

## Öffentliche Bekanntmachung

### Öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“, OT Berghausen mit Vorhaben und Erschließungsplan

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal hat am 23.02.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ mit dem Vorhaben und Erschließungsplan gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Berghausen zwischen der Karlsruher Straße und der Pfinz. Der Planbereich wird begrenzt im Westen durch die Karlsruher Straße sowie der dortigen Bebauung, im Osten durch die Pfinz, im Süden durch die angrenzenden unbebauten Wiesenflächen und im Norden durch die Keplerstraße. Der künftige räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus nachfolgend abgedrucktem Flurkartenausschnitt

**Eindruck Plan über zwei Spalten!**

Maßgebend ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung 02.2021

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenzentrum und Wohnpark an der Pfinz“ wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und Begründung (mit Grünordnungsplan) in der Zeit vom

**19.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021**

während der üblichen Dienststunden beim Bürgermeisteramt Pfinztal, Rathaus II, Ortsbauamt, Kußmaulstraße 3, 76327 Pfinztal (Flur im Erdgeschoss) öffentlich ausgelegt.

Die üblichen Dienststunden sind wie folgt: Montag bis Freitag 08.30 - 12.00 Uhr, Montag 13.30 - 18.00 Uhr und Dienstag bis Donnerstag 13.30 - 16.00 Uhr. Die an der Eingangstür angebrachten Hygieneregeln sind einzuhalten. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind auch auf der Homepage der Gemeinde Pfinztal unter folgendem Link: [http://www.pfinztal.de/pfinztal/service\\_bauen\\_bebauung\\_aufstellungsverfahren.php](http://www.pfinztal.de/pfinztal/service_bauen_bebauung_aufstellungsverfahren.php) und im zentralen Internetportal des Landes Baden-Württemberg eingestellt.

Die mit der geplanten Maßnahme evtl. zu erwartenden erheblichen und nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Pflanzen/Tiere, Biotope und biologische Vielfalt wurden in einem Umweltbericht inkl. Grünordnungsplan beschrieben und überschlägig bewertet. Zudem wurden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen definiert. Im Umweltbericht ist ebenso eine artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG enthalten. Die Unterlagen liegen mit dem Bebauungsplan zur Einsicht öffentlich aus, u.a auch Untersuchungen bezüglich Verkehr und Schall sowie eine archäologische Sondage des Landesamtes für Denkmalpflege.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch folgende bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Aussagen zu folgenden Schutzgütern:

#### Boden / Mensch:

Stellungnahme des Landkreises Karlsruhe wegen des bestätigten Vorliegens einer Altlast im Plangebiet und dem Nachweis von zwei LHKW-Schäden im Untergrund und den damit verbundenen höheren Anforderungen hinsichtlich der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Des Weiteren wurde auf die möglichen Verwertungseinschränkungen für Bodenaushub durch entsorgungsrelevante Verunreinigungen in verschiedenen Bereichen hingewiesen.

#### Wasser / Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Stellungnahme des Landkreises Karlsruhe zur Notwendigkeit einer dem Hochwasserrisiko angepassten Bauweise und dem Verbot zur Errichtung von Heizölverbraucheranlagen. Des Weiteren Hinweis auf die Beachtung der „Arbeitshilfe für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ und Prüfung der Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers vor einer ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer.

Arten und Lebensgemeinschaften:

Gemeinsame Stellungnahme des LNV/NABU/BUND zu Maßnahmen für Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien, sowie eine Stellungnahme des Landkreises Karlsruhe zu den genannten Arten.

Kultur- und Sachgüter:

Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege zum bestehenden Interesse am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale „Ortsetter Berghausen“ und „Dorfmühle“ und der Notwendigkeit von bauvorgreifenden archäologischen Ausgrabungen.

Während der Auslegungsfrist können von jedermann Äußerungen zu dem Entwurf schriftlich, auch per E-Mail ([stadtplanung@pfinztal.de](mailto:stadtplanung@pfinztal.de)) beim Bürgermeisteramt Pfinztal, Hauptstr. 70, 76327 Pfinztal und im räumlich hiervon abgetrennten Ortsbauamt, Kußmaulstr. 3, 76327 Pfinztal vorgebracht werden. Im Ortsbauamt können Äußerungen zum Entwurf auch mündlich zur Niederschrift abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Pfinztal, 08.04.2021

Nicola Bodner, Bürgermeisterin