

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 bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die <u>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 eidechsegerechter 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 kennzeichneten 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 pro Stunde vor. Für das geplante Vorhaben werden bei einer Annahme von 22 Wohneinheiten, einschließlich Besucher- und Wirtschaftsverkehr, insgesamt 65 KfZ-Fahrten pro Tag 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 Pfinztal 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	