch
Mail: kontakt@natur-suedwest.de

Bearbeitung:

M.Sc. Alexander Konrath
Dipl. Umweltwiss. Annalena Schotthöfer

Haßloch, 27.11.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	2
1.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	2
2	Untersuchungsraum: aktuelle Nutzung, Biotope, Schutzgebiete	5
3	Wirkungen des Vorhabens	7
3.1	Baubedingte Wirkungen	7
3.2	Anlagebedingte Wirkungen	7
3.3	Betriebsbedingte Wirkungen	7
4	Methode.....	7
5	Bestand und Betroffenheit der Arten	9
5.1	Bestand und Betroffenheit der Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	9
5.1.1	Fledermäuse	9
5.1.2	Reptilien.....	12
5.2	Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie 15	
5.2.1	Brutvogelkartierung.....	15
6	Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen	20
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung	20
6.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF).....	21
7	Gutachterliches Fazit	22
8	Literatur	23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich, verändert nach ibele + partner, Pfinztal. Stand: 25.07.2023.	3
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westliche Karlsruher Straße" mit Planung. Quelle: SFN (2017)	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Biotoptypen - Bestand, SFN (2017).....	6
Abbildung 4: Keller des leerstehenden Wohngebäudes. Fotos: A. Konrath.....	10
Abbildung 5: Wohnhaus mit angrenzendem Nebengebäude und Hohlbaustein in der Fassade. Fotos: A. Konrath.....	11
Abbildung 6: Lage der potenziellen Fledermausquartiere. Quelle Luftbild: Daten- und Kartendienst der LUBW.....	11
Abbildung 7: Fundorte (blau) der Mauereidechse im Untersuchungsgebiet. Quelle Luftbild: Daten- und Kartendienst der LUBW.....	13



Abbildung 8: Beispiel einer nachgewiesenen Mauereidechse im Untersuchungsgebiet. Foto: A. Konrath.....	13
Abbildung 10: Theoretisch ermittelte Reviermittelpunkte (rot) der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten mit Brutverdacht oder Brutnachweis. Quelle Luftbild: Daten- und Kartendienst der LUBW.....	17
Abbildung 11: Turmfalkenpaar im Nest. Fotos: A. Konrath	19

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Durchgeführte Kartierungen im Jahr 2024.....	8
Tabelle 3: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Reptilienart.....	12
Tabelle 4: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet im Jahr 2024.....	16



1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

In der Gemeinde Pfinztal soll im Ortsteil Berghausen nördlich der Karlsruher Straße zwischen Martinshaus und Brückstraße ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ausgewiesen werden.

Der Bereich wurde bisher bauplanungsrechtlich dem unbepplanten Innenbereich gemäß den Vorschriften des § 34 BauGB zugeordnet. Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westliche Karlsruher Straße" umfasst 3,8 ha. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Westliche Karlsruher Straße" verfolgt die Gemeinde das Ziel, die bestehende Bebauungsstruktur bauleitplanerisch abzusichern und Standorte für neue Wohnungsbauten auf bisher unversiegelter Fläche festzulegen. Im Bereich nördlich der Karlsruher Straße zwischen Martinshaus und Brückstraße befinden sich des Weiteren zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne ("Modernes Wohnen in der Seltenbachstraße" und "Sparkasse Karlsruhe").

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Westliche Karlsruher Straße" werden Baufenster über Bestandsbebauung sowie fünf Baufenster über bisher unversiegelten Freiflächen dargestellt. Im Falle des Abbruchs eines Bestandsobjekts regelt zukünftig der Bebauungsplan "Westliche Karlsruher Straße" die Art und das Maß der baulichen Nutzung. Mit der teilweisen Verkleinerung oder der abschnittweisen Rückverlegung der Baufenster über Bestandsbebauung wird bei einer Neubebauung eine Reduzierung der Bebauungsdichte sowie mehr Raum für Fußgänger und Fahrradfahrer an der Karlsruher Straße erzielt.

Für das übergeordnete B-Planverfahren wurde bereits im Jahr 2017 ein artenschutzrechtliches Gutachten verfasst (SFN 2017), welches im vorliegenden Gutachten Berücksichtigung findet.

Den räumlichen Geltungsbereich, der Grundlage der vorliegenden Untersuchung ist, stellt Abbildung 1 dar. Den Geltungsbereich des übergeordneten B-Planverfahrens zeigt Abb.2.

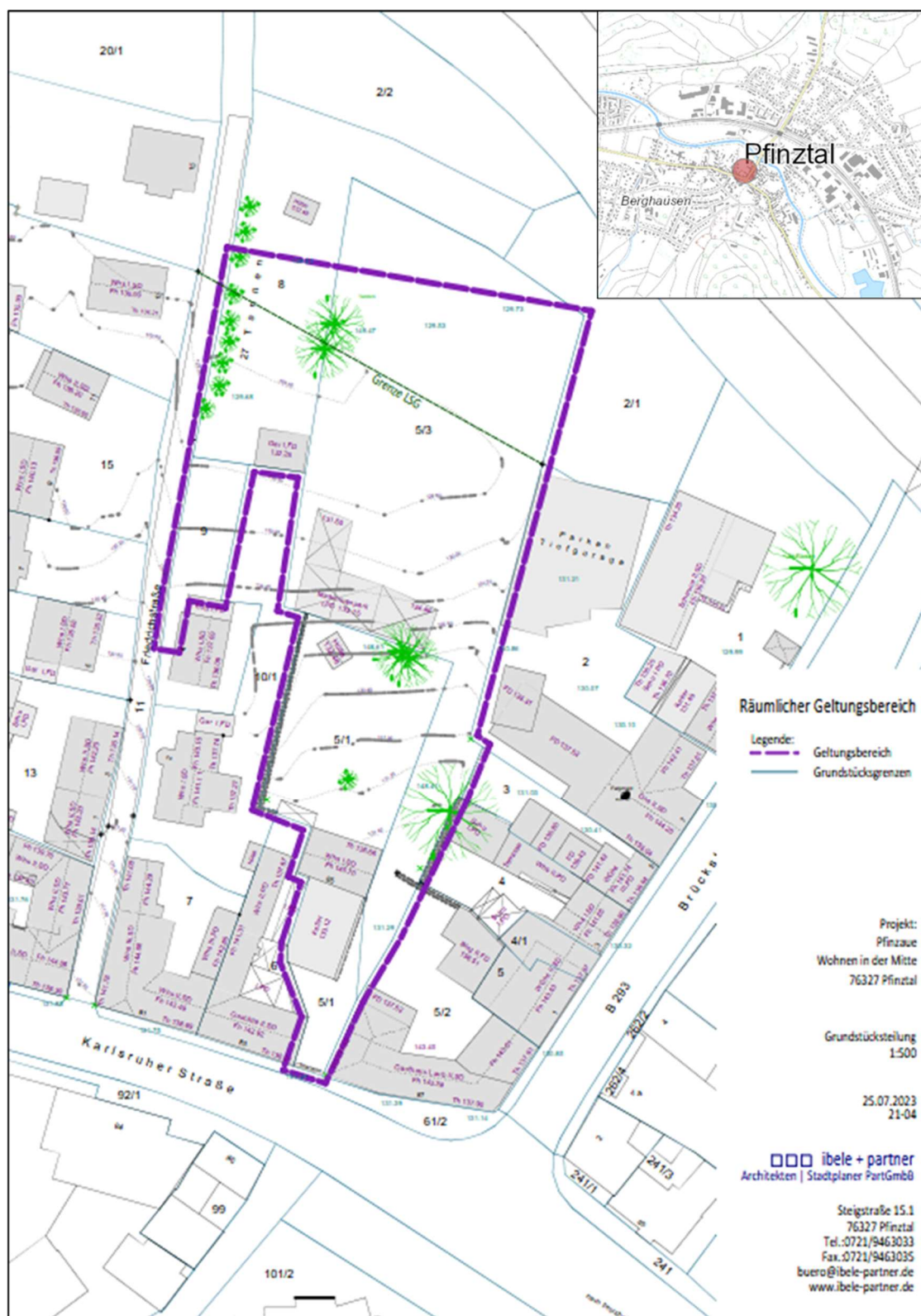


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich, verändert nach ibele + partner, Pfinztal. Stand: 25.07.2023.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans "Westliche Karlsruher Straße" mit Planung. Quelle: SFN (2017)



2 Untersuchungsraum: aktuelle Nutzung, Biotope, Schutzgebiete

Die im Geltungsbereich vorhandenen Biotope wurden im Rahmen der Arbeiten des Büros Spang.Fischer.Natzschka im Jahr 2017 erhoben (SFN 2017) und sind Abbildung 3 zu entnehmen. Neben den Biototypen Dorfgebiet mit Einzel- und Reihenhausegebiet und Wegen und Plätzen mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter sowie vollversiegelten Bereichen, befinden sich im Geltungsbereich auch Grünflächen, die den Biotopen Garten, Zierrasen, Baumreihe und ausdauernder Ruderalvegetation zugeordnet werden können. Im Norden wurde eine Fläche als Kleintierzuchtanlage kartiert, diese bestand 2024 aber nicht mehr.

2017 wurden 16 Einzelbäume (Nadel- und Laubbäume) kartiert, wobei die vier Nadelbäume im Norden des Gebiets im Jahr 2024 nicht mehr vorhanden waren.

Es befinden sich keine geschützten Biotope im Geltungsbereich.

Unmittelbar nördlich an den Geltungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet "Pfinzgau" (Schutzgebiets-Nr. 2.15.056), welches zum Erhalt des ökologischen Nutzens des Gebiets vom Geltungsbereich ausgespart bleibt.

Im Zuge der Ausweisung neuer Baufenster beziehungsweise der Erweiterung bestehender Baufenster erfolgt zum Schutz des innerörtlichen, grünen Naherholungsbereichs entlang der Pfinz eine konsequente Einhaltung eines 20 m-Abstands zum Gewässer (SFN 2017).

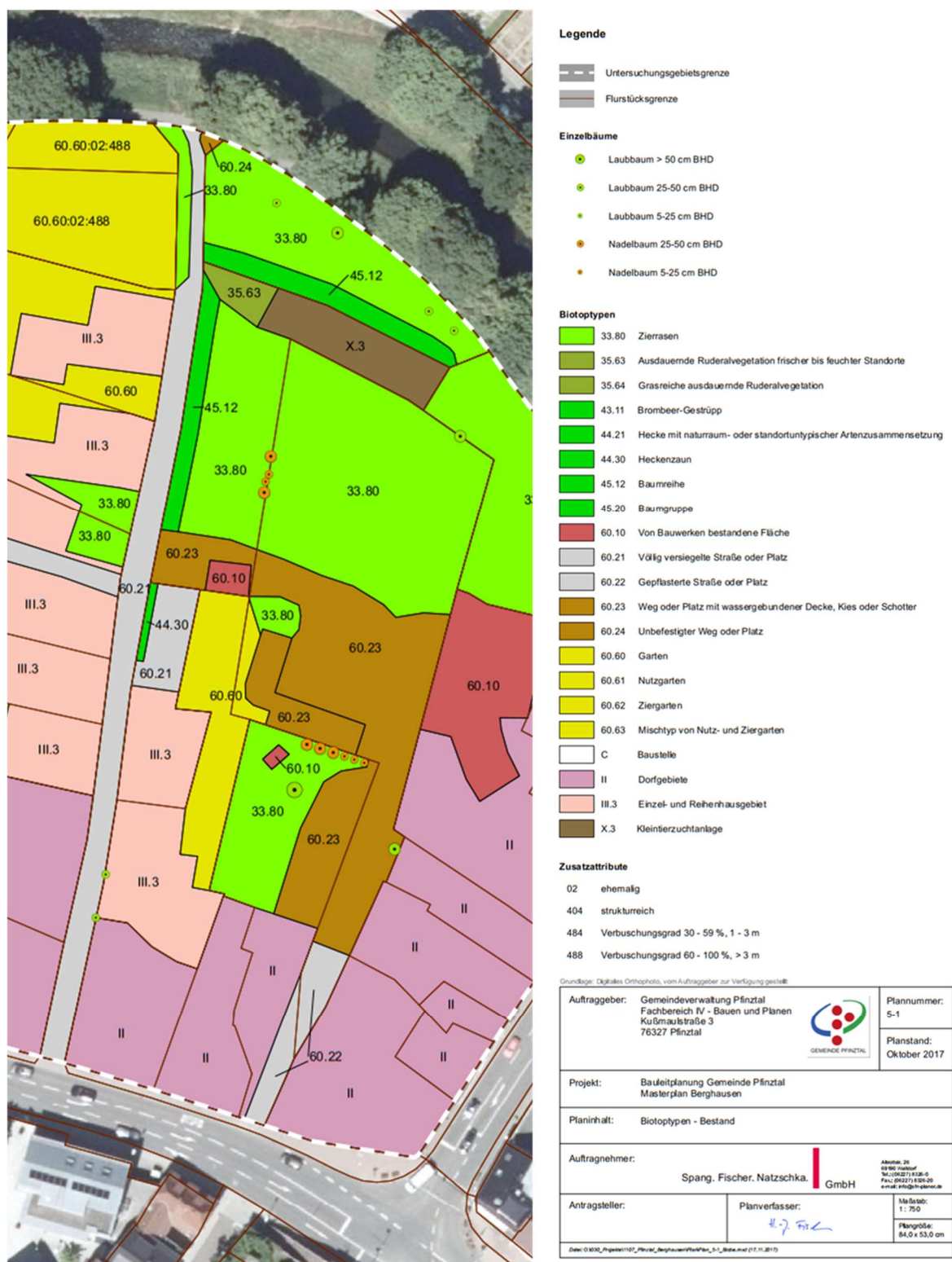


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Karte „Biotoptypen - Bestand, SFN (2017).



3 Wirkungen des Vorhabens

Die Prognose der voraussichtlichen Wirkungen wird aus SFN (2017) übernommen. Bezüglich des Vorhabens sind grundsätzlich bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkungen zu berücksichtigen. Diese lassen sich hinsichtlich des Zeitpunktes ihres Eintretens unterscheiden:

- Baubedingten Wirkungen treten während der Vorbereitung der Baufelder, dem Abschieben von Oberboden sowie der Beseitigung von Gehölzen auf.
- Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen resultieren aus dem Vorhandensein und der bestimmungsgemäßen Nutzung der neu geschaffenen Gebäude und Infrastruktur.

3.1 Baubedingte Wirkungen

Als baubedingte Wirkungen des Vorhabens sind zu überprüfen:

- Beseitigung von Vegetation im Bereich der Baufelder,
- Abtrag und Auftrag von Boden mit einhergehender Bodenverdichtung und Bodenumschichtung,
- Zwischenlagerung von Boden und Baumaterial,
- Schallemissionen durch Baumaschinen und Transportfahrzeuge im Baustellenbereich,
- Lichtemissionen bei Bauarbeiten in der Dämmerung sowie
- visuelle Wirkungen durch die Anwesenheit und die Bewegung von Menschen und Maschinen.

Im Hinblick auf den zu erwartenden geringen Umfang an baubedingten Staub- und Schadstoffemissionen sind die davon ausgehenden Auswirkungen zu vernachlässigen. Die Berücksichtigung der genannten Wirkungen ist im Rahmen der weiteren Betrachtungen nicht erforderlich.

3.2 Anlagebedingte Wirkungen

Als anlagebedingte Wirkungen des Vorhabens sind zu überprüfen:

- Dauerhafte Veränderung von Biotoptypen,
- Neuversiegelung von Flächen sowie
- Veränderung der Habitatausstattung im Plangebiet

3.3 Betriebsbedingte Wirkungen

Als betriebsbedingte Wirkungen des Vorhabens sind zu überprüfen:

- visuelle Wirkungen durch die Anwesenheit und die Bewegung von Menschen und Fahrzeugen sowie
- Lichtemissionen durch die Wege- und Gebäudebeleuchtung

4 Methode

Das Büro Natur Südwest wurde am 08.03.2024 mit der Durchführung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Es fand eine Brutvogelkartierung (Sichtbeobachtung und Verhören in den frühen Morgenstunden) in 6 Durchgängen und eine Reptilienkartierung (Sichtbeobachtungen) in 5 Durchgängen statt. Bei den Begehungsterminen wurden potenzielle Reptilien-Habitate im gesamten Untersuchungsgebiet langsam abgeschritten und sichtbare Tiere per GPS verortet. Sonnen- und



Versteckplätze (Trockenmauer, Bauschutthaufen aus Eternit- und Betonplatten) wurden dabei besonders berücksichtigt. Im März 2024 wurde zudem eine Übersichtbegehung durchgeführt, bei der das gesamte Untersuchungsgebiet einschließlich des leerstehenden Wohnhauses inkl. Keller untersucht wurden. Die Kartiertermine sind Tabelle 1 zu entnehmen.

Tabelle 1: Durchgeführte Kartierungen im Jahr 2024.

Datum	Witterung	Kartierte Artengruppen
18.03.2024	11 - 12°C, bewölkt, leichter Regen, leichter Wind	Übersichtsbegehung, Brutvögel, Suche Fledermausquartiere
19.04.2024	6°C, bewölkt, leichter Regen, windig	Brutvögel, Suche Fledermausquartiere
26.04.2024	7°C, bewölkt, trocken, windstill	Brutvögel, Reptilien
29.05.2024	17°C, bewölkt, trocken, leichter Wind	Brutvögel, Reptilien
24.06.2024	20 - 24°C, sonnig, Schleierwolken, trocken, leichter Wind	Brutvögel, Reptilien
30.07.2024	22 – 26°C, sonnig, Schleierwolken, trocken, windstill	Brutvögel, Reptilien
22.08.2024	21 – 22°C, sonnig, leicht bewölkt, trocken, leichter Wind	Brutvögel, Reptilien



5 Bestand und Betroffenheit der Arten

5.1 Bestand und Betroffenheit der Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Bezüglich der Tierarten nach Anhang IV a) der FFH-Richtlinie ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Fang-, Verletzungs- und Tötungsverbot:

Es ist verboten, wildlebenden Tieren nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Störungsverbot:

Es ist verboten, wildlebende Tiere während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Zerstörungsverbot:

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

5.1.1 Fledermäuse

Im Zuge der Quartiersuche wurden keine Bäume mit Quartierpotenzial in Form von Höhlen, Rissen, Rindenabplatzungen, Kronen- oder Astabbrüchen festgestellt.

Das leerstehende Wohnhaus bietet mit seinem Keller ein potenzielles Winterquartier (siehe Abb. 4). Allerdings wurden keine Spuren von Fledermäusen (Kot) gefunden und es wurden keine Tiere gesichtet. Hinweise auf eine ganzjährige Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse (inkl. Winterquartiere) liegen derzeit nicht vor, sind aber zukünftig nicht auszuschließen.

Westlich an das Wohnhaus angrenzend befindet sich ein Gebäude, an dessen Fassade ein Hohlbaustein mit nach außen zugänglicher Öffnung platziert ist (siehe Abb. 5). Tagesverstecke, die während der Aktivitätszeit von gebäudebewohnenden Fledermausarten wie beispielsweise der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) genutzt werden können, sind daher nicht auszuschließen.

Abbildung 6 zeigt die Lage der beiden potenziellen Fledermausquartiere im Untersuchungsgebiet.



Abbildung 4: Keller des leerstehenden Wohngebäudes. Fotos: A. Konrath.



Abbildung 5: Wohnhaus mit angrenzendem Nebengebäude und Hohlbaustein in der Fassade. Fotos: A. Konrath.



Abbildung 6: Lage der potenziellen Fledermausquartiere.
Quelle Luftbild: Daten- und Kartendienst der LUBW.



5.1.2 Reptilien

Nachgewiesen wurde die Mauereidechse (*Podarcis muralis*). Die Anzahl gesichteter Tiere sowie Schutz- und Gefährdungskategorien der Art sind Tabelle 3 zu entnehmen.

Tabelle 2: Im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Reptilienart. Gefährdungsstatus laut Roter Liste Deutschland und Baden-Württemberg V: Vorwarnliste, D: Datenlage zu autochthonen Beständen in BW unklar, BNatSchG §§: streng geschützt.

Artnamen deutsch <i>Artnamen wissenschaftlich</i>	RL D	RL BW	BNatSchG	FFH-Anhang	Anzahl nachgewiesener adulter Tiere	Anzahl nachgewiesener juveniler Tiere
Mauereidechse <i>Podarcis muralis</i>	V	D	§§	IV	3	1

Die im Untersuchungsgebiet nachgewiesene Mauereidechse ist nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt.

Die Maximalanzahl der nachgewiesenen adulten Mauereidechsen an einem Erfassungstag beträgt 1 (26.06.24, 09.08.24, 22.08.24). Nach Multiplikation mit einem Korrekturfaktor von 4¹, ergibt sich eine geschätzte Populationsgröße von 4 Tieren im Untersuchungsgebiet.

Die Fundorte der Mauereidechsen im Norden des Untersuchungsgebiets sind in Abb. 7 dargestellt. Die Tiere hielten sich teils an der alten Mauer auf, die als Grenze zum östlich benachbarten Grundstück dient. Als Sonnen- und Versteckplätze wurden u.a. Ansammlungen von Bauschutt genutzt, siehe Abb. 8.

¹ Laufer (2014)

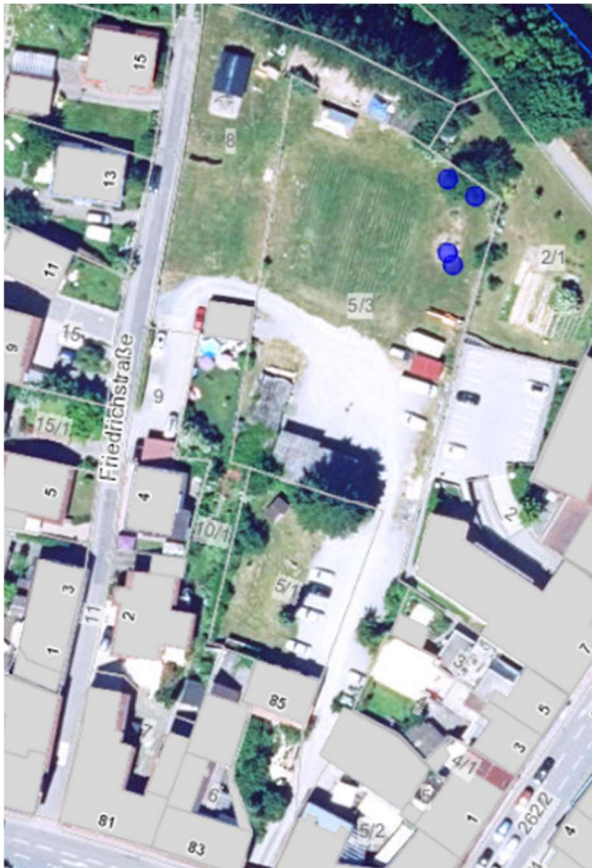


Abbildung 7: Fundorte (blau) der Mauereidechse im Untersuchungsgebiet.
Quelle Luftbild: Daten- und Kartendienst der LUBW.



Abbildung 8: Beispiel einer nachgewiesenen Mauereidechse im Untersuchungsgebiet. Foto: A. Konrath.

Informationen zur Mauereidechse (*Podarcis muralis*)

Die Mauereidechse besiedelt sonnige, mehr oder weniger südexponierte Lebensräume mit wenigstens teilweise steilen bis senkrechten Strukturen, z.B. Weinberge / Weinbergsmauern, natürliche Felsen, felsige Uferbereiche, felsige Wegeanschnitte, Steinbrüche, Blockhalden oder trockene *Calluna*-Heiden.



Auch sekundäre Habitate wie Bahnanlagen, Steinschüttungen und Böschungen werden besiedelt, untergeordnet auch fugenreiche Mauern oder Holzstapel (LBM 2021). Die Art benötigt eine Mosaikstruktur aus vegetationsfreien Stellen für die Thermoregulation und stark bewachsenen Stellen für die Jagd und die Thermoregulation an heißen Sommertagen. Sonnenplätze und möglichen Verstecke müssen in direkter räumlicher Nähe zueinander liegen. Im Habitat müssen sich eine ausreichende Anzahl an frostfreien Verstecken (Mauerritzen, Felsspalten u. ä.) sowie ausreichende Vertikalstrukturen aufgrund des ausgeprägten Kletterbedürfnisses der Mauereidechse befinden (Bitz et al. 1996). Paarung und Eiablage erfolgen an geeigneten Stellen im Gesamtlebensraum. Daher gilt der gesamte besiedelte Habitatkomplex als Fortpflanzungsstätte. Die genaue Abgrenzung erfolgt im Einzelfall anhand der Besiedlung und der Geländestruktur (sonnige, mehr oder weniger südexponierte und wenigstens teilweise steile bis senkrechte Habitatstrukturen, LBM 2021).

Als Tages- und Nachtverstecke, als Winterquartier bzw. während der Häutung werden Spalten und tiefe Löcher in mehr oder weniger senkrechten und offenen Strukturen, wie Felsen, Mauern und steilen Böschungen genutzt. Daher gilt der gesamte besiedelte Habitatkomplex auch als Ruhestätte. Die genaue Abgrenzung erfolgt ebenso im Einzelfall anhand der Besiedlung und der Geländestruktur.

Die Abgrenzung der lokalen Population ist schwierig, da die Art stellenweise sehr große, zusammenhängende Gebiete besiedelt, andererseits aber auch kleinräumig, isoliert zu finden ist. Als lokale Population sind in jedem Fall Vorkommen zu kennzeichnen, die aufgrund veränderter Flächennutzung (z.B. flächendeckende Bebauung) und/oder Nutzungsintensivierung der Landwirtschaft isoliert wurden und somit nicht mehr an den regionalen Lebensraumverbund angeschlossen sind. Als Hilfsgröße zur Abgrenzung der Lokalpopulation wird ein Umkreis von 150 - (500 m) um ein Vorkommen vorgeschlagen (LBM 2021).

Durch das Vorhaben kann es zur Tötung von Individuen oder ihrer Fortpflanzungsstadien kommen.



5.2 Bestand und Betroffenheit europäischer Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Bezüglich der Europäischen Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie ergeben sich aus § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe folgende Verbote:

Fang-, Verletzungs- und Tötungsverbot:

Es ist verboten, europäischen Vogelarten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Zerstörungsverbot:

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der europäischen Vogelarten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Störungsverbot:

Es ist verboten, europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs- Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt

5.2.1 Brutvogelkartierung

Die Brutvogelkartierungen fanden zu den in Tabelle 1 aufgeführten Terminen statt. In den frühen Morgenstunden wurden die Arten per Sichtbeobachtung mit Fernglas und durch Verhören kartiert.

Tabelle 4 sind die Vogelarten zu entnehmen, die im Untersuchungsgebiet und dessen näherem Umfeld bei den Vor-Ort-Begehungen im Jahr 2024 beobachtet wurden. Eine besondere Bedeutung des Wirkraums der geplanten Eingriffe als Mauser-, Durchzugs- oder Überwinterungsgebiet für Vogelarten ist nicht bekannt und aufgrund der Größe, Habitatausstattung und Lage auch nicht zu erwarten.

Abbildung 10 stellt die theoretisch ermittelten Reviermittelpunkte der Arten mit Brutverdacht oder -nachweis dar.



Tabelle 3: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet im Jahr 2024 mit Angaben zu Schutzstatus nach Vogelschutzrichtlinie (Anh. I: gelistet in Anhang I, Art. 4(2): Zugvogelart/Zielart, sonst. Zugvogel: 4(2) sonstige gefährdete Zugvogelart mit Brut in RLP), BNatSchG (§: Nur wilde Populationen besonders geschützt, §: besonders geschützt, §§: streng geschützt, §§§: streng geschützt nach EG-Artenschutzverordnung), Gefährdungstatus laut Roter Liste Deutschland und Baden-Württemberg (*: Ungefährdet, V: Vorwarnliste, D: Daten unzureichend, G: Gefährdung anzunehmen, i: gefährdete wandernde Art, 3: gefährdet, 2: stark gefährdet, 1: vom Aussterben bedroht, w: wandernd, n.b.: nicht bearbeitet), Status (BV = Brutverdacht, BN = Brutnachweis; NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler, ÜF: Überflug), Erhaltungszustand (grün: gut; gelb: ungünstig bis unzureichend; rot: ungünstig bis schlecht). Fortsetzung auf S. 17.

Artname deutsch <i>Artname wissenschaftlich</i>	VSR	BNatSchG	RL D	RL BW	Status im UG	Anzahl Brutpaare	EHZ
Amsel <i>Turdus merula</i>		§	*	*	BV	1	
Blaumeise <i>Parus caeruleus</i>		§	*	*	NG		
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>		§	*	*	NG		
Elster <i>Pica pica</i>		§	*	*	BV	1	
Grünfink <i>Chloris chloris</i>		§	*	*	NG		
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>		§	*	*	NG		
Hausperling <i>Passer domesticus</i>		§	*	V	NG		
Kohlmeise <i>Parus major</i>		§	*	*	NG		
Kormoran <i>Phalacrocorax carbo</i>	Art.4(2): Rast	§	*	*	ÜF		
Mauersegler <i>Apus apus</i>		§	*	V	ÜF		
Mehlschwalbe <i>Delichon urbicum</i>		§	3	V	ÜF		
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>		§	*	*	BV	1	
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>		§	*	*	NG		
Rauchschwalbe <i>Hirundo rustica</i>		§	3	V	ÜF		
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>		§	*	*	BV	1	
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>		§	*	*	NG		
Rotmilan <i>Milvus milvus</i>	Anh.I: VSG	§§§	*	*	ÜF		
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>		§	*	*	NG		
Stockente	Art.4(2): Rast	§	*	V	NG		



<i>Anas platyrhynchos</i>							
Straßentaube <i>Columba livia f. domestica</i>			*	*	NG		
Türkentaube <i>Streptopelia decaocto</i>			*	3	NG		
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>		§§§	*	V	BN	1	
Zilpzalp <i>Phylloscopos collybita</i>		§	*	*	NG		



Reviermittelpunkte

- 1: Mönchsgrasmücke
- 2: Amsel
- 3: Elster
- 4: Turmfalke
- 5: Ringeltaube

Abbildung 9: Theoretisch ermittelte Reviermittelpunkte (rot) der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten mit Brutverdacht oder Brutnachweis. Quelle Luftbild: Daten- und Kartendienst der LUBW.



Insgesamt wurden 23 Arten nachgewiesen. Nach Auswertung der Beobachtungsdaten gemäß Methodenstandard² besteht für vier Arten Brutverdacht. Für eine Art konnte ein Brutnachweis erbracht werden. 13 Arten nutzen das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat, fünf Arten wurden lediglich im Überflug beobachtet. Näheres ist Tabelle 4 zu entnehmen.

Bei den Arten mit Status BV (Brutverdacht) bzw. BN (Brutnachweis) handelt sich um Amsel, Elster, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube bzw. um den Turmfalken. Diese vier Arten sind näher zu betrachten.

Mit Ausnahme des Turmfalkens zählen die Arten zu den "Allerweltsarten", bei denen ein landesweit günstiger Erhaltungszustand anzunehmen ist. Für diese Arten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Bestände so gut sind, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen eintreten kann ("Störungsverbot") bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt werden ("Schädigungsverbot"). Ein vermeidbares Verletzen oder Töten ("Tötungsverbot") kann ebenfalls nicht eintreten, wenn die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dabei ist die wichtigste Maßnahme die Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Arten, die das geplante Baugebiet als Brutplatz nutzen könnten. Demnach wird bei diesen Arten nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 verstoßen.

Der Turmfalke ist aufgrund seines Gefährdungs- bzw. Schutzstatus planungsrelevant.

² Südbeck et al. (2005)



Abbildung 10: Turmfalkenpaar im Nest. Fotos: A. Konrath

Informationen zum Turmfalken (*Falco tinnunculus*)

Der Turmfalke bewohnt fast alle Lebensräume, die Nistmöglichkeiten und zu Mäusejagd geeignete freie Flächen bieten. Landschaften mit 10-25 % Wald in Form kleiner und größerer Gehölze, 60-70 % landwirtschaftliche Nutzfläche und bis zu 20 % Siedlungsbereich bilden Optimalhabitate. Ein hoher Anteil von Dauerweiden, die das ganze Jahr über Mäusefang ermöglichen, wirkt sich bestandsfördernd aus (LBM 2021).

Turmfalken bauen ihre Nester nicht selbst, sondern nutzen Nischen z. B. an hohen Felsen, an Gebäuden (vielfach auch Nistkästen) oder Nester anderer Arten. V. a. bei Gebäudebrütern kann eine hohe Nistplatztreue auftreten, bei Baumbrütern wird aufgrund der geringeren Haltbarkeit der Horste meist jährlich ein anderer Horst in räumlicher Nähe bezogen (LBM 2021). Im vorliegenden Fall wurde die Turmfalkenbrut bereits im Rahmen der vorangegangenen Untersuchungen am gleichen Ort festgestellt (SFN 2018). Als Fortpflanzungsstätte wird daher bei Gebäudebrütern die Nistnische / der Nistkasten verstanden, bei Baumbrütern das genutzte Nisthabitat (Gehölze mit vorhandenen Horsten, meist Krähenestern) im Umkreis von bis zu 100 m um den aktuell nachgewiesenen Horststandort / das Revierzentrum. Eine konkrete Abgrenzung von essenziellen Nahrungshabitaten ist für den Turmfalken aufgrund seines großen Aktionsraumes und der Vielzahl der genutzten Offenland-Habitattypen in der Regel nicht notwendig. Der Turmfalke nutzt als Ruheplätze und Tageseinstände Nischen, Giebel an Gebäuden, dichte Gehölzgruppen insbesondere in unmittelbarer Brutplatznähe. Die Abgrenzung



der Ruhestätte ist in der Fortpflanzungsstätte enthalten. Darüber hinaus ist die Ruhestätte einzelner Tiere nicht konkret abgrenzbar.

Durch das Vorhaben wird das Nisthabitat des Turmfalkens zerstört.

6 Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Die im Folgenden genannten Vorkehrungen sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. von europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern.

Maßnahme V1 (Fledermäuse): Besatzkontrolle der Kellerräume und des Nebengebäudes vor Gebäudeabriss

Vor Gebäudeabriss sind die Kellerräume durch eine ökologische Baubegleitung erneut auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Gleiches gilt für das potenzielle Tagesversteck an der Fassade des Nebengebäudes (Hohlbaustein). In Abhängigkeit vom Ergebniss der Kontrolle sind gegebenenfalls Maßnahmen zu veranlassen, die die Anforderungen von § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllen. Es ist zu gewährleisten, dass die konkrete Funktion des Quartiers (Einzelquartier, Wochenstubenquartier etc.) im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Maßnahme V2 (Vögel): Zeitliche Beschränkung der Gehölzrodungen

Fäll- und Rodungsarbeiten von Gehölzen sowie die Baufeldräumung finden außerhalb der Vegetationszeit und Vogelbrutzeit statt (d. h. nicht vom 01. März bis zum 30. September, siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG). Fallweise kann von diesen Zeiten abgewichen werden, sofern dies zum Schutz anderer Tierarten/-gruppen oder aufgrund planerischer/ technischer Belange erforderlich ist. Derartige Abweichungen sind zu begründen, mit der ökologischen Baubegleitung abzustimmen und es sind ggf. erforderliche Schutzmaßnahmen umzusetzen.

Maßnahme V3: Reduktion baubedingter Lichtemissionen (nachtaktive Tiere)

Die Baustellenbeleuchtung wird auf das notwendige Ausmaß beschränkt, die Beleuchtung wird soweit möglich auf den Baustellenbereich beschränkt (keine von der Baustelle abstrahlenden starken Lichtquellen).

Maßnahme V4 (Mauereidechse): Vergrämung

Um den Eingriffsbereich vor Maßnahmenbeginn möglichst unattraktiv für die Mauereidechse zu gestalten, sollten künstlich eingebrachte Versteck- und Sonnenplätze entfernt werden (Bauschutt, Pflastersteine, Betonreste, Holzhaufen u.a.). Die Vegetation sollte möglichst durchgehend kurzgehalten werden.

Maßnahme V5 (Mauereidechse): Abgrenzung des Eingriffsbereichs mit einem Reptilienschutzzaun

Um zu verhindern, dass Mauereidechsen von Norden in den Eingriffsbereich einwandern, sollte dieser mit einem Reptilienschutzzaun abgegrenzt werden. Der Zaun ist einzugraben oder durch Niederhalter am Boden zu fixieren und muss mindestens 50 cm hoch sein. Ebenso dürfen Reptilien ihn nicht überklettern können, dies ist nur bei glatten Oberflächen wie z. B. bei Kunststoffplanen gegeben. Beiderseits des Zaunes ist ein 1 Meter breiter Pflegestreifen anzulegen. Dieser ist in der Vegetationsperiode regelmäßig alle ein bis zwei Monate zu mähen, oder es ist durch andere Maßnahmen (z. B. Sand-, Kies-



oder Hackschnitzelbett) zu gewährleisten, dass keine Vegetation den Zaun berührt. Um zu überprüfen, ob der Schutzzaun seine Funktion erfüllt, sind mindestens alle 14 Tage Kontrollen durch die ökologische Baubegleitung erforderlich. Der Zaun könnte auf Höhe der Landschaftsschutzgebietsgrenze verlaufen, vgl. Abb.1.

Maßnahme V6 (Vögel): Vermeidung von Vogelschlag an Fassaden

Die Verglasungen der Gebäude sollten mit reflexionsarmem (max. 15 % Außenreflexion) Glas versehen werden, vor allem dort, wo künftige Bäume geplant oder Bestandsbäume vorhanden sind. Wenn sich Gehölze im Glas spiegeln, ist sonst die Gefahr für Vogelschlag deutlich erhöht. Eckverglasungen sind aufgrund ihrer fehlenden Unterbrechung und damit erhöhter Durchsicht zu vermeiden, ebenso transparente und spiegelnde Glasbrüstungen.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung der oben genannten Vorkehrungen.

6.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF)

Folgende Vorkehrungen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) sollten durchgeführt werden, um Gefährdungen lokaler Populationen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. von europäischen Vogelarten zu vermeiden.

A1 (Turmfalke): Anbringen von Nisthilfen

Turmfalken bauen ihre Nester nicht selbst, sondern nutzen Nischen z. B. in hohen Gebäuden oder Nestern anderer Arten. Bei Verlust des Brutplatzes und gleichzeitigem Mangel an vorhandenen Brutstätten wird durch das Anbringen von artspezifischen Nisthilfen das Angebot an störungsarmen Fortpflanzungsstätten erhöht.

Anforderungen an den Maßnahmenstandort:

- Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen.
- Brutstätten sind limitierender Faktor.
- Gewährleistung freier An- und Abflugmöglichkeiten, Nähe zu Nahrungshabitaten

Anforderungen an Qualität und Menge:

- Nisthilfen für den Turmfalken können auch von anderen Arten (z. B. Dohle, Schleiereule bei Innenkästen) angenommen werden. Um dieser Konkurrenzsituation vorzubeugen, sind pro Paar mind. 3 Kästen anzubringen
- Orientierungswerte für Nistkästen: Mind. 40 cm Länge, 25 cm Breite und 30 cm Höhe (LBM 2021). Mindesthöhe 6 m an Gebäuden (in städtischen Bereichen) oder E-Masten / Baumreihen / Baumgruppen (in der Kulturlandschaft, falls keine geeigneten Gebäude vorhanden sind); keine Kästen in Waldrandnähe. Exposition Ost bis Nord; Einlage aus Sägespänen o. ä.
- Anbringung in mardersicherer Lage, andernfalls Marderschutz z. B. durch Beschlag mit Blech.
- Der Turmfalke ist relativ unempfindlich gegenüber regelmäßigen Störungen (Industrie- oder Landwirtschaftsbetrieb, Lärm, LBM 2021). Trotzdem soll der Standort grundsätzlich so weit wie möglich störungsarm gelegen sein, v. a. in der Fortpflanzungszeit (April bis Mitte Juli), z. B. an der ruhigen Rückseite eines Gebäudes.



- Vor Maßnahmendurchführung ist zu prüfen, ob vor Ort eine Betreuung von Turmfalkenkästen durch Lokalbetreuer stattfindet. Das Aufhängen der Kästen ist dann ggf. mit den Lokalbetreuern abzustimmen und von einer fachkundigen Person durchzuführen.

Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung der oben genannten Vorkehrungen.

7 Gutachterliches Fazit

- Artengruppe Fledermäuse:

Im Untersuchungsgebiet wurden keine potenziellen Habitatbäume für Fledermäuse entdeckt. Eine Gebäudefassade sowie der Keller des Bestandsgebäudes eignen sich aber potenziell als Tagesverstecke bzw. Winterquartiere. Durch Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V1 ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

- Artengruppe Reptilien:

Im Untersuchungsgebiet wurde die nach Bundesnaturschutzgesetz streng geschützte und in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Mauereidechse nachgewiesen. Die geschätzte Populationsgröße beträgt 4 Tiere. Durch Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V4 und V5 ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu rechnen.

- Artengruppe Vögel:

Insgesamt wurden 23 Arten nachgewiesen. Nach Auswertung der Beobachtungsdaten gemäß Methodenstandard besteht für vier Arten Brutverdacht. Für eine Art konnte ein Brutnachweis erbracht werden. 13 Arten nutzen das Untersuchungsgebiet als Nahrungshabitat, fünf Arten wurden lediglich im Überflug beobachtet.

Bei den Arten mit Status BV (Brutverdacht) bzw. BN (Brutnachweis) handelt sich um Amsel, Elster, Mönchsgrasmücke und Ringeltaube bzw. um den Turmfalken. Diese vier Arten sind näher zu betrachten.

Mit Ausnahme des Turmfalkens zählen die Arten zu den "Allerweltsarten", bei denen ein landesweit günstiger Erhaltungszustand anzunehmen ist. Für diese Arten kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die Bestände so gut sind, dass durch die geplanten Maßnahmen keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen eintreten kann ("Störungsverbot") bzw. die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten in räumlichem Zusammenhang weiterhin erfüllt werden ("Schädigungsverbot").

Ein vermeidbares Verletzen oder Töten ("Tötungsverbot") kann ebenfalls nicht eintreten, wenn die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen V2 und V6 durchgeführt werden. Dabei ist die wichtigste Maßnahme die Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Arten, die das geplante Baugebiet als Brutplatz nutzen könnten. Demnach wird bei diesen Arten nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 verstoßen.

Für den Turmfalken sind drei Nistkästen zu installieren, vgl. CEF-Maßnahme A1.



8 Literatur

Bauer, H.-G. & Berthold, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas. Bestand und Gefährdung. AULA Verlag Wiesbaden.

Bauer, H.-G.; Bezzel, E.; Fiedler, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas. AULA-Verlag Wiebelsheim.

Bauer, H.-G., Boschert, M., Förschler, M., Hölzinger, J., Kramer, M. & Mahler, U. (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs. Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11.

BfN (2005): Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, S. 279 – 284, Bonn.

Braun, M.; Dieterlen, F. (2003): Die Säugetiere Baden-Württembergs, Allgemeiner Teil, Fledermäuse (Chiroptera), Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.

Garniel, A. & Mierwald, U. (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“.

Held, M., Hölker, F., Jessel, B. (2013): Schutz der Nacht – Lichtverschmutzung, Biodiversität und Nachtschicht - Grundlagen, Folgen, Handlungsansätze, Beispiele guter Praxis, Bundesamt für Naturschutz, Bonn.

Kramer, M., Bauer, H.-G., Bindrich, F., Einstein, J. & U. Mahler (2022): Rote Liste der Brutvögel Baden-Württembergs. 7. Fassung, Stand 31.12.2019. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 11.

LANA (Länderarbeitsgemeinschaft Naturschutz) (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. – www.la-na.de

Landesbetrieb Mobilität (LBM) Rheinland-Pfalz (Februar 2021): Leitfaden CEF-Maßnahmen - Hinweise zur Konzeption von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) bei Straßenbauvorhaben in Rheinland-Pfalz; Bearbeiter FÖA Landschaftsplanung GmbH (Trier): J. Bettendorf, N. Böhm, U. Jahns-Lüttmann, J. Lüttmann, J. Kuch, M. Klußmann, K. Mildenerberger, F. Molitor, J. Reiner. Schlussbericht.

Laufer, H. & M. Waitzmann (2022): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. 4. Fassung. Stand 31.12.2020. – Naturschutz-Praxis Artenschutz 16.

Laufer, H., Fritz, K. & Sowig, P. (2007): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. – 732 S.; Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.

LUBW (2019): FFH-Arten in Baden-Württemberg - Erhaltungszustand 2019 der Arten in Baden-Württemberg, Karlsruhe, Referat 25 – Artenschutz, Landschaftsplanung, abgerufen 28. 10. 2020 von https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/440910/download_ffh_erhaltungszustand_arten_2019.pdf/8065211b-83b2-4103-b3f6-7dfbb308fce4 LUBW (2019)b : Übersichtskarten mit den der LUBW bekannten Verbreitungsdaten zu den 21 in Baden-Württemberg regelmäßig auftretenden Fledermausarten. Stand: April 2018.



Meinig, H.; Boye, P.; Dähne, M.; Hutterer, R. & Lang, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.

Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (3): 64 S.

Runge, H.; Simon, M.; Widdig, T. (2010): Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben. Endbericht. – FuE-Vorhabens im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz - Forschungskennziffer (FKZ) 3507 82 080, unter Mitarbeit von: Louis, H. W., Bernotat, D., Mayer, F., Dohm, P., Köstemeyer, H., Smitviertgut, J., Szeder, K.; Hannover, Marburg.

Ryslavy, T., Bauer, H.-G., Gerlach, B., Hüppop, O., Stahmer, J., Südbeck, P. & C. Sudfeldt (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 6. Fassung, 30. September 2020. Ber. Vogelschutz 57: 13-112.

Spang.Fischer.Natschka. GmbH (2018): Bebauungsplan "Westliche Karlsruher Straße", Ortsteil Berghausen, Pfinztal - Artenschutzrechtliche Bewertung.

Südbeck, P., Andretzke, H.; Fischer, S.; Gedeon, K.; Schikore, T. Schröder, K. & Sudfeldt, C. (Hrsg.: 2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.Waitzmann, M.; Zimmermann, P. (2007): Schlingnatter *Coronella austriaca* Laurenti, 178. – In: Laufer, H.; Fritz, K.; Sowig, P. (Hrsg.): Die Amphibien und Reptilien Baden-Württembergs. – S. 633-650; Stuttgart.

Projektierung “Hinterm Laub”

Verkehrsuntersuchung

Bericht



Gemeinde Pfinztal

Projektierung “Hinterm Laub”

Verkehrsuntersuchung

Bericht

Bearbeiter

Dr. Ing. Frank Gericke (Projektleiter)

M. Sc. Henri Wieland (Verkehrsplanung)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag von Ibele und Partner und Herrn Dalheimer

im Februar 2022

Inhalt

1. Aufgabenstellung.....	5
2. Datengrundlagen.....	5
3. Verkehrliche Bewertung	6
3.1 Analyse	6
3.2 Prognose-Nullfall 2035	7
3.3 Prognose-Planfall 2035	8
3.4 Beurteilung der Erschließung im Kontext der allg. Mobilitätsplanung	13
4. Zusammenfassung der verkehrlichen Bewertung.....	14

Tabellen

Tab. 1: Verkehrserzeugung im Prognose-Planfall - Einwohnerverkehr	9
--	---

Pläne

Plan 1	Zählstellenplan
Plan 2	Analyse – Querschnittbelastungen Kfz/d und SV>3,5t/d
Plan 3	Analyse – Knotenströme Kfz und SV>3,5t Spitzenstunde Vormittag
Plan 4	Analyse – Knotenströme Kfz und SV>3,5t Spitzenstunde Nachmittag
Plan 5	Nullfall 2035 OHNE OU B293 – Querschnittbelastungen Kfz/d und SV>3,5t/d
Plan 6	Nullfall 2035 OHNE OU B293 – Knotenströme Kfz und SV>3,5t Sph. Vormittag
Plan 7	Nullfall 2035 OHNE OU B293 – Knotenströme Kfz und SV>3,5t Sph. Nachmittag
Plan 8	Nullfall 2035 MIT OU B293 – Querschnittbelastungen Kfz/d und SV>3,5t/d
Plan 9	Nullfall 2035 MIT OU B293 – Knotenströme Kfz und SV>3,5t Sph. Vormittag
Plan 10	Nullfall 2035 MIT OU B293 – Knotenströme Kfz und SV>3,5t Sph. Nachmittag
Plan 11	Konzeptplan Prognose-Planfall
Plan 12	Planfall 2035 OHNE OU B293 – Querschnittbelastungen Kfz/d und SV>3,5t/d
Plan 13	Planfall 2035 OHNE OU B293 – Knotenströme Kfz und SV>3,5t Sph. Vormittag
Plan 14	Planfall 2035 OHNE OU B293 – Knotenströme Kfz und SV>3,5t Sph. Nachmittag
Plan 15	Planfall 2035 MIT OU B293 – Querschnittbelastungen Kfz/d und SV>3,5t/d
Plan 16	Planfall 2035 MIT OU B293 – Knotenströme Kfz und SV>3,5t Sph. Vormittag
Plan 17	Planfall 2035 MIT OU B293 – Knotenströme Kfz und SV>3,5t Sph. Nachmittag
Plan 18	Planfall 2035 OHNE OU B293 – Qualität des Verkehrsablaufs Spitzenstunden
Plan 19	Planfall 2035 MIT OU B293 – Qualität des Verkehrsablaufs Spitzenstunden

1. Aufgabenstellung

In Pfinztal ist hinter dem historischen Gasthaus “Zum Laub” eine Neuordnung der Parkflächen sowie eine Neubebauung eines kleinteiligen, in sich geschlossenem Wohnquartiers geplant. Es ist eine großzügig angelegte, räumlich getrennte Parkfläche für das Gasthaus und Parkplätze für die Neubebauung vorgesehen.

Diese Neuplanung wird zusätzlichen Verkehr erzeugen, der zu prognostizieren, im Verkehrsnetz umzulegen und hinsichtlich der Leistungsfähigkeit bei der Anbindung an die B 10 / B 293 zu bewerten ist. Die Prüfung der Leistungsfähigkeit erfolgt anschließend auf Basis der prognostizierten Knotenströme in den jeweiligen Spitzenstunden am Vor- und Nachmittag, wobei szenarisch die Situation mit und ohne der geplanten Nordumgehung Berghausen getrennt betrachtet wird.

2. Datengrundlagen

Die folgenden Datengrundlagen werden bei der vorliegenden Verkehrsuntersuchung verwendet:

- ▶ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS Ausgabe 2015), als Basis für die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte.
- ▶ Verflechtungsprognose 2030 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI), als Grundlage zur Abschätzung der Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2035.
- ▶ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen (2006), zur Abschätzung der Verkehrserzeugung.
- ▶ Koehler & Leutwein: Verkehrserhebung am Knotenpunkt “B10 / B293” von 03.05.2018.
- ▶ Koehler & Leutwein: Verkehrsuntersuchungen zur B293 Ortsumgehung Berghausen und Jöhlingen aus den Jahren 2007, 2013 und 2018.

3. Verkehrliche Bewertung

3.1 Analyse

Im Mai 2018 wurden Verkehrszählungen in Pfinztal von Koehler & Leutwein im Zuge der Verkehrsuntersuchung zur Ortsumgehung von Berghausen durchgeführt. Die Knotenpunktzählung ist zwischen 0:00-24:00 Uhr am Donnerstag, den 03.05.2018 durchgeführt worden. Der Erhebungstag liegt nicht in der Schulferienzeit in Baden-Württemberg und weist darüber hinaus aufgrund der vorhandenen Wetterbedingungen keine gravierenden verkehrsbeeinflussenden Besonderheiten auf. Die Zählung hat noch vor Beginn der regional wirksamen baubedingten Sperrung der L 559 in Weingarten stattgefunden, sodass sie die unverfälschte Ausgangssituation abbildet.

- Plan 1 Zusätzlich wurden im September 2021 Verkehrszählungen in Pfinztal zur Erfassung der Abbiegeströme im Planbereich durchgeführt. Die Knotenpunktzählung ist zwischen 6:00 und 22:00 Uhr am Donnerstag, den 16.09.2021, durchgeführt worden. Der Erhebungstag liegt nicht in der Schulferienzeit in Baden-Württemberg und weist darüber hinaus aufgrund der vorhandenen Wetterbedingungen keine gravierenden verkehrsbeeinflussenden Besonderheiten auf. Die Lage der Knotenpunktzählung ist in Plan 1 dargestellt.

Am Erhebungstag lagen zwar keine coronapandemie-bedingten Einschränkungen im öffentlichen Leben vor. Jedoch gab es im Zeitraum der Verkehrszählung eine Baustelle auf der B293 in Richtung Jöhlingen. Um die Baustellenwirkung und mögliche Effekte durch vermehrte Home-Office-Nutzung zu bereinigen, wird daher die Verkehrszählung von 2021 mit der Verkehrszählung von 2018 harmonisiert und 'fiktiver' Bestand im Folgenden als Analyse 2018 dokumentiert.

An den Knotenpunkten werden die jeweiligen Fahrtbeziehungen getrennt nach den Fahrzeugarten Leichtverkehr (Krad, Pkw und leichter Lkw bis einschl. 3,5t zul. Gesamtgewicht), Bus, schwerer Lkw (>3,5t) sowie Lastzüge und Sattelzüge erhoben. Für die Plandarstellungen werden diese Fahrzeugkategorien zu Kfz (alle Kraftfahrzeuge) und Schwerverkehr (Kfz>3,5t) aufsummiert.

- Plan 2 Die Querschnittsbelastungen der Analyse sind in Plan 2 für Kfz und SV>3,5t für den Zeitraum von 24 Stunden (0:00 bis 24:00 Uhr) dargestellt.

Auf der Karlsruher Straße (B10) sind in der Analyse knapp 24.000 Kfz/d und 1.800 SV>3,5t/d unterwegs. Auf der Jöhlinger Straße (B293) sind in der Analyse ca. 18.000 Kfz/d, davon ca. 1.700 SV>3,5t, unterwegs.

- Plan 3-4 Die Belastungen für Kfz und SV>3,5t sind für die vormittägliche Spitzenstunde in Plan 3 und für die nachmittägliche Spitzenstunde in Plan 4 schematisch dar-

gestellt. Enthalten sind die Fahrbeziehungen aller gezählten Kraftfahrzeuge sowie die des gezählten Schwerverkehrs >3,5t. Die Darstellung der Knotenstrombelastungen enthält die Anzahl der Fahrzeuge je Abbiegestrom. Durch Aufsummieren ergibt sich hieraus für jeden Knotenarm die Anzahl der in den Knoten einfahrenden sowie aus dem Knoten ausfahrenden Fahrzeuge (im Plan im Kasten dargestellt).

In der vormittäglichen Spitzenstunde sind ca. 780 Kfz/h auf der B10 in Richtung Westen und ca. 810 Kfz/h in Richtung Osten unterwegs. In der nachmittäglichen Spitzenstunde sind ca. 830 Kfz/h auf der B10 in Richtung Westen und ca. 1.070 Kfz/h in Richtung Osten unterwegs.

3.2 Prognose-Nullfall 2035

Als Basis für die Bewertung der verkehrlichen Entwicklung im Untersuchungsraum wird eine Nullfallprognose für das Jahr 2035 verwendet, bei der die zukünftige Netzbelastung angegeben wird. Die Fortschreibung der Verkehrsnachfrage vom Analysejahr 2018 auf den Prognosehorizont 2035 orientiert sich an den in der Verflechtungsprognose 2030 des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur angegebenen Entwicklungsfaktoren zwischen 2010 und 2030 für den Landkreis Karlsruhe. Dabei wird für den in dieser Untersuchung relevanten Zeitbereich von 2018 bis 2030 von einer linearen Entwicklung ausgegangen. Für den über die Verflechtungsprognose hinausgehenden Zeitbereich bis 2035 wird als Annahme nur noch die Hälfte der jährlichen Entwicklung der Jahre zuvor angesetzt.

Aus der Verflechtungsprognose geht eine lineare jährliche Entwicklung von 0,8% im Leichtverkehr und 1,3% im Schwerverkehr hervor. Die Entwicklung des Verkehrsaufkommens der betrachteten Straßen im Untersuchungsgebiet ergibt sich somit zu +11,7% im Leichtverkehr und +18,5% im Schwerverkehr zwischen Analyse 2018 und Prognose 2035. Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungstrends kann diese Prognoseannahme als konservative Abschätzung angesehen werden.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe plant die B293-Ortsumgehung von Berghausen. Das Planfeststellungsverfahren wurde im Februar 2021 beantragt. Mit einer B293-Ortsumgehung würde sich der Verkehr auf der "alten" B293 reduzieren. Daher wird in diesem Verkehrsgutachten jeweils ohne und mit einer B293-Ortsumgehung geplant, wobei die Entlastungswirkung durch die Ortsumgehung aus der Verkehrsuntersuchung des Regierungspräsidiums entnommen wird.

3.2.1 Prognose-Nullfall OHNE Ortsumgehung B293

- Plan 5 Die Querschnittsbelastungen des Nullfalls 2035 ohne Ortsumgehung sind in Plan 5 für Kfz und SV>3,5t für den Zeitraum von 24 Stunden (0:00 bis 24:00 Uhr) dargestellt.

Durch die allgemeine Verkehrsentwicklung nimmt die Verkehrsbelastung auf der B10 um ca. 2.900 Kfz/d auf ca. 26.600 Kfz/d zu. Das entspricht einer Steigerung von ca. 12%. Im SV>3,5t steigt die Verkehrsbelastung ebenfalls von ca. 1.760 SV>3,5t/d auf 2.080 SV>3,5t/d. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 18%.

- Plan 6-7 Die Verkehrsbelastungen der vormittäglichen Spitzenstunde sind für Kfz und SV>3,5t in Plan 6 und für die nachmittägliche Spitzenstunde für Kfz und SV>3,5t in Plan 7 dokumentiert.

3.2.2 Prognose-Nullfall MIT Ortsumgehung B293

Eine B293-Ortsumgehung von Berghausen würde den innerörtlichen Verkehr auf der heutigen B293 reduzieren. Die genaue Wirkung einer Ortsumgehung hat das Ingenieurbüro Koehler & Leutwein untersucht. Diese Belastungsabnahmen werden für dieses Gutachten übernommen.

- Plan 8 Die Querschnittsbelastungen des Nullfalls 2035 mit Ortsumgehung sind in Plan 8 für Kfz und SV>3,5t für den Zeitraum von 24 Stunden (0:00 bis 24:00 Uhr) dargestellt.

Zwar nimmt durch die allgemeine Verkehrsentwicklung die Verkehrsbelastung auf den Straßen zu, jedoch nicht so stark wie ohne die B293-Ortsumgehung. So nimmt die Verkehrsbelastung auf der B10 um ca. 800 Kfz/d im Vergleich zur Analyse auf ca. 24.400 Kfz/d zu. Das entspricht einer Steigerung von ca. 3%. Im SV>3,5t steigt die Verkehrsbelastung ebenfalls von ca. 1.760 SV>3,5t/d auf 1.920 SV>3,5t/d. Dies entspricht einer Steigerung von ca. 9%.

- Plan 9-10 Die Verkehrsbelastungen der vormittäglichen Spitzenstunde sind für Kfz und SV>3,5t in Plan 9 und für die nachmittägliche Spitzenstunde für Kfz und SV>3,5t in Plan 10 dokumentiert.

3.3 Prognose-Planfall 2035

Aufbauend auf dem Nullfall 2035 werden die durch die Gebietsentwicklung zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsströme prognostiziert und auf die Belastung des Nullfalls hinzugerechnet. Dies bildet dann den Planfall 2035, der die all-

gemeine Verkehrsentwicklung zusammen mit der für die geplante Gebietsentwicklung ermittelten Verkehrsbelastung darstellt.

3.3.1 Verkehrserzeugung Gebietsentwicklung "Hinterm Laub"

Plan 11 Für die geplante Erschließung des Areals "Hinterm Laub" wird eine Bebauung gemäß der vorliegenden Konzeptplanung, dargestellt in Plan 11, angesetzt. Folgende Angaben werden zur Ermittlung der zukünftigen Verkehrsmengen übernommen:

- ▶ 6 Reihenhäuser für insgesamt 21 Personen.
- ▶ 16 Wohnungen für insgesamt 24 Personen.
- ▶ 24 Stellplätze für das Gasthaus.
- ▶ 24 Stellplätze für die neue Wohnbebauung.

Für die neue Wohnbebauung wird auf Basis bzw. unter Verwendung der oben genannten Informationen die zukünftigen Verkehrsmengen mit Hilfe der FGSV-Richtlinie "Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen" (2006) für einen mittleren Werktag einer Woche abgeschätzt.

■ Einwohnerverkehr

Wohnnutzung	Bandbreite	gewählter Faktor	
Ermittlung Einwohnerverkehr		Wohnungen	Reihenhäuser
Anzahl Wohneinheiten (WE) / Wohnungen	-	16	6
Anzahl EW	-	24	21
MIV-Anteil	0,3 - 0,7	0,5	0,5
Besetzungsgrad	1,2 - 1,3	1,25	1,25
Wegehäufigkeit	3,0 - 4,0	3,5	3,5
Summe Pkw-Fahrten	-	34	29

Tab. 1: Verkehrserzeugung im Prognose-Planfall - Einwohnerverkehr

Für die geplante Wohnnutzung wird in der Entwurfsplanung von insgesamt 22 Wohneinheiten für 45 Personen ausgegangen. Unter der Annahme von einer Wegehäufigkeit von 3,5 und einem MIV-Anteil von 50% sowie einem Besetzungsgrad von 1,25 ergibt sich aufgrund der Wohnnutzung ein tägliches Verkehrsaufkommen von 63 Pkw-Fahrten/d. Nach Abschlag der Wege, die die Bewohner außerhalb des Gebietes zurücklegen, sowie Zuschlag von Besucher- und Wirtschaftsverkehr ergeben sich insgesamt **65 Kfz-Fahrten/d, davon 1 SV/d.**

3.3.2 Verkehrsverteilung im umliegenden Straßennetz

Für die Verteilung des durch das Gebiet entstehenden Verkehrs wird für die Tagesbelastung und die Spitzenverkehrszeiten eine gleichbleibende Ausrichtung unterstellt.

Folgende Orientierungsannahmen liegen der Umlegung zugrunde: 50% des Verkehrs orientieren sich in Richtung Westen auf der B10 (Richtung Grötzingen / B3 / A5), während sich 30% auf der B293 in die Richtungen Norden (Richtung Jöhlingen) und 20% in Richtung Osten auf der B10 (Richtung Söllingen) orientieren.

- Plan 11 Die Einfahrt zu den Wohnhäusern soll dabei durch den Torbogen beim Gasthaus erfolgen. Bis zum Ende der Parkplätze des Gasthauses gilt ein Zweirichtungsverkehr. Ab der neuen Wohnbebauung gilt dann eine Einbahnregelung, sodass die Ausfahrt aus dem neuen Wohngebiet über die Friedrichstraße stattfindet.

3.3.3 Prognose-Planfall OHNE Ortsumgehung B293

- Plan 12 Die Querschnittsbelastungen des Planfalls 2035 ohne Ortsumgehung ergeben sich entsprechend der angesetzten Verkehrsmengen inklusive der Wohnbebauung und der angesetzten Verteilung im bestehenden Netz. Die Kfz- und Schwerverkehrsbelastungen sind für den Gesamttag von 24 Stunden in Plan 12 dokumentiert. Zusätzlich wird die Zunahme gegenüber dem Nullfall 2035 ohne Ortsumgehung dargestellt.
- Plan 13-14 Die Verkehrsbelastungen der vormittäglichen Spitzenstunde sind für Kfz und SV>3,5t in Plan 13 und für die nachmittägliche Spitzenstunde für Kfz und SV>3,5t in Plan 14 dokumentiert.

3.3.4 Prognose-Planfall MIT Ortsumgehung B293

- Plan 15 Die Querschnittsbelastungen des Planfalls 2035 mit Ortsumgehung ergeben sich entsprechend der angesetzten Verkehrsmengen inklusive der Wohnbebauung und der angesetzten Verteilung im bestehenden Netz. Die Kfz- und Schwerverkehrsbelastungen sind für den Gesamttag von 24 Stunden in Plan 15 dokumentiert. Zusätzlich wird die Zunahme gegenüber dem Nullfall 2035 mit Ortsumgehung dargestellt.
- Plan 16-17 Die Verkehrsbelastungen der vormittäglichen Spitzenstunde sind für Kfz und SV>3,5t in Plan 16 und für die nachmittägliche Spitzenstunde für Kfz und SV>3,5t in Plan 17 dokumentiert.

3.3.5 Leistungsfähigkeitsbewertung

Es werden die Auswirkungen des geplanten Gebiets auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte B10 / Friedrichstraße (K1) und B10 / Hinterm Laub (K2) bewertet. Der Nachweis erfolgt für die Spitzenstunde am Vormittag und am Nachmittag an einem Normalwerktag für die Verkehrsbelastungen, die sich im Prognose-Planfall 2035 gemäß der Pläne 13, 14, 16 und 17 ergeben.

Die Leistungsfähigkeitsbewertung und die Berechnung der Rückstaulängen erfolgen auf Basis des HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen), wobei eine Sicherheit gegen Überstauen von 95% zugrunde gelegt wird. Die Qualität des Verkehrsablaufs der Knotenpunkte wird nach HBS über die mittlere Wartezeit der Fahrzeuge der einzelnen Fahrstreifen der Knoten ermittelt. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit erfolgt anhand von Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs A bis F, wobei A als sehr gut gilt, und D als Grenze zu dem bei Stufe E nicht mehr ausreichend leistungsfähigen Bereich.

Für den wartenden Verkehr lassen sich die einzelnen Qualitätsstufen folgendermaßen vereinfacht beschreiben:

- ▶ **Stufe A:** Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer **sehr kurz**.
- ▶ **Stufe B:** Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer **kurz**.
- ▶ **Stufe C:** Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer **spürbar**.
- ▶ **Stufe D:** Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer **beträchtlich**.
- ▶ **Stufe E:** Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer **lang** und streuen erheblich. Die Grenze der **Funktionsfähigkeit wird erreicht**.
- ▶ **Stufe F:** Die Wartezeiten sind für die Verkehrsteilnehmer **sehr lang**. Die **Funktionsfähigkeit ist nicht mehr gegeben**.

Plan 18-19 Es werden die beiden zu untersuchenden Knotenpunkte in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde für den Fall mit und ohne B293-Ortsumgehung geprüft. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsprüfung für den Planfall 2035 mit der Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunden und den entsprechenden Rückstaulängen werden in Plan 18 für den Fall ohne Ortsumgehung und in Plan 19 für den Fall mit Ortsumgehung dokumentiert.

Knotenpunkt 1 (B10 / Friedrichstraße)

► Ohne B293-Ortsumgehung

Für den unsignalisierten Knotenpunkt B10 / Friedrichstraße ergibt sich in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde eine mangelhafte **Qualitätsstufe E**. Der Grund ist die große Verkehrsmenge auf der B10, aufgrund derer die wenigen einbiegenden Fahrzeuge von der Friedrichstraße zwar lange warten müssen, sich aber nur ein Fahrzeug dort aufstellt.

► Mit B293-Ortsumgehung

Für den unsignalisierten Knotenpunkt B10 / Friedrichstraße ergibt sich in der vormittäglichen Spitzenstunde eine ausreichende **Qualitätsstufe D** und in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine mangelhafte **Qualitätsstufe E**. Selbst mit B293-Ortsumgehung ist die Verkehrsmenge auf der B10 so hoch, dass einbiegende Fahrzeuge von der Friedrichstraße lange warten müssen, sich aber nur ein Fahrzeug dort aufstellt.

Knotenpunkt 2 (B10 / Hinterm Laub)

► Ohne B293-Ortsumgehung

Für den unsignalisierten Knotenpunkt B10 / Hinterm Laub ergibt sich in der vormittäglichen Spitzenstunde eine sehr gute **Qualitätsstufe A** und in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine mangelhafte **Qualitätsstufe E**. Der Grund ist die große Verkehrsmenge auf der B10, aufgrund derer die wenigen einbiegenden Fahrzeuge von der Alten Pfarrhausgasse lange warten müssen, also von außerhalb des Plangebietes wie im Bestand schon vorliegend. Die Rückstaulänge in der östlichen Zufahrt kann den benachbarten Knotenpunkt beeinträchtigen, allerdings ist dieser Umstand bereits ohne das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet schon festzustellen.

► Mit B293-Ortsumgehung

Für den unsignalisierten Knotenpunkt B10 / Hinterm Laub ergibt sich in der vormittäglichen Spitzenstunde eine sehr gute **Qualitätsstufe A** und in der nachmittäglichen Spitzenstunde eine mangelhafte **Qualitätsstufe E**. Der Grund ist die große Verkehrsmenge auf der B10, aufgrund derer die wenigen einbiegenden Fahrzeuge von der Alten Pfarrhausgasse lange warten müssen. Die Rückstaulänge

in der östlichen Zufahrt kann in der nachmittäglichen Spitzenstunde den benachbarten Knotenpunkt beeinträchtigen, allerdings ist dieser Umstand bereits ohne das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Plangebiet schon festzustellen.

Es ergibt sich in allen Fällen zwar eine unzureichende Leistungsfähigkeit der Gesamtknoten aufgrund der Wartezeiten, diese betrifft jedoch nur sehr wenige einbiegende Fahrzeuge von der Friedrichstraße und Alten Pfarrhausgasse. Das Ergebnis wird aber nicht als planbedingt eingeordnet und kann aufgrund der hohen Belastung der B 10 als ortstypisch eingestuft werden.

Zudem hat die Signalisierung des benachbarten Knotenpunktes B10 / B293 positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der betrachteten Knotenpunkte, die bei der Berechnung der Vorfahrtsknoten nicht berücksichtigt werden kann. Aufgrund der Phasenfolge am signalisierten Knotenpunkt B10 / B293 kommt es immer wieder zu Verkehrslücken, die von den einbiegenden Fahrzeugen genutzt werden können. Hinzu kommt, dass nicht das Planvorhaben für die unzureichende Leistungsfähigkeit an den Knotenpunkten verantwortlich ist, sondern die beiden betrachteten Vorfahrtsknoten schon in der Analyse nicht leistungsfähig sind.

3.4 Beurteilung der Erschließung im Kontext der allg. Mobilitätsplanung

Schon länger werden die B293-Ortsumgehung sowie die B10-Ortsumgehung ("Hopfenbergtunnel") von Berghausen diskutiert. Während das Planfeststellungsverfahren der B293-Ortsumgehung von Berghausen im Februar 2021 beantragt wurde, ist die B10-Ortsumgehung von Berghausen im BVWP zwar als Projekt mit vordringlichem Bedarf ausgewiesen, jedoch werden die Planungen zur Zeit nicht weiter verfolgt.

Das Fertigstellen beider Ortsumgehungen hätte eine beträchtliche Wirkung auf die heutigen B10- und B293-Ortsdurchfahrten von Berghausen. Auf beiden Straßen würde die Verkehrsbelastung maßgeblich sinken, sodass es bei den hier im Verkehrsgutachten betrachteten Knotenpunkten keine Einschränkungen der Leistungsfähigkeit mehr geben wird.

4. Zusammenfassung der verkehrlichen Bewertung

In Pfinztal ist hinter dem historischen Gasthaus "Zum Laub" eine Neuordnung der Parkflächen sowie eine Neubebauung eines kleinteiligen, in sich geschlossenem Wohnquartiers geplant.

Als Datengrundlage wird eine Verkehrszählung an den Knotenpunkten B10 / Friedrichstraße und B10 / Hinterm Laub durchgeführt. Zur Harmonisierung und Bereinigung von Baustelleneffekten wird eine Verkehrszählung vom Knotenpunkt B10 / B293 aus dem Jahr 2018 herangezogen. Diese Zählungen werden unter Verwendung von Hochrechnungsfaktoren aus der Verflechtungsprognose des BVWP auf das Prognosejahr 2035 hochgerechnet, um die Belastung zu erhalten, die durch die allgemeine Verkehrsentwicklung zu erwarten ist. Außerdem wird die Wirkung der geplanten B293-Ortsumgehung von Berghausen übernommen und auf die Verkehrsbelastungen angewendet. Zusätzlich wird die Verkehrsmenge prognostiziert, die durch die geplante Neubebauung entsteht und auf das umliegende Straßennetz umgelegt. Insgesamt werden für das Plangebiet 65 Kfz-Fahrten, davon 1 SV-Fahrt/d prognostiziert.

Die Leistungsfähigkeitsbewertung ergibt in der maßgeblichen nachmittäglichen Spitzenstunde für beide Knotenpunkte in den beiden Planfällen mit und ohne Ortsumgehung eine nicht ausreichende Qualitätsstufe E für den Gesamtknoten, die allerdings schon im Bestand aufgrund der hohen Belastung der B 10 vorliegen und nicht durch das Planvorhaben zusätzlich belastet werden. So kann die Rückstaulänge in der östlichen Zufahrt in der nachmittäglichen Spitzenstunde bereits schon im Bestand den benachbarten Knotenpunkt beeinträchtigen.

Die bewerteten Effekte werden dennoch nicht als planbedingt eingestuft und können insofern nicht zu Verschlechterung der Situation führen, zumal die Signalisierung des benachbarten Knotenpunktes B10 / B293 auch positive Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der betrachteten Knotenpunkte hat, da es aufgrund der Phasenfolge am signalisierten Knotenpunkt B10 / B293 immer wieder zu Verkehrslücken kommt, die von den einbiegenden Fahrzeugen genutzt werden können, die im Rahmen der Leistungsfähigkeitsbewertung nach dem HBS nicht berücksichtigt werden können, sodass die Bewertungsergebnisse stets den worst case darstellen. Zudem ist durch die B293-Ortsumgehung von Berghausen in der Zukunft eine positive Reduktion der Verkehrsmenge zu erwarten.



Gemeinde Pfinztal
"Hinterm Laub"
 Verkehrsuntersuchung

Zählstellenplan

- 2 16h-Knotenstromzählung (6:00-22:00 Uhr)
- 1 24h-Knotenstromzählung (0:00-24:00 Uhr)
 Übernommen von Koehler & Leutwein
- X X Streckensperrung aufgrund von Baustelle

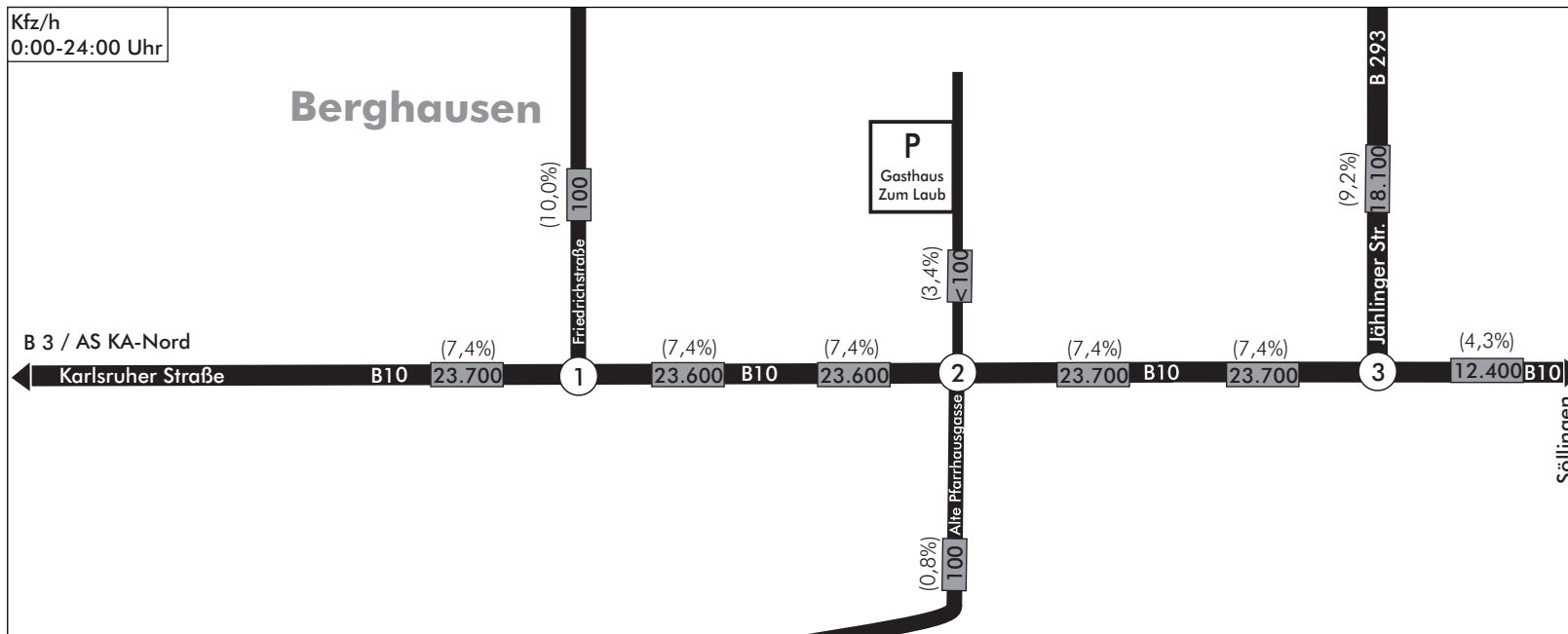
Erhebung:
 Do., 16.09.2021 (16h-Knotenstromzählung)
 Do., 03.05.2018 (24h-Knotenstromzählung)

Kartengrundlage: www.openstreetmap.org



O:
 4

Plan
 1



Gemeinde Pfinztal

"Hinterm Laub"

Verkehrsuntersuchung

Querschnittsbelastungen

Kfz/d bzw. SV > 3,5t/d

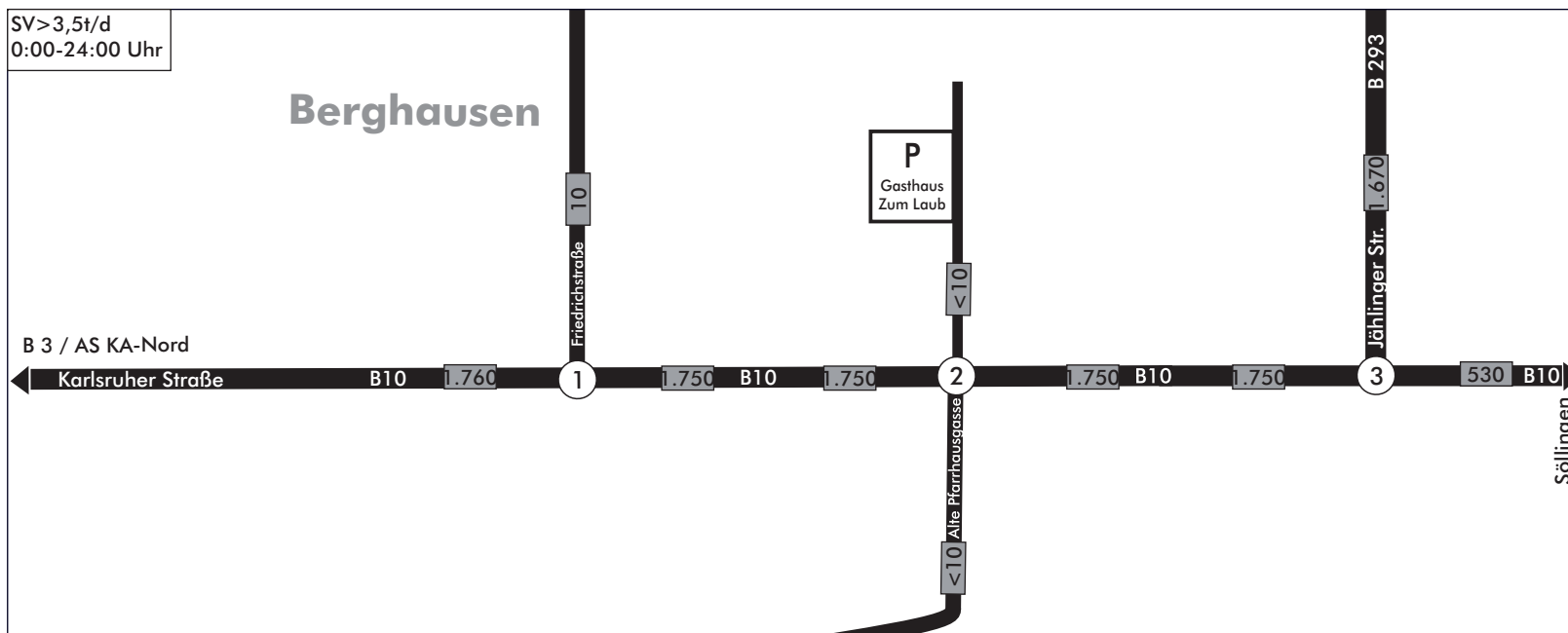
0:00-24:00 Uhr

Analyse*

③ Knotenpunkt mit Nummer

200 Anzahl Kfz/SV im Querschnitt**

(2,5%) SV-Anteil am Gesamtverkehr



*ohne Baustellensituation auf der B293
Quelle: VU B10 / B293 Umgehung Berghausen
Koehler & Leutwein 2018

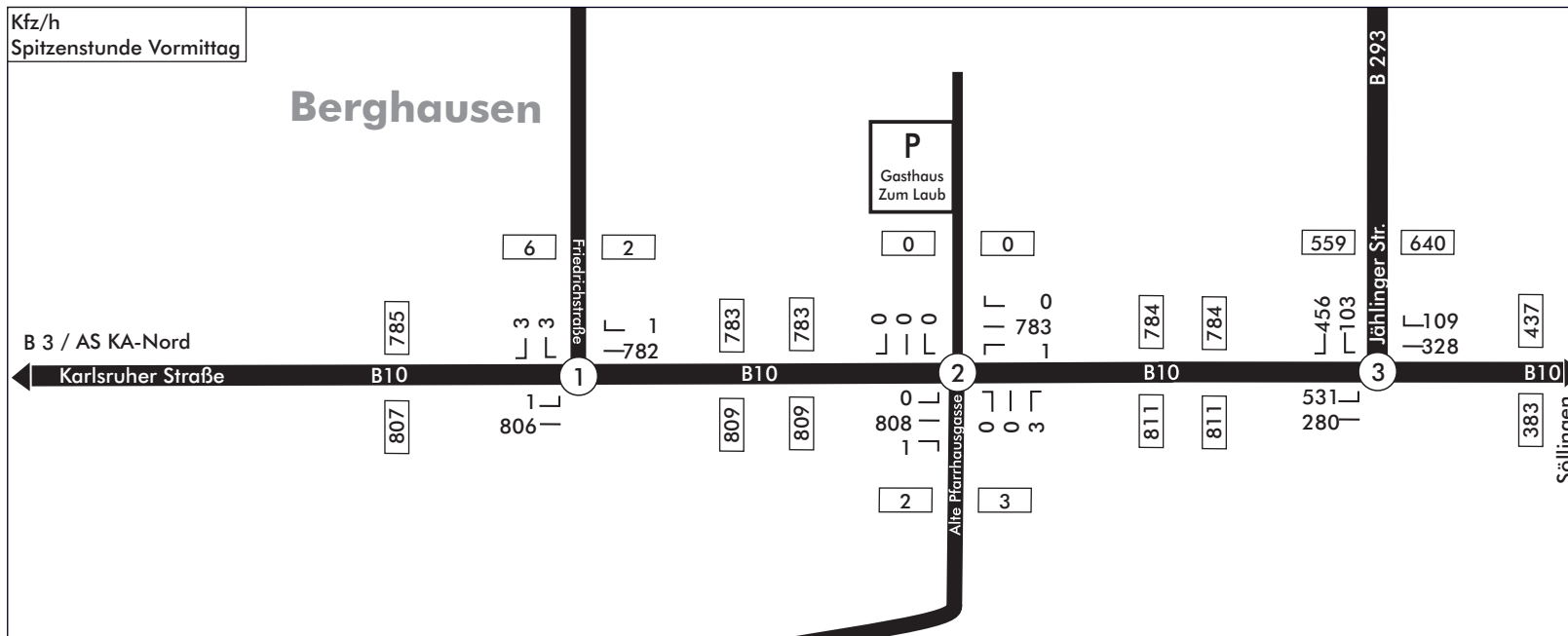
**Werte gerundet auf 100 Kfz bzw. 10 SV



Plan

2





Gemeinde Pfinztal

"Hinterm Laub"

Verkehrsuntersuchung

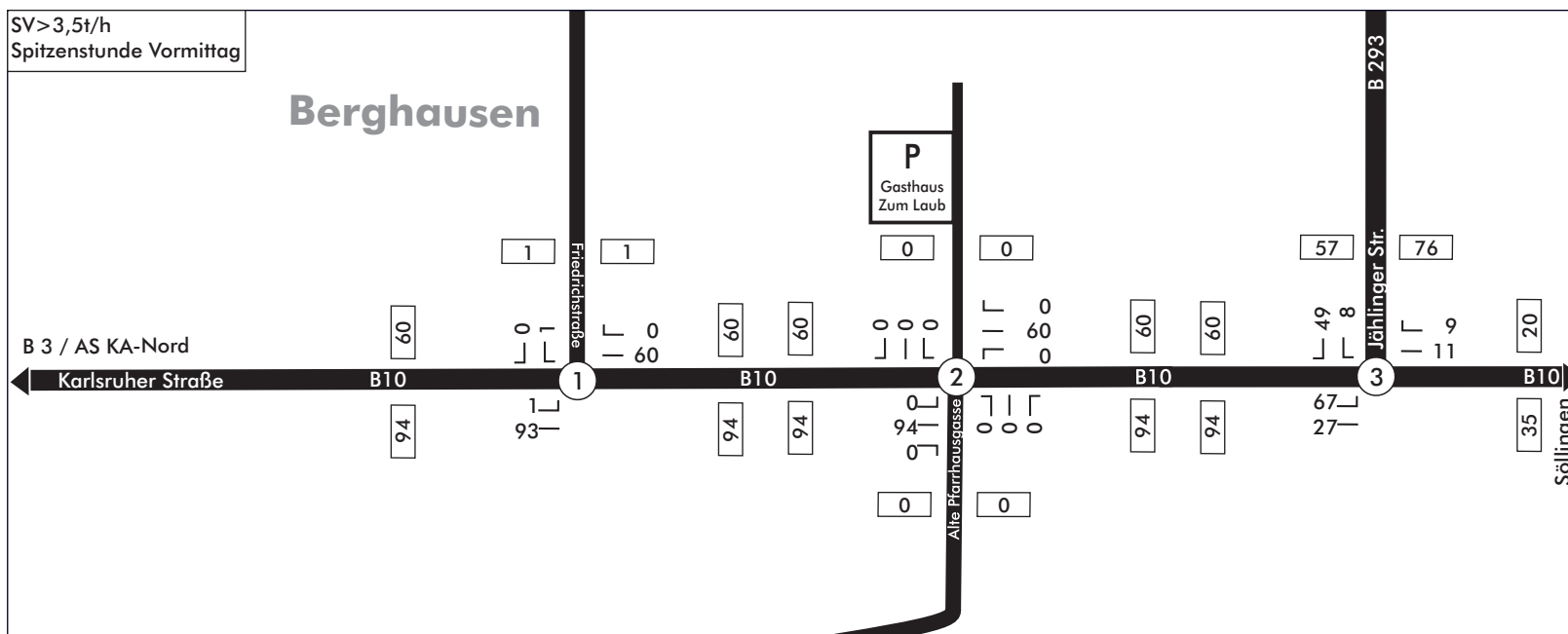
Knotenstrombelastungen
Kfz/h bzw. SV > 3,5t/h
Spitzenstunde Vormittag

Analyse*

3 Knotenpunkt mit Nummer

112 Anzahl Kfz/SV je Fahrtrichtung

1 23
1 60 Anzahl Kfz/SV je Abbiegestrom



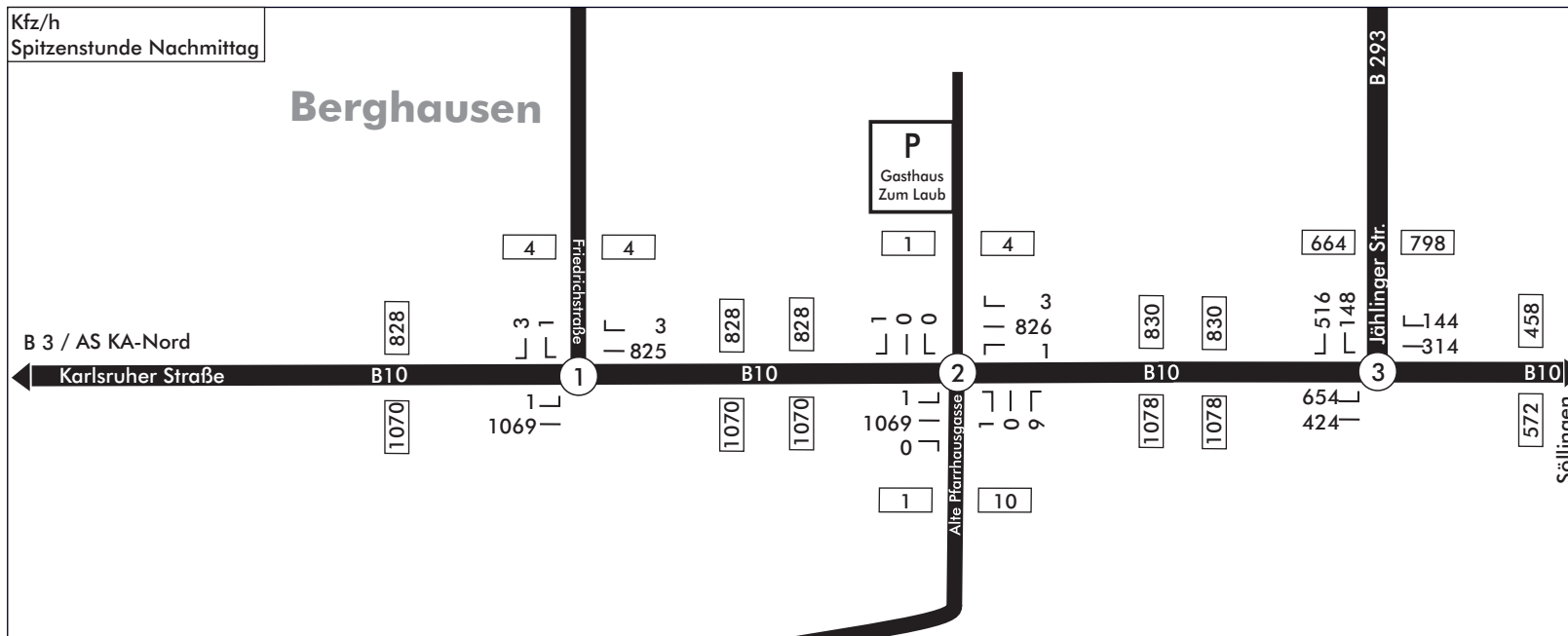
*ohne Baustellensituation auf der B293
Quelle: VU B10 / B293 Umgehung Berghausen
Koehler & Leutwein 2018



Plan

3





Gemeinde Pfinztal

"Hinterm Laub"

Verkehrsuntersuchung

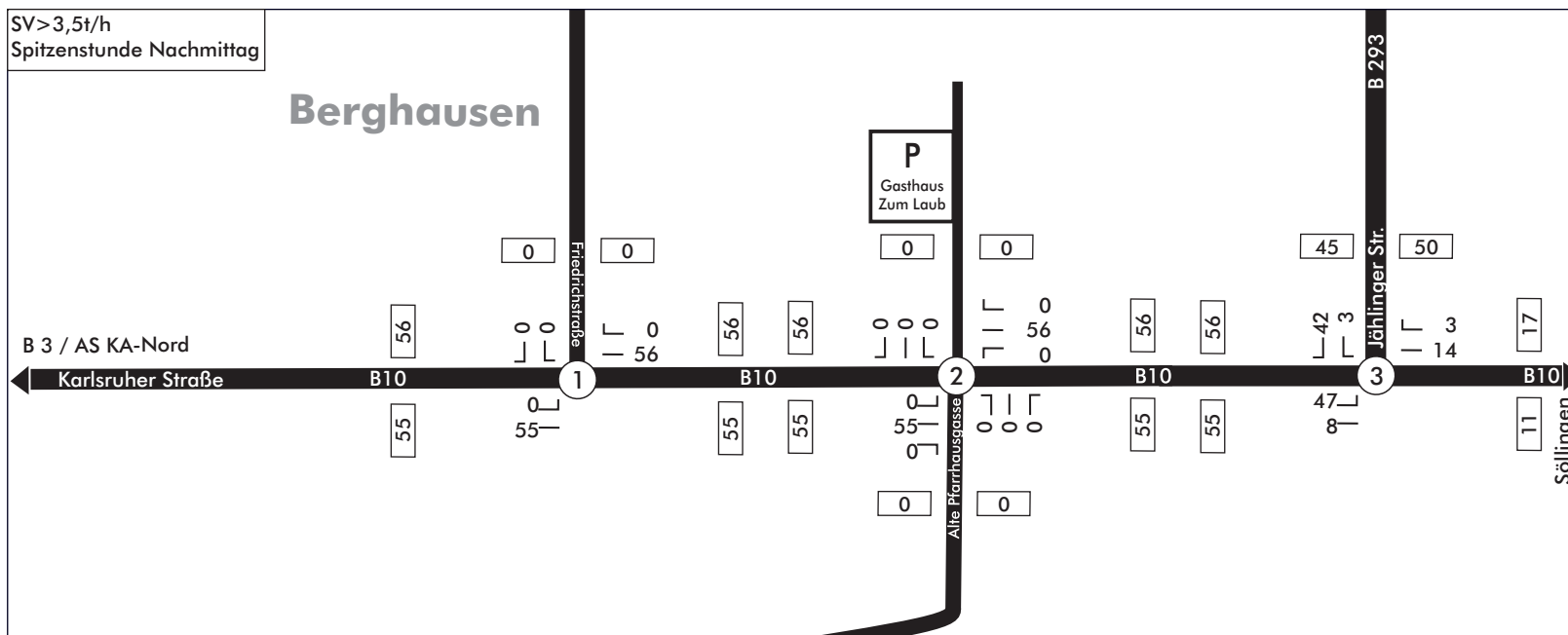
Knotenstrombelastungen
Kfz/h bzw. SV > 3,5t/h
Spitzenstunde Nachmittag

Analyse*

③ Knotenpunkt mit Nummer

112 Anzahl Kfz/SV je Fahrtrichtung

11 23
1 60 Anzahl Kfz/SV je Abbiegestrom



*ohne Baustellensituation auf der B293
Quelle: VU B10 / B293 Umgehung Berghausen
Koehler & Leutwein 2018

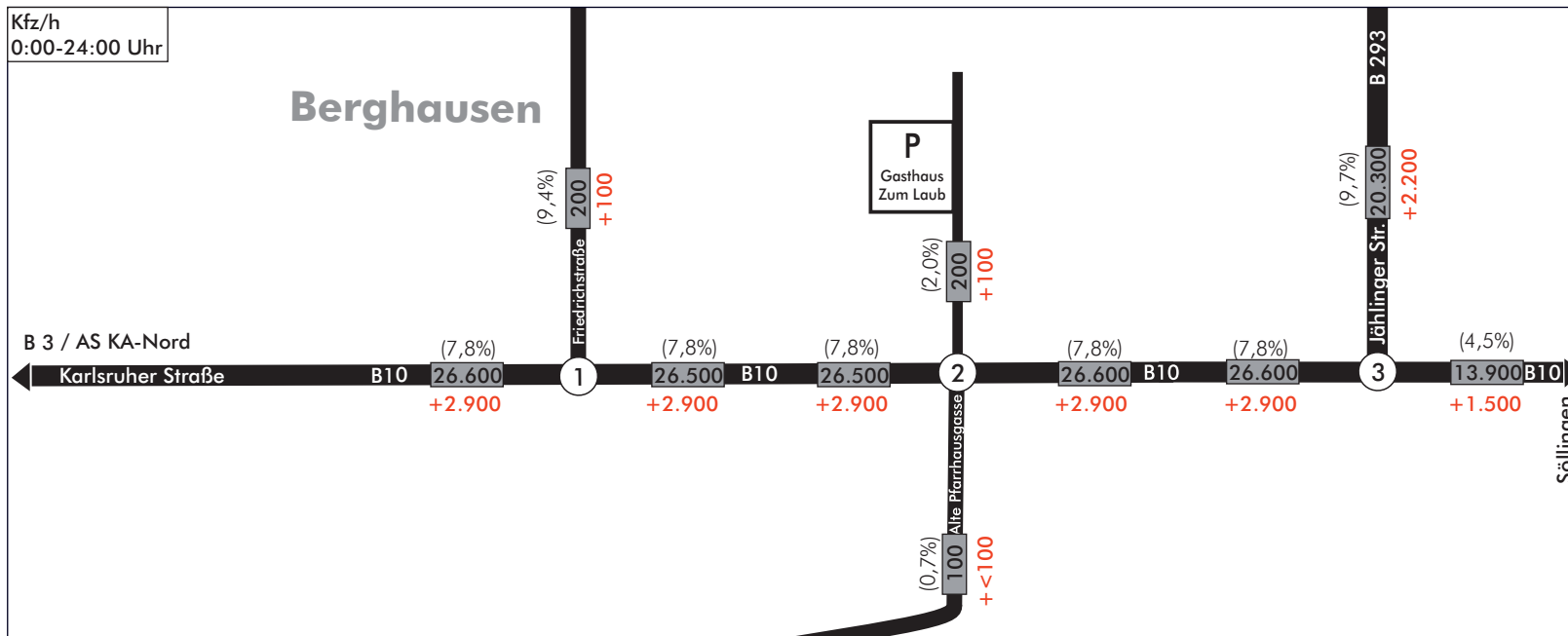


Plan

4



Kfz/h
0:00-24:00 Uhr



Gemeinde Pfinztal

“Hinterm Laub”

Verkehrsuntersuchung

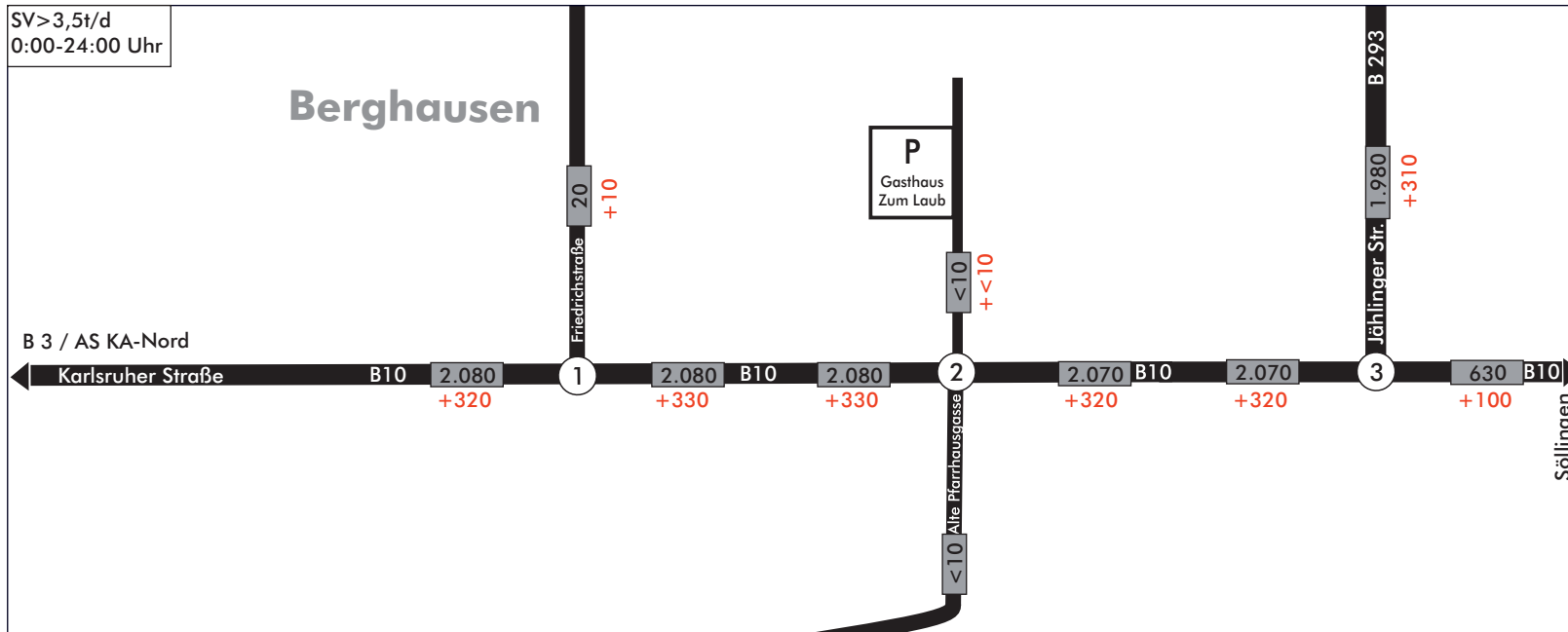
Querschnittsbelastungen

Kfz/d bzw. SV > 3,5t/d

0:00-24:00 Uhr

Nullfall 2035 (ohne OU B293)

SV > 3,5t/d
0:00-24:00 Uhr



allg. Mobilitätsentwicklung 2018-2035
Landkreis Karlsruhe (Verflechtungsprogn.):

Leichtverkehr: +11,7%

Schwerverkehr: +18,5%

*Werte gerundet auf 100 Kfz bzw. 10 SV



Plan

5

L 23
 — 1
 60

Anzahl Kfz/SV je Abbiegestrom

Leichtverkehr: +11,7%
Schwerverkehr: +18,5%

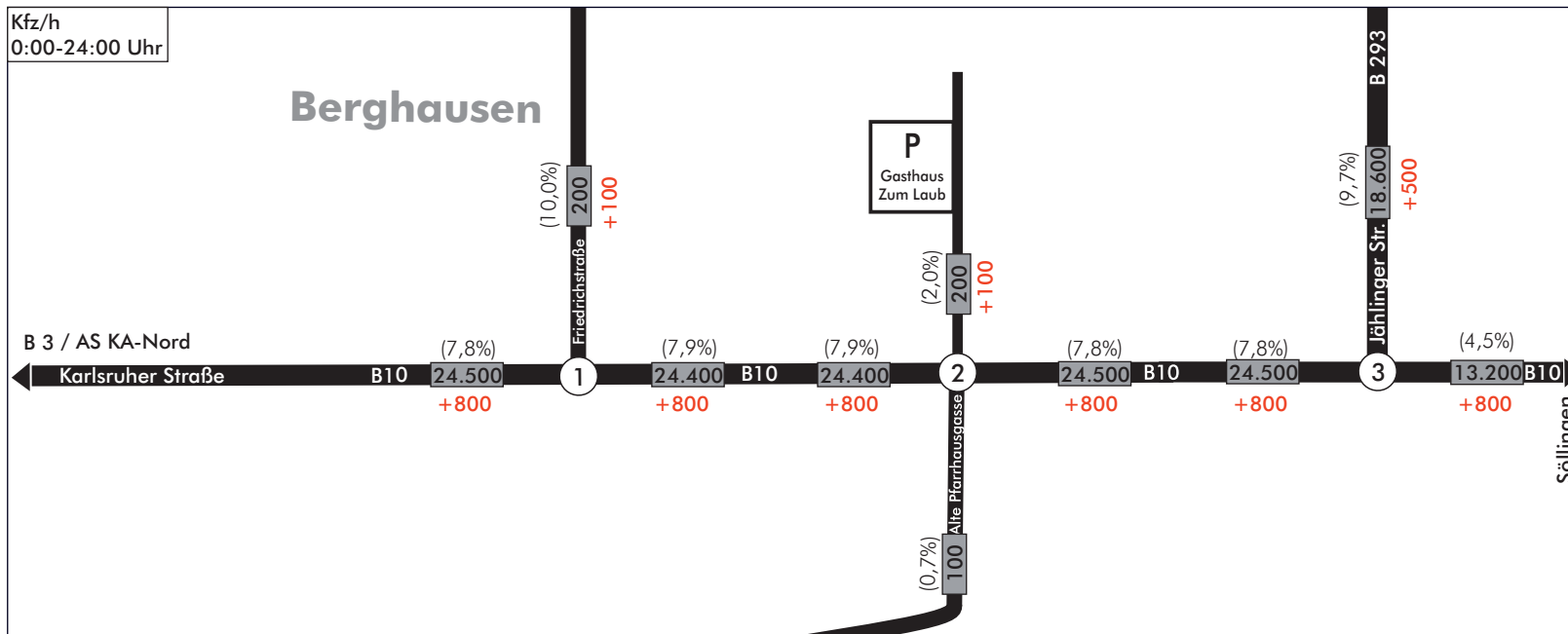
6



L 23
 — 1
 60

Anzahl Kfz/SV je Abbiegestrom

7



Gemeinde Pfinztal

"Hinterm Laub"

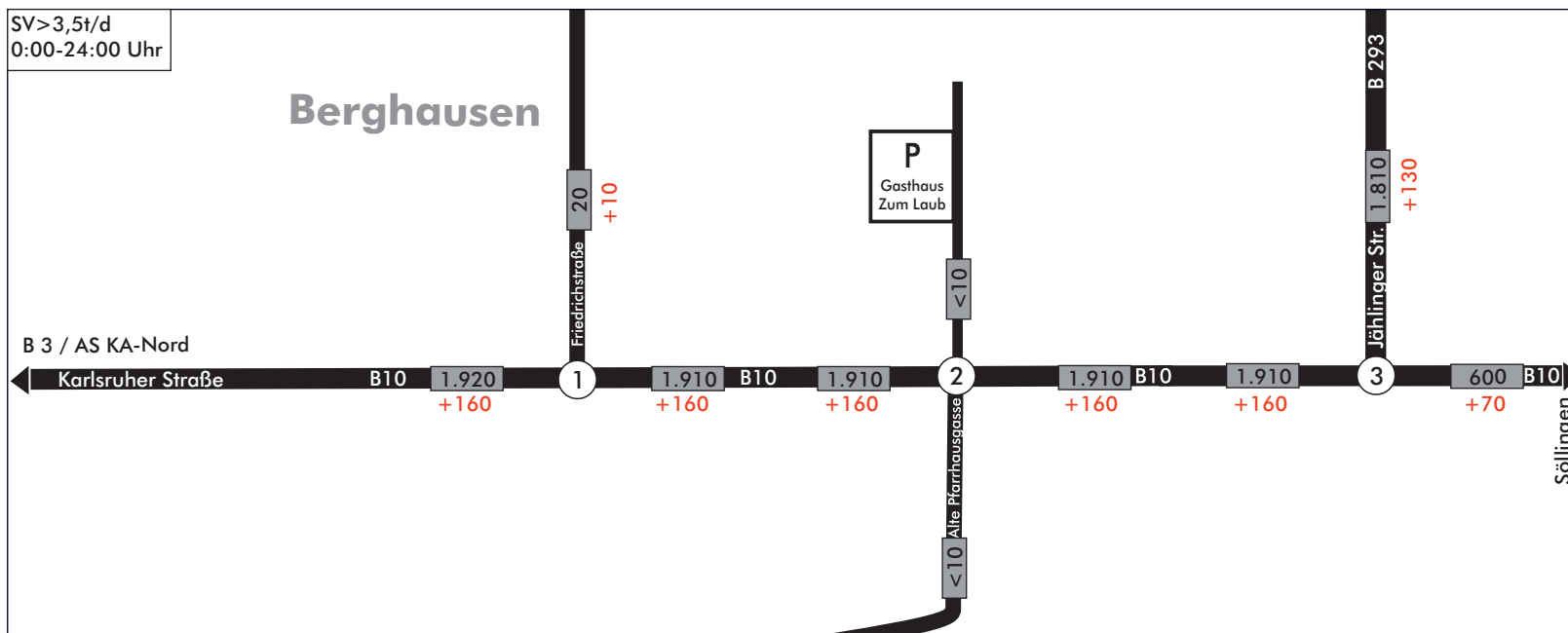
Verkehrsuntersuchung

Querschnittsbelastungen

Kfz/d bzw. SV > 3,5t/d

0:00-24:00 Uhr

Nullfall 2035 (mit OU B293*)



allg. Mobilitätsentwicklung 2018-2035
Landkreis Karlsruhe (Verflechtungsprogn.):

Leichtverkehr: +11,7%

Schwerverkehr: +18,5%

*Quelle Wirkung OU: VU B10 / B293 Umgehung
Berghausen; Koehler & Leutwein 2018

**Werte gerundet auf 100 Kfz bzw. 10 SV

Plan

8



L 23
 — 1
 60

Anzahl Kfz/SV je Abbiegestrom

9



L 23
 — 1
 60

Anzahl Kfz/SV je Abbiegestrom

[illegible]

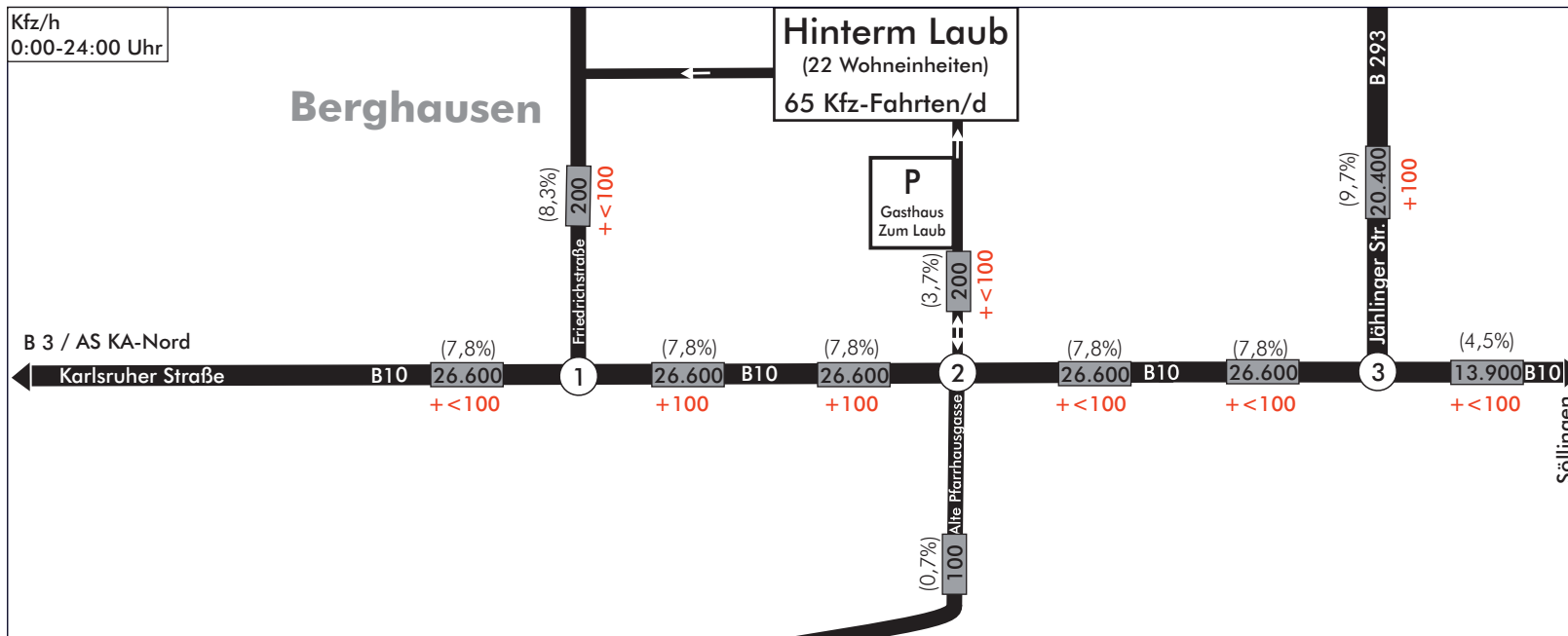


Gemeinde Pfinztal
"Hinterm Laub"
 Verkehrsuntersuchung
 Konzeptplan
 Prognose-Planfall 2035

Quelle:
 ibele + partner PartGmbH Architekten
 Stand 03.02.22



Plan
 11



Gemeinde Pfinztal

"Hinterm Laub"

Verkehrsuntersuchung

Querschnittsbelastungen

Kfz/d bzw. SV > 3,5t/d

0:00-24:00 Uhr

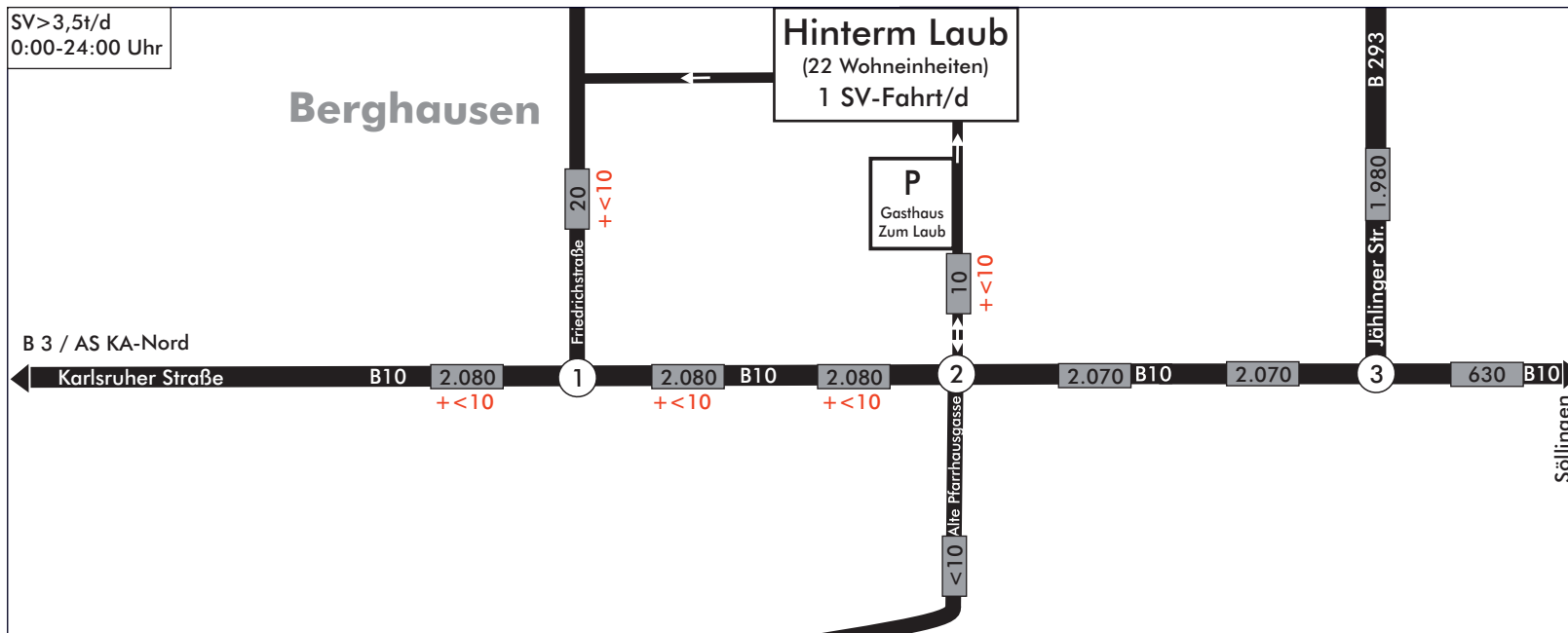
Planfall 2035 (ohne OU B293)

③ Knotenpunkt mit Nummer

200 Anzahl Kfz/SV im Querschnitt*

(2,5%) SV-Anteil am Gesamtverkehr

+100 Differenzen Planfall 2035 /
Nullfall 2035 im Querschnitt*



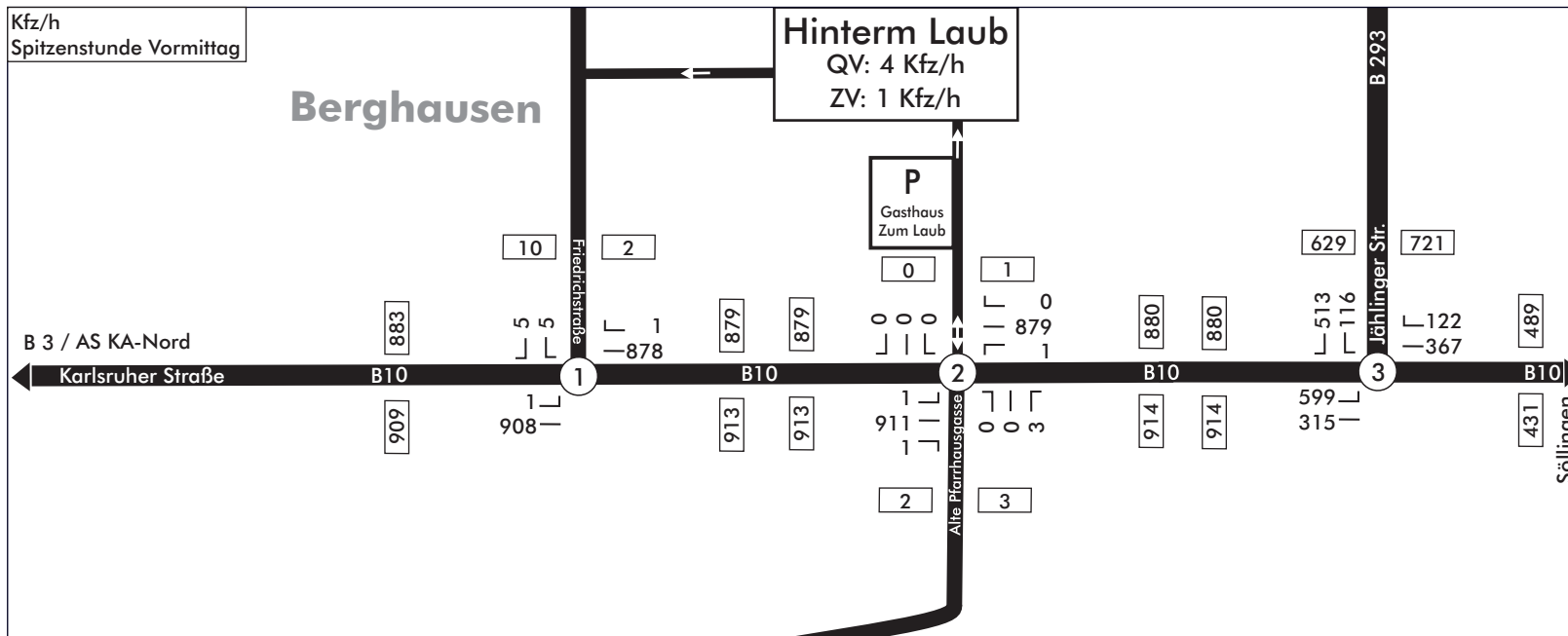
*Werte gerundet auf 100 Kfz bzw. 10 SV



Plan

12





Gemeinde Pfinztal

"Hinterm Laub"

Verkehrsuntersuchung

Knotenstrombelastungen

Kfz/h bzw. SV > 3,5t/h

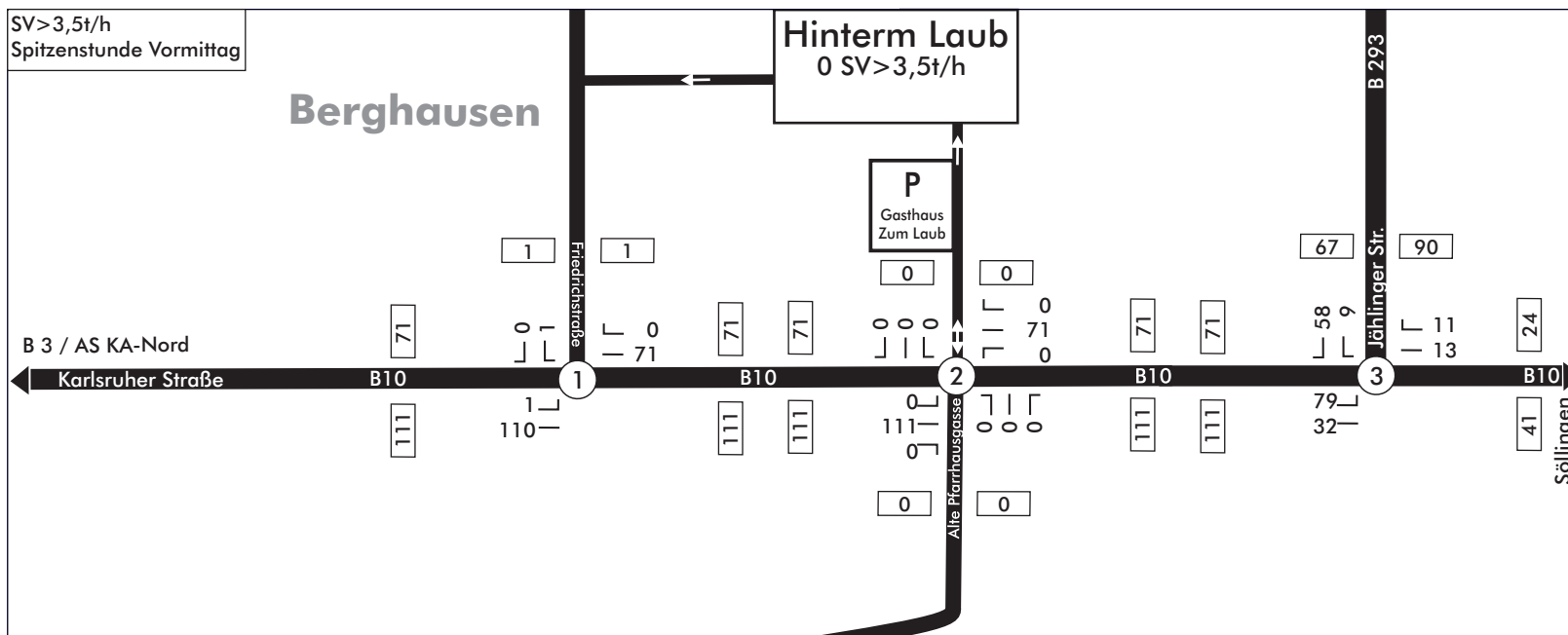
Spitzenstunde Vormittag

Planfall 2035 (ohne OU B293)

③ Knotenpunkt mit Nummer

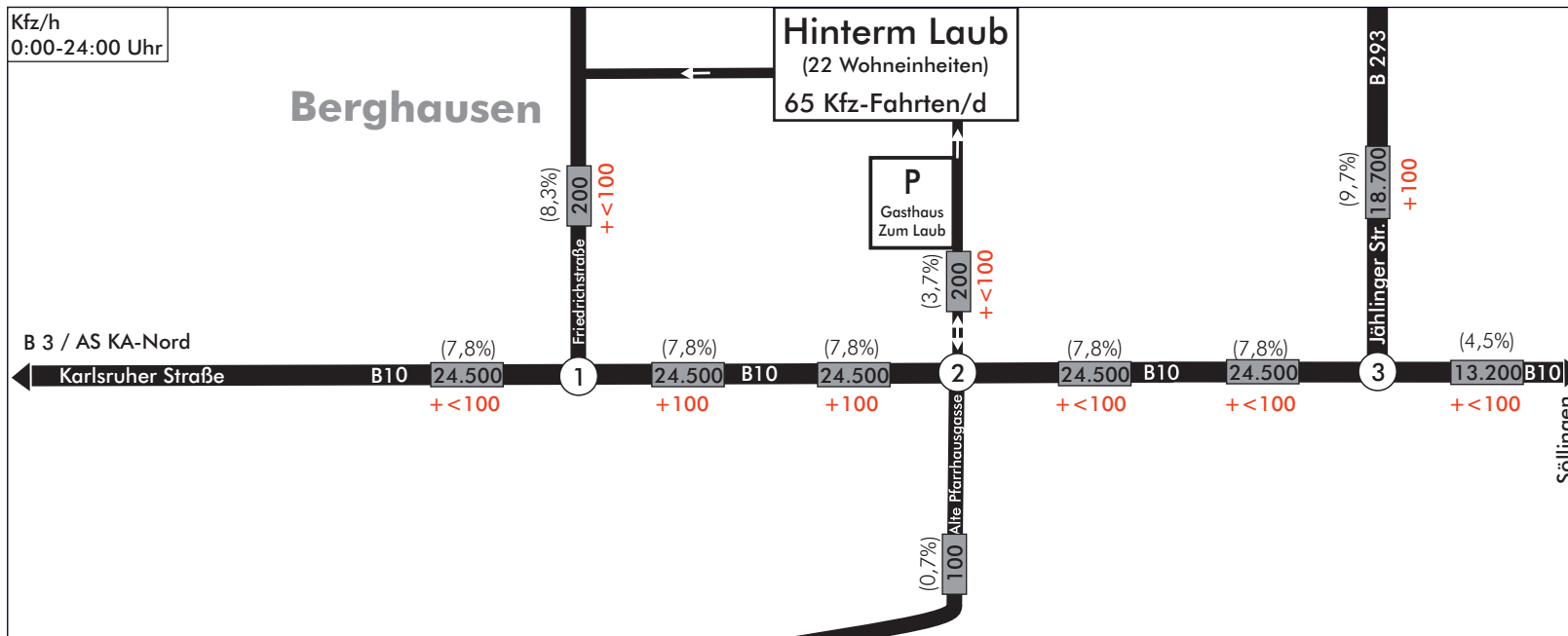
112 Anzahl Kfz/SV je Fahrtrichtung

112²³
112¹
60 Anzahl Kfz/SV je Abbiegestrom



Plan

13



Gemeinde Pfinztal

"Hinterm Laub"

Verkehrsuntersuchung

Querschnittsbelastungen

Kfz/d bzw. SV > 3,5t/d

0:00-24:00 Uhr

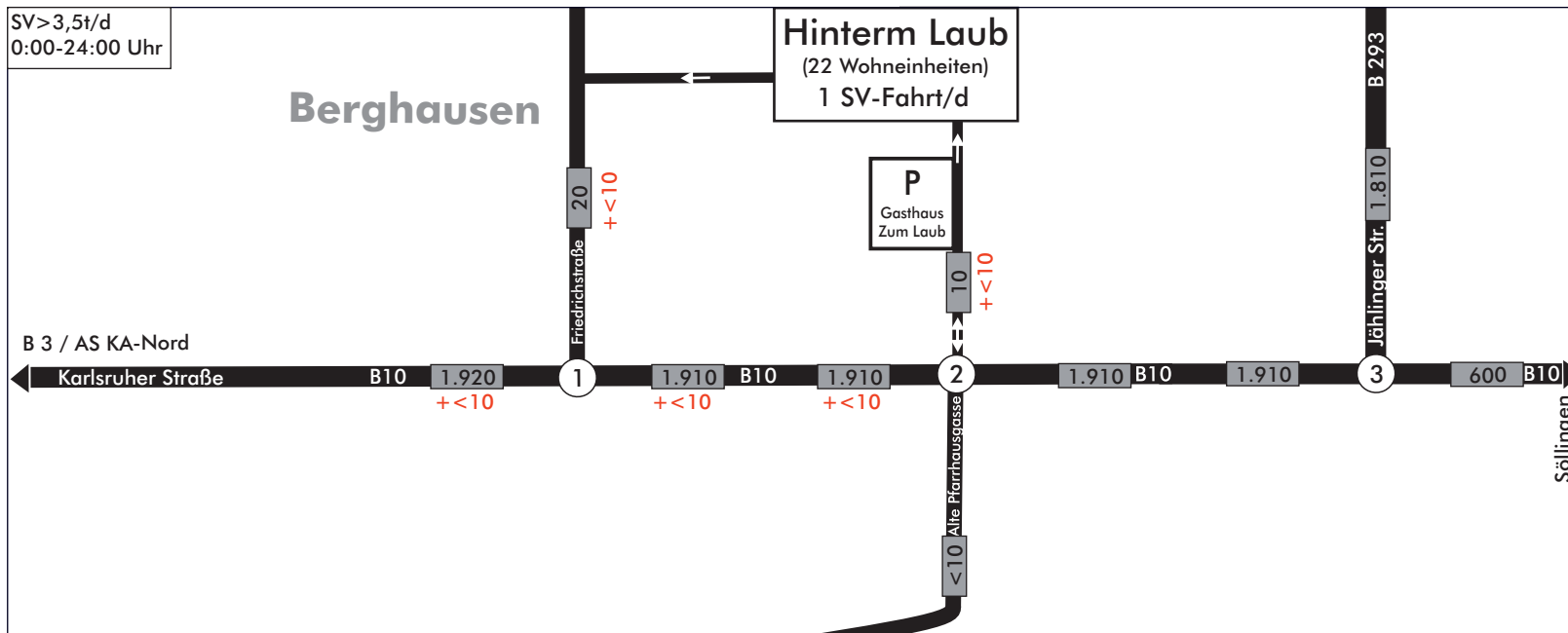
Planfall 2035 (mit OU B293)

③ Knotenpunkt mit Nummer

200 Anzahl Kfz/SV im Querschnitt*

(2,5%) SV-Anteil am Gesamtverkehr

+100 Differenzen Planfall 2035 / Nullfall 2035 im Querschnitt*

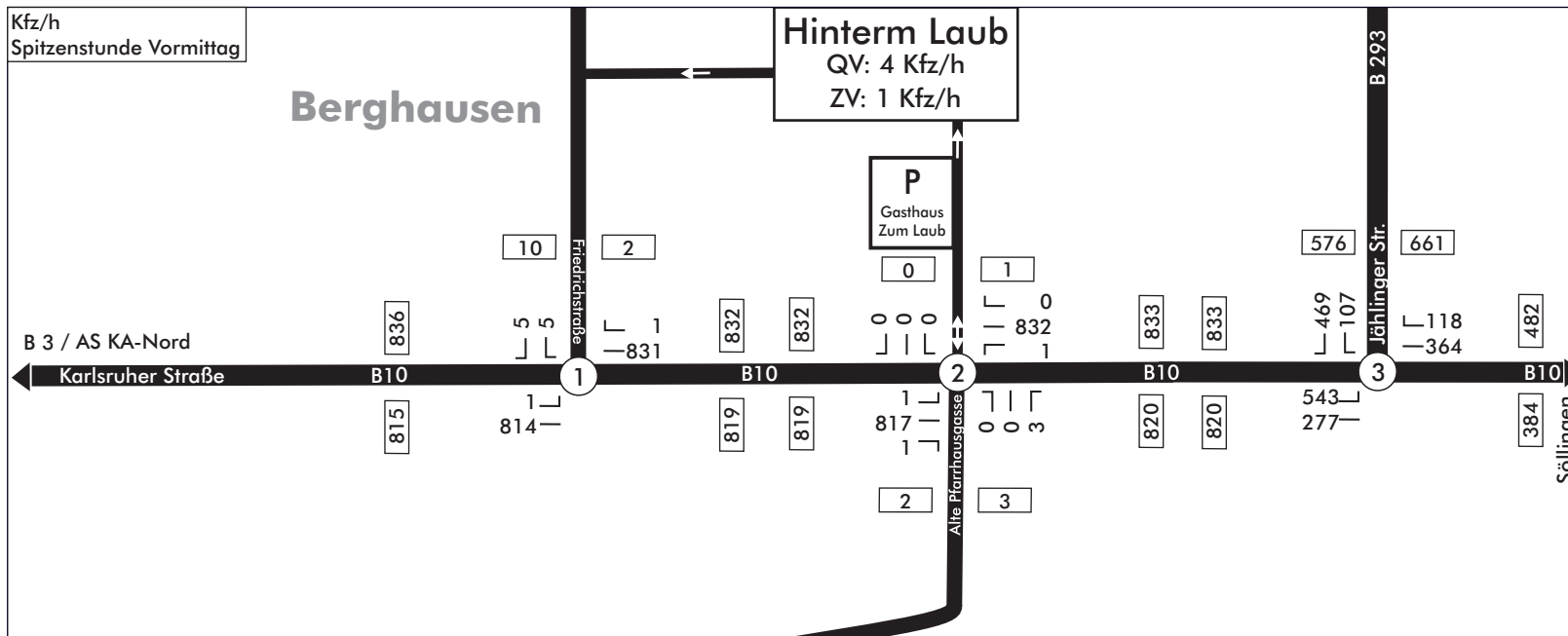


*Werte gerundet auf 100 Kfz bzw. 10 SV



Plan

15



Gemeinde Pfinztal

"Hinterm Laub"

Verkehrsuntersuchung

Knotenstrombelastungen

Kfz/h bzw. SV > 3,5t/h

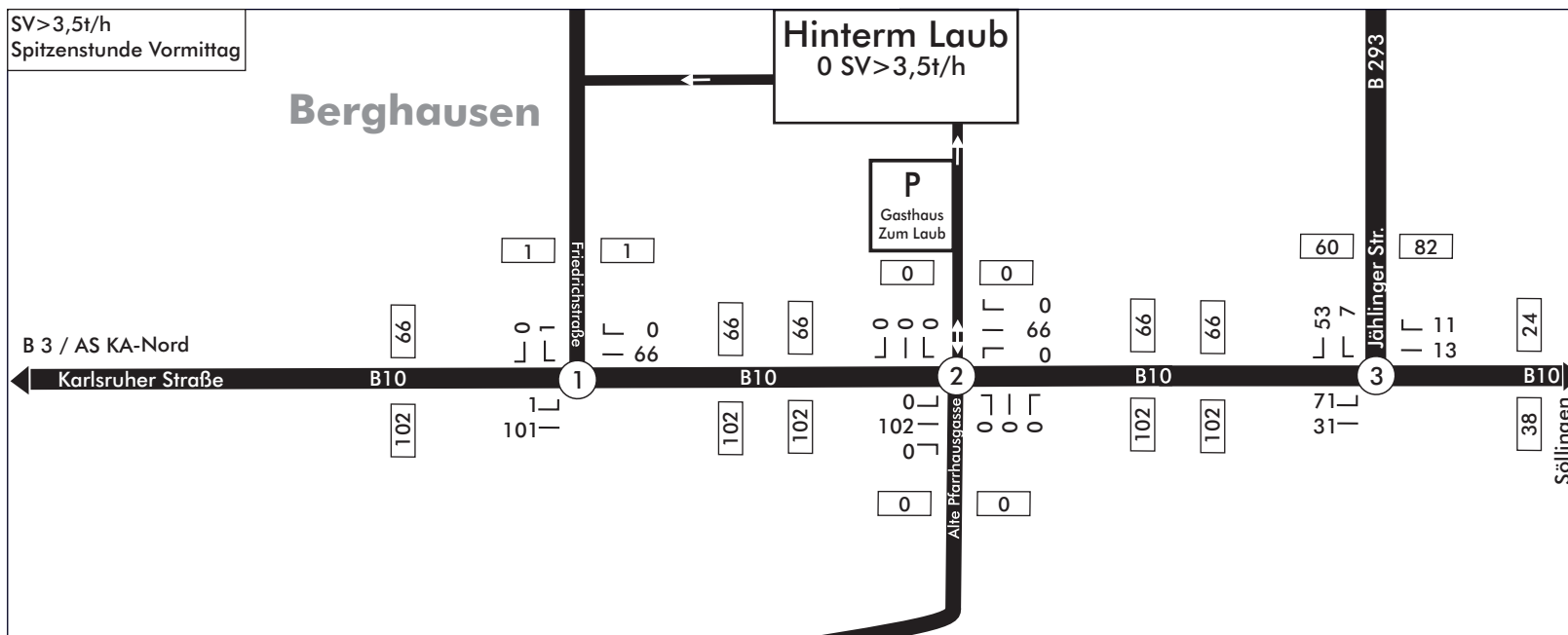
Spitzenstunde Vormittag

Planfall 2035 (mit OU B293)

③ Knotenpunkt mit Nummer

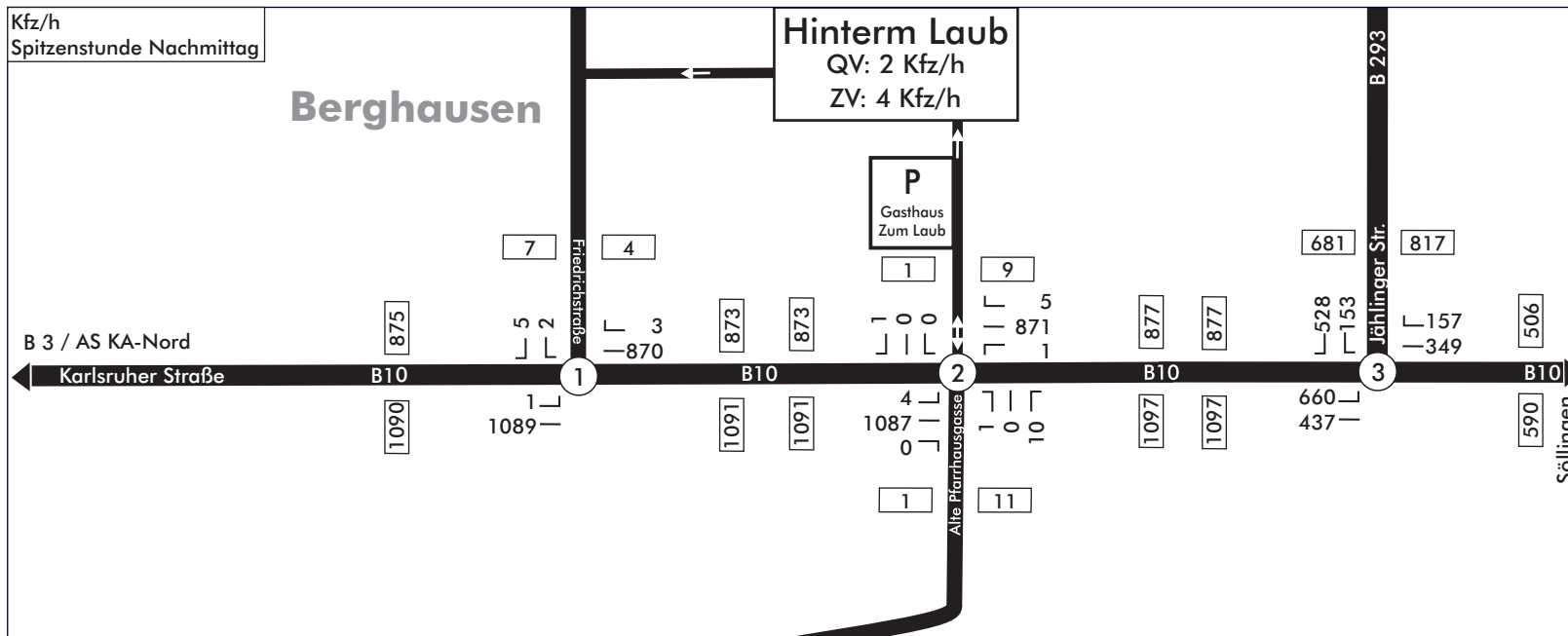
112 Anzahl Kfz/SV je Fahrtrichtung

112²³
112¹
60 Anzahl Kfz/SV je Abbiegestrom



Plan

16



Gemeinde Pfinztal

"Hinterm Laub"

Verkehrsuntersuchung

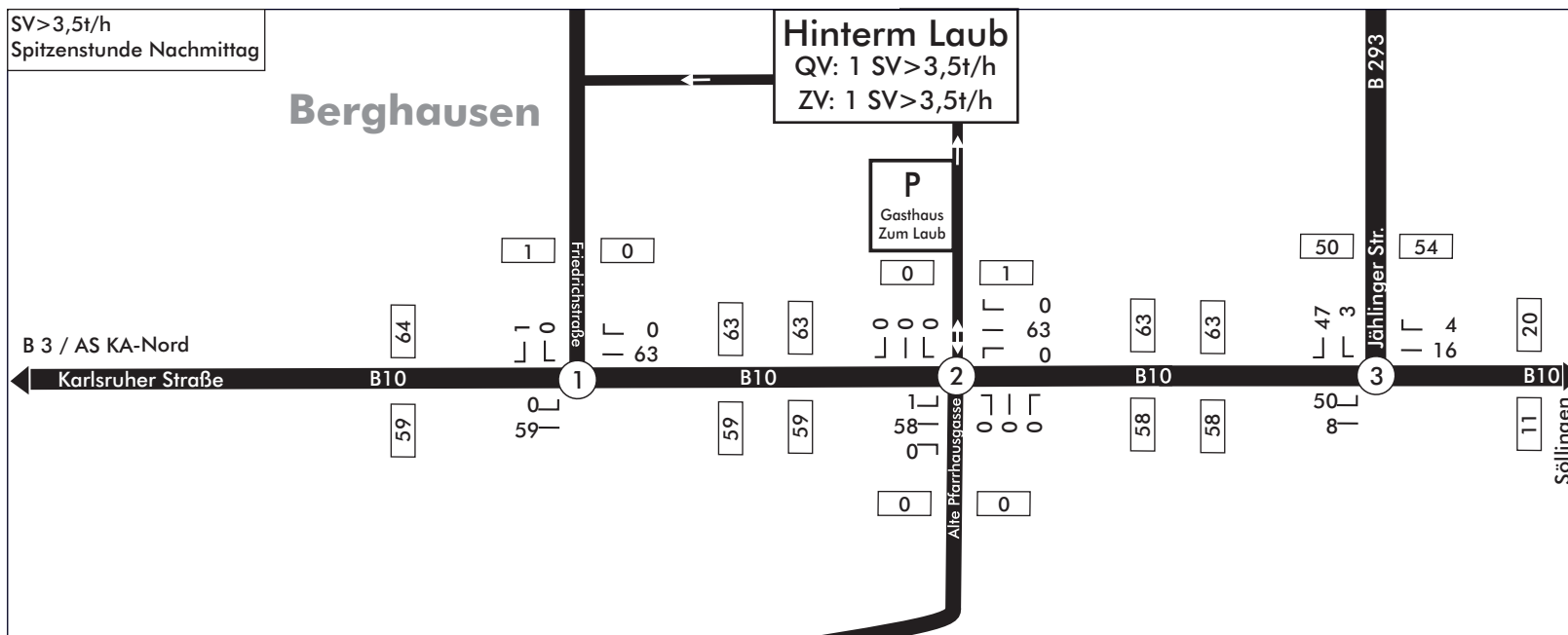
Knotenstrombelastungen
Kfz/h bzw. SV>3,5t/h
Spitzenstunde Nachmittag

Planfall 2035 (mit OU B293)

③ Knotenpunkt mit Nummer

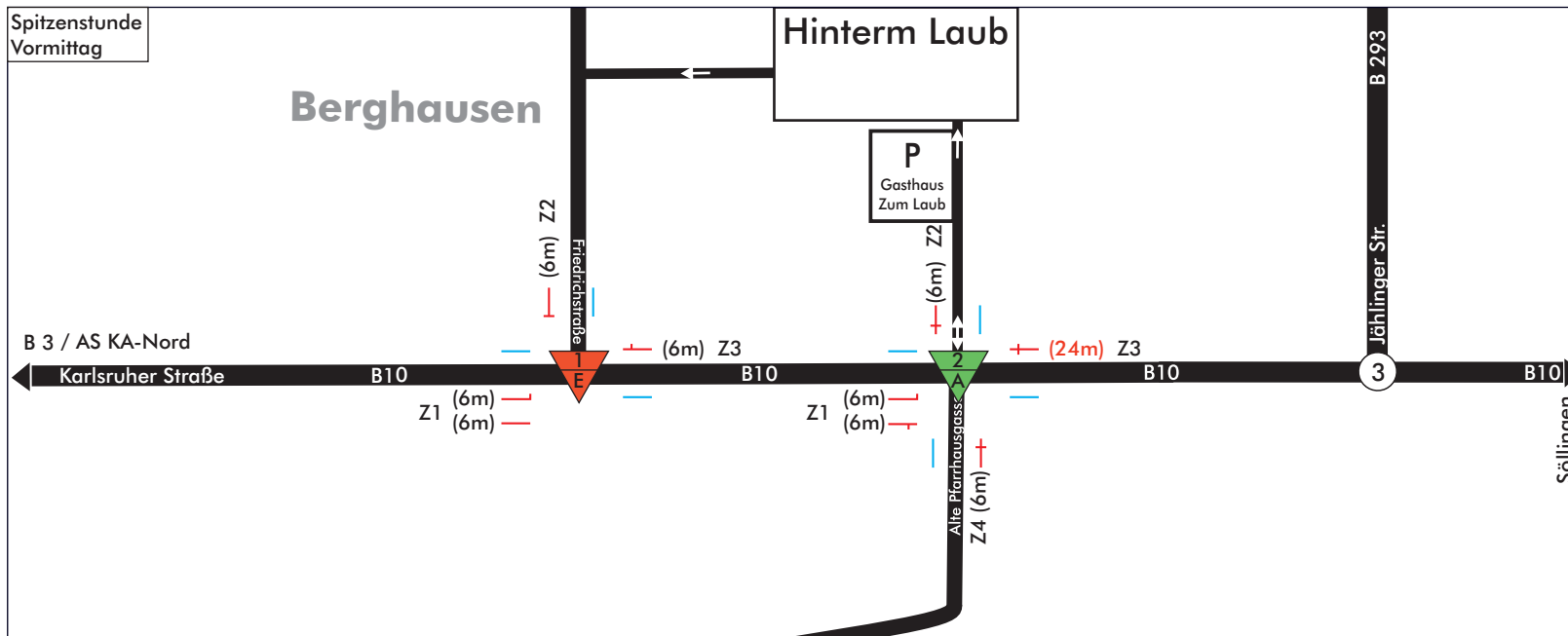
112 Anzahl Kfz/SV je Fahrtrichtung

112²³
112¹
60 Anzahl Kfz/SV je Abbiegestrom



Plan

17



Gemeinde Pfinztal

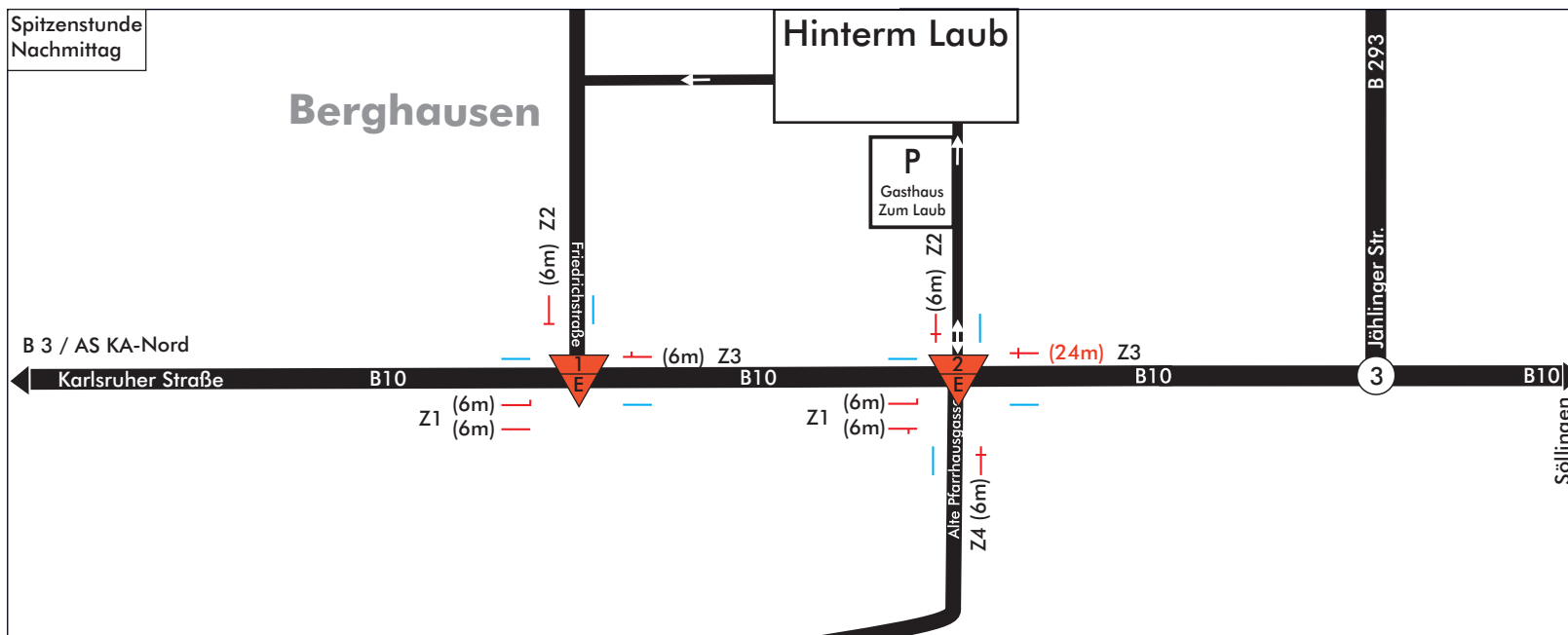
"Hinterm Laub"

Verkehrsuntersuchung

Qualität des Verkehrsablaufs
Planfall 2035 (ohne OU B293)

Spitzenstunde Vor-/Nachmittag

- Knotennummer / QSV⁽¹⁾,
Vorfahrtsknoten
- Knotenpunkt nicht untersucht
- Fahrstreifen in Knotenausfahrt (Bestand)
- Fahrstreifen in Knoteneinfahrt (Bestand)
- (12 m) rechnerisch ermittelte Rückstaulänge bei
95% Sicherheit gegen Überstauung



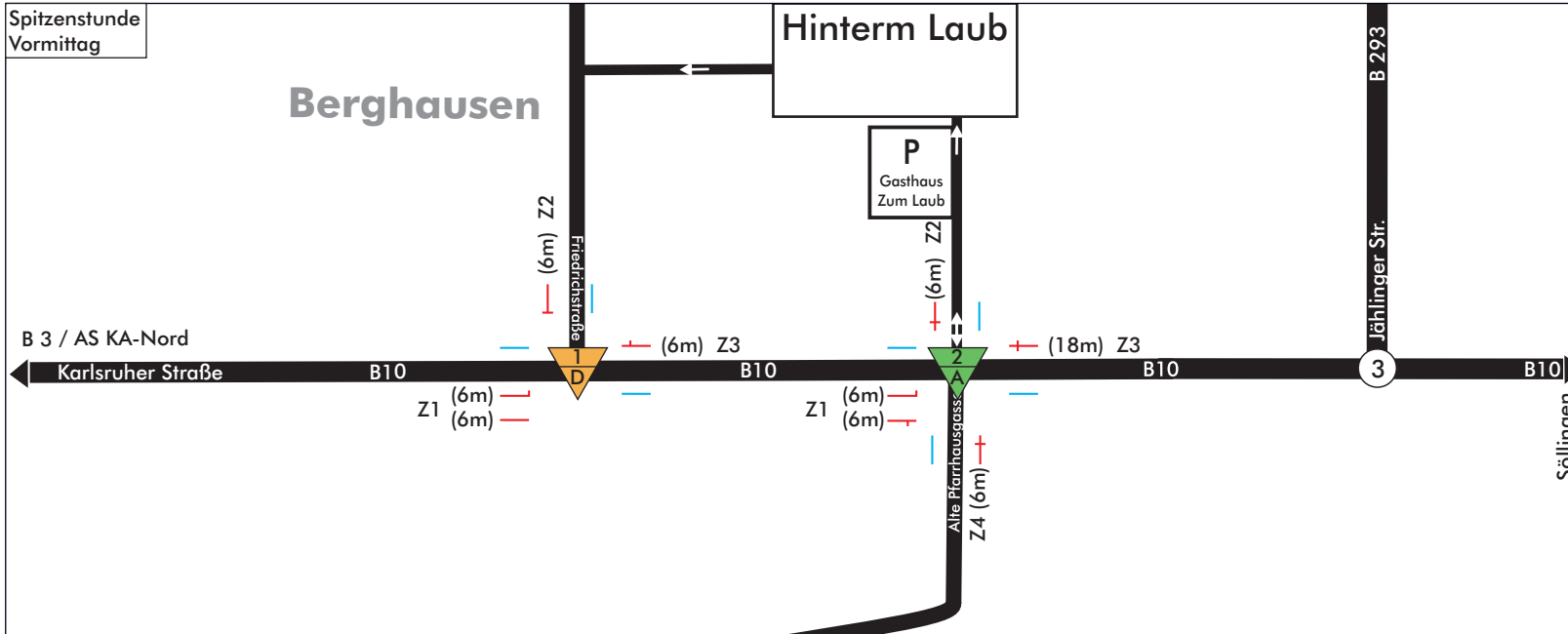
QSV ⁽¹⁾	Qualität - Mittlere Wartezeit
A	QSV sehr gut. Die Wartezeiten sind sehr kurz.
B	QSV gut. Die Wartezeiten sind kurz.
C	QSV befriedigend. Die Wartezeiten sind spürbar. Stau mit geringer Beeinträchtigung.
D	QSV ausreichend. Wartezeiten beträchtlich. Ständiger Reststau. Verkehrszustand noch stabil.
E	Die Wartezeiten sind sehr lang. Stau wird nicht mehr abgebaut. Die Kapazität wird erreicht.
F	Der Knotenpunkt ist überlastet. Wachsende Staus bilden sich.

⁽¹⁾Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs nach HBS 2015



Plan

18



Gemeinde Pfinztal

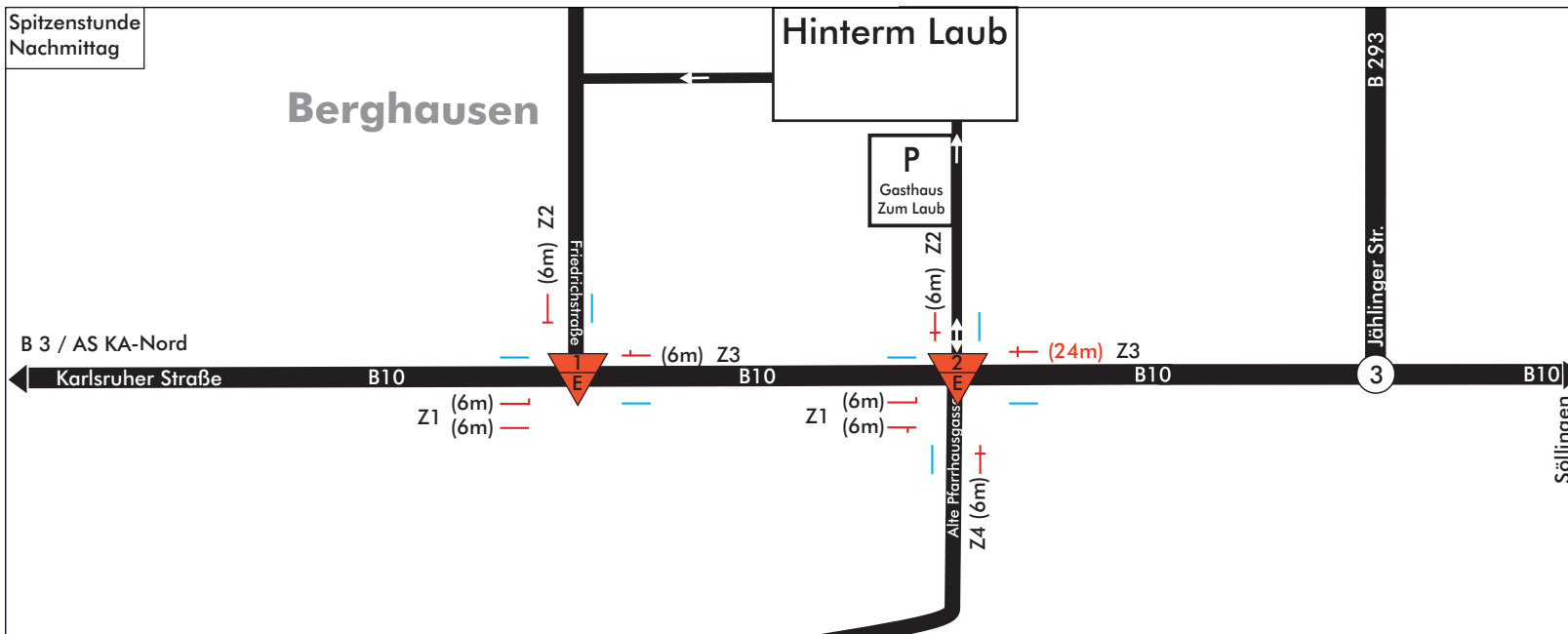
"Hinterm Laub"

Verkehrsuntersuchung

Qualität des Verkehrsablaufs
Planfall 2035 (mit OU B293)

Spitzenstunde Vor-/Nachmittag

- Knotennummer / QSV⁽¹⁾,
Vorfahrtsknoten
- Knotenpunkt nicht untersucht
- Fahrstreifen in Knotenausfahrt (Bestand)
- Fahrstreifen in Knoteneinfahrt (Bestand)
- (12 m) rechnerisch ermittelte Rückstaulänge bei
95% Sicherheit gegen Überstauung



QSV ⁽¹⁾	Qualität - Mittlere Wartezeit
A	QSV sehr gut. Die Wartezeiten sind sehr kurz.
B	QSV gut. Die Wartezeiten sind kurz.
C	QSV befriedigend. Die Wartezeiten sind spürbar. Stau mit geringer Beeinträchtigung.
D	QSV ausreichend. Wartezeiten beträchtlich. Ständiger Reststau. Verkehrszustand noch stabil.
E	Die Wartezeiten sind sehr lang. Stau wird nicht mehr abgebaut. Die Kapazität wird erreicht.
F	Der Knotenpunkt ist überlastet. Wachsende Staus bilden sich.

⁽¹⁾Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs nach HBS 2015



Plan

19

