

Anlage 2 zur Gemeinderatsvorlage (Bebauungsplan „An der Klam / Illwig“, Karlsruhe-Stupferich):

Zusammenfassung der im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung (10.04.2006 bis 12.05.2006) vorgebrachten Stellungnahmen:

Inhaltsverzeichnis:

1. MITGLIED DES ORTSCHAFTSRATS (OR), 07.05.2006	3
1.1 AUSGLEICHSFLÄCHE A1	3
2. ANWOHNER PFEFFERÄCKERSTRASSE, 08.05.2006 (EINWENDER ZIFF. 5 DER ANLAGE 1). 3	3
2.1 GRUNDSÄTZLICHER BEDARF / ALTERNATIVEN.....	3
2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE.....	5
2.3 WEG INS GRÜNE	7
2.4 BAUGEBOT	8
2.5 RAD- UND FUßWEG	8
3. ANWOHNER RIESLINGSTRASSE, 09.05.2006	8
3.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE.....	8
3.2 BEDARF.....	8
3.3 BAUGEBOT	8
4. EIGENTÜMER PFEFFERÄCKERSTRASSE (IN PALMBACH WOHNHAFT), 19.04.2006, 09.05.2006, 23.05.2006	8
4.1 RÜCKBAU DES WESTLICHEN TEILS DES WEGEFLURSTÜCKS NR. 94925 UND ERWERB	8
4.2 FLÄCHENABZUG	9
4.3 AUSGLEICHSFLÄCHEN INNERHALB DES PLANGEBIETS.....	9
4.4 REAKTION AUF UNTERSCHRIFTENSAMMLUNG	9
5. ANWOHNER PFEFFERÄCKERSTRASSE, 10.05.2006	9
5.1 WEGEVERBINDUNG.....	9
6. ANWOHNERIN PFEFFERÄCKERSTRASSE, (VERTRETEN DURCH RECHTSANWALT, AUCH ZIFFER 7 DER ANLAGE 1), 10.05.2006	10
6.1 ERFORDERLICHKEIT	10
6.2 SPARSAMER UMGANG MIT GRUND UND BODEN	11
6.3 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT, LANDSCHAFTSBILD	11
6.4 MINIMIERUNGSGEBOT	12
6.5 ARTENSCHUTZ.....	14
6.6 NATURRÄUMLICHER BESTAND	15
6.7 ERSCHLIEßUNG.....	15
6.8 DAUER DER ENTWICKLUNGSPFLEGE	15
6.9 AUSGLEICHS- UND GESTALTUNGSMAßNAHME AG 1	17
6.10 PASSIVER SCHALLSCHUTZ	17
6.11 WH UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZIFFER 2.1.2 DER TEXTFESTSETZUNGEN).....	17
6.12 WANDHÖHEN.....	18
6.13 WH BEI HAUSGRUPPEN UND REIHENHÄUSERN (TEXTFESTSETZUNGEN ZIFFER 2.1.2)	19
6.14 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN (TEXTFESTSETZUNGEN ZIFFER 2.3.3).....	19
6.15 KOSTENAUFSTELLUNG	19
7. VIER ANWOHNER RIESLINGSTRASSE (AUCH ANLAGE 1, ZIFFERN 6, 8, 10, 11), 11.05.2006 19	19
7.1 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFTSBILD	19
7.2 BAUHÖHEN, BAUWEISE	19
7.3 BEHINDERTENGERECHTE BAUWEISE.....	19
7.4 LAGE.....	20
7.5 SPIELPLATZ	20
7.6 BEDARF.....	20
7.7 LÄRMBELASTUNG.....	20
7.8 BAUZWANG.....	20
7.9 WEITERE IM FNP 2010 VORGESEHENE BAUGEBIETE	20

7.10 KÜCHEN-BECKER	20
7.11 FLEXIBILITÄT	20
8. ANWOHNER AM HANG, 11.05.2006.....	20
8.1 ORTSEINGANGSSITUATION	20
8.2 HERANRÜCKEN DER BEBAUUNG AN DIE AUTOBAHN	21
8.3 ERSCHLIEßUNG	21
8.4 VERMEIDUNG ZUSÄTZLICHER FLÄCHENVERSIEGELUNG DURCH NACHVERDICHTUNG	21
9. EINGABE STUPFERICHER BÜRGER UND BÜRGERINNEN, 12.05.2006	21
9.1 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE	21
9.2 BEDARF.....	21
9.3 EINGRIFF IN NATUR UND LANDSCHAFTSBILD	22
10. REGIERUNGSPRÄSIDIUM KARLSRUHE, 05.05.2006	22
10.1 DENKMALSCHUTZ.....	22
11. GEMEINSAME STELLUNGNAHME DER NATURSCHUTZVERBÄNDE, 15.05.2006.....	22
11.1 VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG VON EINGRIFFEN IN NATUR UND LANDSCHAFT	22
11.2 EINGRIFF IN DAS LANDSCHAFTSBILD	22
11.3 VERLUST VON WERTVOLLEN ÄCKERFLÄCHEN UND STREUOBSTBESTAND	23
11.4 FAUNA	23

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
1. Mitglied des Ortschaftsrats (OR), 07.05.2006	
1.1 Ausgleichsfläche A1	
<p>Der Rückbau des vorhandenen Weges in einen Graben entspricht nicht dem Votum des OR, der am 22.03.2006 einstimmig beschlossen hat, den Weg zu belassen. Dies wurde auch vom Gemeinderat so übernommen. Als Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes kommt in Betracht: Durch Rückbaumaßnahmen im Becker-Areal fallen genug Grünflächen an.</p>	<p>Im Gemeinderat (GR) gab es sowohl Zustimmung in Richtung der vom Stadtplanungsamt angesprochenen Möglichkeit, die Entsiegelung des Weges vorzunehmen und die Fläche der öffentlichen Grünfläche zuzuschlagen, als auch die Forderung, den Weg zu erhalten. Über diesen Punkt wurde nicht gesondert abgestimmt. Statt dessen wurde auf das weitere Verfahren verwiesen. Somit wird die Entscheidung hierüber dem GR vorbehalten.</p>
2. Anwohner Pfefferackerstraße, 08.05.2006 (Einwender Ziff. 5 der Anlage 1)	
2.1 Grundsätzlicher Bedarf / Alternativen	
<p>In Stupferich und anderen Bergdörfern gibt es eine Reihe von Alternativen zu dem geplanten Wohngebiet.</p>	<p>Siehe Anlage 1 der GR-Vorlage, Ziffer 4.2 (Bedarf).</p>
<p>In der GR-Vorlage zum Auslegungsbeschluss bestätigt auch das Stadtplanungsamt, ohne auf die konkrete Fragestellung des BUND einzugehen, dass u.a. mit den Konversionsflächen eine große Anzahl von Angeboten in Karlsruhe zur Verfügung steht. Der als einzige Besonderheit angeführte Punkt, wonach in diesem Gebiet Bürger ihre Grundstücke einbringen können, dürfte in der Bewertung der Notwendigkeit eines so massiven Eingriffs in die Natur belanglos sein.</p>	<p>Von einer großen Anzahl von Angeboten war nicht die Rede: „Tatsächlich stehen auch andere Flächen, beispielsweise Konversionsflächen zur Verfügung.“</p> <p>Die Gewichtung der einzelnen Belange wird der GR vornehmen.</p>
<p>Es gibt sehr viele Baulücken in Stupferich (ca. 40-60 Häuser). Einige dieser Bauplätze werden schon seit Monaten zum Kauf angeboten.</p>	<p>Dies muß nicht zwingend als Indiz für eine geringe Nachfrage gewertet werden. Vielleicht sind auch die Preise zu hoch oder dem Kaufinteressenten sagt die Lage nicht zu.</p>
<p>Durch die Insolvenz der Firma Küchen-Becker ergeben sich neue Perspektiven, die eine Bedarfsanalyse erforderlich machen. Es entstehen ca. 40</p>	<p>Bis zur Realisierung dieser Bebauung kann noch einige Zeit vergehen. Im übrigen lassen sich die beiden Baugebiete nicht vergleichen. Im vorliegenden Planentwurf ist u.a. eine großzügige Einzelhausbebauung vorgesehen,</p>

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
weitere Bauplätze für Einfamilienhäuser in Stupferich (Wohn- und Gewerbepark). Allein mit diesen Bauplätzen lässt sich der Bedarf – sofern überhaupt gegeben – für mehrere Jahre decken.	die - aus unterschiedlichen Gründen - nur noch sehr selten angeboten werden kann.
<p>Im Ortszentrum von Stupferich entstand 2004 eine Industriebrache (Fa. Küchen-Becker), groß genug, das gesamte Baugebiet aufzunehmen. Die Versuche des Investors, diese für eine gewerbliche Nutzung weiter zu vermarkten sind bislang gescheitert. Es wird vorgeschlagen, zumindest in einem Teilbereich Wohnbebauung auszuweisen.</p> <p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attraktive Wohneinheiten in ruhiger zentraler Lage, - Möglichkeit altengerechter Wohnungen, - Verzicht auf Schallschutzmaßnahmen, - Gewerbegebiet verschwindet aus dem Ortskern, - Entlastung in Bezug auf Schwerverkehr, - Einkaufsmöglichkeiten in Fußentfernung, - Erhaltung landschaftlich wertvoller Flächen (Klam/Illwig), - Positive Umweltbilanz, Verzicht auf Ausgleichsflächen, - Gemeinde erhält durch den Verkauf von Bauplätzen das Kapital zur Neugestaltung des Geländes. 	Der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan „Windelbachstraße südlicher Teil“ sieht in Teilbereichen eine Nutzung zu Wohnzwecken vor.
Das Potential der Neubaugebiete in Hohenwettersbach und Wettersbach ist noch nicht erschöpft. Neubaugebiet in Palmbach. In den Höhenstadtteilen gibt es eine Vielzahl von Baulücken.	Es wäre zu spät, mit einem Bebauungsplanverfahren erst zu beginnen, wenn sämtliche Baumöglichkeiten ausgeschöpft sind. Da Bebauungsplanverfahren, Umlegungsverfahren und Erschließung sich über mehrere Jahre hinziehen, kann nicht erst reagiert werden, wenn keine Baumöglichkeiten mehr gegeben sind.
Eine Vielzahl von ehemaligen	Um eine Abwanderung insbesondere auch

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>Bauernhöfen im Ortskern bieten mit ihren Nebengebäuden weiteres Potential, welches ortsansässigen Familien ermöglicht, auf eigenem Grund Wohnraum zu schaffen.</p>	<p>jüngerer und einkommensstärkerer Familien ins Umland zu verhindern, ist es auch notwendig ein gewisses Spektrum an verschiedenartigen Baugrundstücken für unterschiedliche Bedürfnisse bereitzustellen.</p>
<p>Verweis auf die Ziele der Karlsruher Aktionsbündnisses „Flächen gewinnen“ und der Agenda 21.</p>	<p>Siehe Anlage 1 zur GR-Vorlage, Ziffer 4.2 (Bedarf), auch in Ziffer 5.1 der Anlage 1 vorgetragen.</p>
<p>2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise</p>	
<p>Die Bauweisen passen in den innerstädtischen Bereich, nicht jedoch in den dörflich strukturierten Ortsteil Stupferich.</p>	<p>Durch die Hanglage sind effektiv nur zweieinhalb geschossige Gebäude nutzbar. Gerade bei kleinen Reihenhaushausgrundstücken – die für junge Familien noch finanzierbar sind – kann nur so dem Raumbedarf Rechnung getragen werden. Die angemessene Dimensionierung soll späteren Wohnraumerweiterungen mit untergeordneten Bauteilen, Dachaufbauten u.a. vorbeugen, die in der Praxis dann mitunter auch ohne Baugenehmigung errichtet werden.</p>
<p>In der Bürgeranhörung wurde eine variable Dachneigung (22°-28°) angeregt. Es wurde seitens der Stadtverwaltung darauf verwiesen, dass ursprünglich bergseitig eingeschossig mit einem Kniestock von 1 m und steilerem Dach geplant waren. Zur besseren Integration in die Landschaft habe man sich für eine flachere Dachneigung entschieden und gleichzeitig das OG zum Vollgeschoss gemacht. Durch den GR-Beschluss wird die Dachneigung auf 28° erhöht. Demzufolge müsste die alte Planung mit einem Geschoss und Kniestock wieder aufleben.</p>	<p>Der GR hat am 28.03.2006 die unterschiedlichen Belange im Rahmen des Auslegungsbeschlusses abgewogen und sich für die Erhöhung der Dachneigung auf 28° - unabhängig von der Meinung des Stadtplanungsamtes - ausgesprochen. Dies hatte auch dem seinerzeitigen Votum des OR entsprochen. Auch in seiner Sitzung am 17.07.2007 hat der GR über diesen Punkt abgestimmt.</p>
<p>Die Häuser sind fast um ein komplettes Geschoss gewachsen. Von einer Anpassung in die Topographie kann keine Rede mehr sein. Insofern widerspricht der Bebauungsplan in seiner jetzigen Form auch der Auffassung des Stadtplanungsamtes (zum Änderungsvorschlag des OR): „... dass das Dachgeschoss aufgrund</p>	<p>Hierüber wird der GR, nach Vorberatung im OR, zu befinden haben.</p>

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>seines hohen Kniestocks in vollem Umfang nutzbar ist. Der somit vergleichsweise geringe Vorteil einer Erhöhung der Dachneigung ist angesichts nachteiliger Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu vertreten.“</p>	
<p>Da die Häuser den Höhenlinien folgen, sollten die Argumente in Bezug auf Anpassung an die Topographie für alle Gebäude auf der gleichen Höhenlinie in gleichem Maße gelten. Sowohl von Seiten der Karlsbader Straße, vom dortigen Radweg als auch von der vorhandenen Bebauung wird keinerlei Rücksicht auf die Topographie und die optische Wirkung des Baugebietes genommen. Gleiches gilt für die Spazierwege auf der Anhöhe auf der anderen Seite der Karlsbader Straße und den Hohlweg. Die Neigung des Hanges ist so gering, dass sich zwischen Vorder- und Rückseite keinesfalls ein Unterschied von einem ganzen Vollgeschoss ergibt. Das Gelände fällt in der Regel nur um ca. 50 – 80 cm pro 10 m (Haustiefe). Um die jetzt vorgesehene Bauweise zu realisieren, muss der Hang völlig umgestaltet werden.</p>	<p>Bei der parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Bebauung, war es das Ziel, einen niveaugleichen Zugang von der Straße aus zu ermöglichen (Zufahrt Garagen, Schutz vor abfließendem Oberflächenwasser, etc.). Von der Mittelachse der Straße bis zur Gebäudehinterkante ist ein Abstand von 22 m. Bei der durchschnittlichen Hangneigung von ca. 10% bedeutet dies einen Höhenunterschied von 2,20 m. Zuzüglich eines bauseits üblichen Sockels von 0,3 m ergeben sich somit 2,50 m, was annähernd einer Geschosshöhe (2,85 m) entspricht.</p>
<p>Das Baugebiet, soweit überhaupt erforderlich, soll in einer dem dörflichen Charakter eher entsprechenden Bauweise (1 ½ geschossig) ausgeführt werden. Damit entstünde auch in Bezug auf die Bauweise eine Alternative zu den Baugebieten „Fünzig Morgen“, Rehbuckel 2 und Palmbach.</p>	<p>Das Baugesetzbuch verpflichtet die Stadtplanung zu schonendem Umgang mit Grund und Boden. Es kann deshalb nicht alleiniger Gesichtspunkt für die Planung sein, den vorhandenen Charakter und die dortige Dichte der Bebauung weiterzuführen. Vielmehr musste ein verträglicher Kompromiss zwischen der Forderung nach größerer Dichte (die sogar vom Regionalverband in noch größerem Maße eingefordert wurde), dem vorhandenen baulichen Charakter und den Erfordernissen der Topographie gefunden werden.</p>
<p>Durch die geänderte Dachneigung von 28° entsteht oberhalb des obersten Geschosses ein Freiraum, der Begehrlichkeiten wecken wird,</p>	<p>Siehe oben.</p>

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
die auch schon das Stadtplanungsamt erwähnt hat (Anlage zur GR-Vorlage).	
<p>Durch Festlegung der Wandhöhe in den Bereichen 2, 4 und 6 straßen- und damit bergseitig ergeben sich folgende Möglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Boden des Erdgeschosses wird nicht wie geplant 5 cm über sondern einige cm unter das Straßenniveau gelegt. Das Gelände kann angeglichen werden, indem die vom Haus abfallenden Gärten eingeebnet werden. - Die Geschosshöhen werden modifiziert und / oder - der First wird aus dem Zentrum verschoben (Erhöhung der Gebäude um 1 m). 	
<p>Auch im Bereich 1 lässt sich durch tieferes Eingraben der Häuser in das Gelände ein hinreichend großer Kniestock verwirklichen, der einen DG-Ausbau interessant macht. Die Ausrichtung in Richtung Süden wird dann zu Anträgen auf Gaupen und Dacheinschnitten führen, die die gewünschte Einbindung in die Topographie auch auf dieser Seite zunichte macht (siehe Hinweis des Stadtplanungsamtes in der GR-Vorlage). Die sichtbare Wandhöhe dieser Häuser in Richtung der freien Landschaft kann 7,80 m deutlich überschreiten.</p>	<p>Maßgebend sind die Regelschnitte. Die im Bereich 1 in der Nutzungsschablone enthaltene Wandhöhe wurde vor der erneuten öffentlichen Auslegung geändert und dem im Regelschnitt angegebenen Wert (5,60 m) angeglichen.</p>
<p>Im Bebauungsplan wird von Hausgruppen gesprochen, tatsächlich sind Reihenhäuser (RH) mit zusammenhängenden Fronten bis zu 50 m zulässig. Durch die langen Fronten in Verbindung mit den vorgegebenen Wandhöhen wird das Landschaftsbild zusätzlich gestört.</p>	<p>Neben Einzel- und Doppelhäusern ist in den Bereichen 4 und 6 eine RH-Bebauung mit einer Länge von maximal 50 m zulässig. Eine RH-Bebauung wurde in solchen Lagen angesiedelt, die das aufgrund ihrer Topographie zuließen. Ansonsten wurde auf eine homogene Mischung der verschiedenen Bauformen Wert gelegt, um hier ein breit gefächertes Angebot zur Verfügung stellen zu können.</p>
<p>2.3 Weg ins Grüne</p>	
<p>Zum Zeitpunkt der Bürgerbeteiligung war im</p>	<p>Ein solcher Verbindungsweg (wassergebundene Fläche) ist nunmehr unmittelbar östlich des</p>

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
nordwestlichen Bereich ein Fußweg eingezeichnet. Diese Verbindung ins Grün sollte, wie ursprünglich geplant, gebaut werden.	geplanten Kinderspielplatzes in Verlängerung des nördlichen Wohnweges über die öffentliche Grünfläche vorgesehen.
2.4 Baugebot	
Ein Bauzwang wird befürwortet (u.a. zeitliche Befristung der Belastung der Anwohner durch Baulärm und Baustaub).	Der Umlegungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.07.2006 beschlossen, alle stadtweit ausgesprochenen Baugebote in Umlegungsverfahren (Wohnbebauung) aufzuheben und zur Zeit keine neuen mehr zu begründen.
2.5 Rad- und Fußweg	
Um den Mißbrauch des angrenzenden, überregionalen Rad- und Fußwegs als Schleichweg auszuschließen, wird ein Sperrpfosten (abschließbar) beantragt (Sicherheit von Kindern, Fußgängern und Radfahrern).	Der Einbau von Sperrpfosten ist keine Angelegenheit des BPL-Verfahrens.
3. Anwohner Rieslingstraße, 09.05.2006	
3.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	
Die geplante Reihenhausbebauung mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit jetzt 28° Dachneigung passt nicht zum dörflichen Charakter von Stupferich. Diese Höhe kombiniert mit einer Gebäudelänge von bis zu 50 m führt zu massiven Gebäuden direkt am Ortseingang.	Siehe Ziffer 2.2 (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise) . Am Ortseingang befinden sich Einzelhäuser (Bereich 1).
3.2 Bedarf	
Durch die Insolvenz der Firma Becker hat sich eine neue Situation ergeben, die zum Zeitpunkt der Planerstellung noch nicht sichtbar war....(vgl. oben)	Wie Ziffer 2.1 (Grundsätzlicher Bedarf, Alternativen) .
3.3 Baugebot	
Ein fehlendes Baugebots führt zu Baustellen über einen Zeitraum von 20 Jahren und zu Beschädigungen von Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken und zum Hamstern von Baugrundstücken.	Siehe Ziffer 2.4 (Baugebot) .
4. Eigentümer Pfefferackerstraße (in Palmbach wohnhaft), 19.04.2006, 09.05.2006, 23.05.2006	
4.1 Rückbau des westlichen Teils des Wegefurstücks Nr. 94925 und Erwerb	
Schreiben vom 19.04.2006: Die am 13.03.2006 erteilte Zustimmung	Die Zustimmung ist entbehrlich, da die zu rekultivierende Wegefläche (A1) der öffentlichen

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
zum Rückbau des Weges und Zuschlagung zu den angrenzenden Privatgrundstücken wird zurückgenommen.	Grünfläche zugeschlagen wird und nicht mehr an die Anlieger veräußert werden soll.
Einbeziehung des landwirtschaftlichen Versorgungsweges hinter unseren bebauten Grundstücken Pfefferackerstraße (wird als Zufahrtsweg nicht benötigt) in den Geltungsbereich als Ausgleichsfläche.	Der BPL sieht dies vor.
4.2 Flächenabzug	
Es sind 1,75 ha (32,71 %) für Grün- und Ausgleichsflächen vorgesehen. Der Flächenabzug wird als zu hoch empfunden, zumal bereits im Bebauungsplan „Hinterm Zaun“ bereits 30 % erbracht wurde und uns nur noch ca. 54,02% für die tatsächliche Bebauung zur Verfügung stehen werden.	Das Umlegungsverfahren wird mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Festsetzungen nach dem Wertmaßstab durchgeführt. Der notwendige Flächenabzug ergibt sich aus der Differenz zwischen den neuen örtlichen Verkehrs- und Grün-/Ausgleichsflächen und den alten Verkehrs- und Grünflächen. Er liegt bei Wertumlegungen i.d.R. zwischen 30 und 40 %. Der Grundstückseigentümer profitiert durch den BPL, da er den Planungsvorteil abschöpft.
4.3 Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebiets	
Eine Erbengemeinschaft, der ein Mitunterzeichner angehört, stellt außerhalb des Plangebietes auf Stupfericher Gemarkung diverse Grundstücke (ca. 35.000 m ²) zu Zwecken des Ausgleichs zur Verfügung.	Prinzipiell ist es möglich, dass der Ausgleich an anderer Stelle als an der Stelle des Eingriffs erfolgt (hier wurde auch auf das Ökokonto zurückgegriffen). Dem Ausgleich im Plangebiet ist jedoch der Vorzug zu geben. Die angebotenen Flächen sind für Zwecke des Ausgleichs ungeeignet.
4.4 Reaktion auf Unterschriftensammlung	
Falls die Stadt die Argumentation der Eingabe berücksichtigen sollte, wird eine Umfrage bei den tatsächlich betroffenen Grundstückseigentümern in den Gewannen „An der Klam“ und „Illwig“ angeregt. Diese wollen entweder selbst bauen oder verkaufen. Das öffentliche Interesse muß Vorrang haben vor den privaten Ambitionen der Initiatoren.	Vgl. hierzu Ziffer 9.
5. Anwohner Pfefferackerstraße, 10.05.2006	
5.1 Wegeverbindung	
Die bestehende 3,9 m breite Verbindung zu den Gebäuden	Die Verbindung zwischen Pfefferackerstraße und der geplanten Bebauung dient lediglich als

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
Pfefferackerstraße 11 und 13 ist nur als Anliegerzufahrt ausreichend, nicht jedoch für den Durchfahrtsverkehr. Sperrung des Weges durch Pfosten o.ä. zum geplanten Baugebiet.	Zufahrt für Ver- und Entsorgungs- (Abfallentsorgung) und Rettungsfahrzeuge (z.B. Müllabfuhr). Für den übrigen Kraftfahrzeugverkehr wird die Straße gesperrt, da die HAUPTerschließung des neuen Baugebietes über die Karlsbader Straße (K 9653) erfolgen soll.
6. Anwohnerin Pfefferackerstraße, (vertreten durch Rechtsanwalt, auch Ziffer 7 der Anlage 1), 10.05.2006	
6.1 Erforderlichkeit	
Flächenverbrauch von ca. 5,35 ha (zzgl. weiterer Ausgleichsflächen).	Der Geltungsbereich (einschließlich Ausgleichsflächen) umfaßt eine Fläche von ca. 5,35 ha. Versiegelt werden davon lediglich ca. 1,64 ha.
Die Ausweisung als geplante Wohnbaufläche im FNP 2010 entbindet nicht von der Prüfung und Darlegung der konkreten Erforderlichkeit (Kann-Festlegung). Kein Rechtsanspruch auf Erlaß eines Bebauungsplanes (§ 2 Abs. 3 BauGB a.F.).	Bauleitpläne sind gemäß Bundesverwaltungsgericht erforderlich, soweit sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich sind . Die Gemeinde besitzt ein sehr weites planerisches Ermessen, einer „Bedarfsanalyse“ bedarf es nicht.
Demographische Entwicklung und Entwicklung der verfügbaren Baulandflächen für Wohnbebauung in den Bergdörfern seit Erlass des FNP 2010 und auch seit Aufstellungsbeschluss deutlich verlangsamt und geändert .	Siehe Anlage 1 , Ziffer 15.3 (Bevölkerungsentwicklung).
Auf über 30 unbebauten Innenbereichsgrundstücken ist Wohnbebauung zulässig.	Siehe Ziffer 2.1 (Grundsätzlicher Bedarf / Alternativen) .
Küchen-Becker-Areal (ca. 40 WE)	Siehe Ziffer 2.1 (Grundsätzlicher Bedarf / Alternativen) .
Neues Baugebiet „ Ob den Gärten “, Palmbach	Siehe Ziffer 2.1 (Grundsätzlicher Bedarf / Alternativen) .
Entgegen Aussagen der Stadtplanung sind im Baugebiet „ 50 Morgen “ laut Liegenschaftsverwaltung noch Grundstücke vorhanden.	Siehe Ziffer 2.1 (Grundsätzlicher Bedarf / Alternativen) .
Rehbuckel 2	Siehe Ziffer 2.1 (Grundsätzlicher Bedarf / Alternativen) .
Zweit- und Zweiter-Reihe-Bebauung (Vielzahl großer Grundstücke in den Bergdörfern, vor allem in Stupferich).	Siehe Ziffer 2.1 (Grundsätzlicher Bedarf / Alternativen) .
Verzicht auf das Baugebiet	Hierüber wird abschließend der Gemeinderat

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
(fehlende Erforderlichkeit).	befinden.
6.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	
Die Überplanung einer 5,5 ha großen Außenbereichsfläche (landwirtschaftlich intensiv genutzt, naturschutzfachlich hochwertige Fauna und Flora, sehr hohe Wertigkeit für das Landschaftsbild und für den Erholungswert) verstößt gegen den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen dürfen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden, Nachverdichtung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. §§ 1a Abs. 1 und Abs. 5 S. 3 BauGB a.F., § 1 a Abs. 2 BauGB n.F. (verschärfte Vorgaben für den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden). Angesichts der umfänglichen vorhandenen Baumöglichkeiten sind die Voraussetzungen dieser Flächeninanspruchnahme nicht gegeben.	Siehe Anlage 1 , u.a. Ziffer 4.2 (Bedarf), Ziffer 7.2 (Erforderlichkeit).
6.3 Eingriffe in Natur und Landschaft, Landschaftsbild	
Gebot der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB a.F. i.V.m. BNatSchG).	
Die Begründung enthält zu den Eingriffen in das Landschaftsbild durch das geplante Bauvorhaben keine Angaben; es ist nicht ersichtlich, dass dies im erforderlichen Umfang geprüft wurde.	Auf den aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Rechtslage erstellten Umweltbericht wird verwiesen. Diesbezüglich gibt es jedoch ebenfalls kritische Anmerkungen. Siehe hierzu Anlage 1.
Beim Schutzgut Landschaftsbild geht es um die Veränderung der visuellen Wahrnehmung , insbesondere auch im Hinblick auf die Erholungsfunktion von Natur und Landschaft.	
Bislang wird das Plangebiet vom Betrachter sowohl aus der	Siehe Ziffer 11.2 (Eingriff in das Landschaftsbild) .

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>Karlsbader Straße als auch von den umliegenden Wegen als eine von Bebauung unberührte Kulturlandschaft wahrgenommen. Die weiteste Auskrugung der Stupfericher Bebauung endet mit der Bebauung entlang dem Pfefferackerweg, die eine klare Abgrenzungslinie bildet. Im Bereich des Plangebietes beginnen freie Äcker und Wiesen sowie hochwertige Hecken- und Baumstrukturen sowie Einzelbaumgruppen, eingebettet in die weiter umliegende offene Landschaft Richtung Batzenhof.</p>	
<p>Wegen der Hanglage erfährt dieser Bereich eine eklatante, empfindliche und erhebliche Störung und optische Veränderung des Landschaftsbildes. Entgegen den Darstellungen der Begründung stellt das geplante Baugebiet gerade keine Abrundung der bestehenden Bebauung dar, sondern führt zu einem zusätzlichen Hineinragen in die freie Landschaft.</p>	<p>Siehe Ziffer 11.2 (Eingriff in das Landschaftsbild).</p>
<p>Gemäß § 19 Abs. 3 BNatSchG ist ein solcher Eingriff unzulässig, wenn er vermeidbar ist. Dies ist aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit der Fall (kein Mangel an Baugrundstücken für derartige Wohnbebauungen, weniger gravierende Eingriffe bei anderen Baugebietsflächen in Karlsruhe).</p>	<p>Siehe Anlage 1, insbes. Ziffer 4.2 (Bedarf).</p>
<p>6.4 Minimierungsgebot</p>	
<p>Unter dem Aspekt der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Eingriff so weit zu minimieren, dass insbesondere das Schutzgut Landschaft so weit wie möglich geschont wird.</p>	<p>Hierüber wird der Gemeinderat zu befinden haben.</p>
<p>Die hoch aufragende Bebauung paßt nicht in die Landschaft. Bei</p>	<p>Soweit die Höhenentwicklung kritisiert wird, muß man auch die äußerst großzügig bemessenen</p>

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>der Bebauung entlang der Pfefferäckerstraße sollte die Bebauung so niedrig wie möglich in die freie Landschaft auslaufen. Dort sollten ursprünglich sogar nur Flachdächer zugelassen werden, was zwischenzeitlich durch die zugelassenen Bebauungen überholt ist. Es sind nur Gebäude mit einem Vollgeschoss und Dachgeschoss vorhanden. Die größeren der unmittelbar im bisherigen Übergang von der Bebauung zur freien Feldlage vorhandenen Gebäude haben eine Wandhöhe von ca. 4,5 m bezogen auf die Erdgeschosebene. Diese orientiert sich jeweils am Niveau des angrenzenden Wohnweges mit der Folge, dass die Gebäude Pfefferäckerstraße 5, 7, 9 in Richtung auf die offene Feldlage mit Erdgeschoss und davor liegenden Terrassen in das Gelände eingegraben sind. Die zugelassene Wandhöhe bezieht sich auf das talseitige Straßenniveau.</p> <p>Dem gegenüber ist nun im geplanten Baugebiet bergseitig der jeweiligen Erschließungsstraße eine Bebauung mit einer Wandhöhe zur talseitigen Straße von 7,8 m zulässig (Bereiche 3 und 5), also mehr um die Hälfte höher als die Ortsrandbebauung an der Pfefferäckerstraße, die buchstäblich ins Gelände hineingepresst wurde.</p>	<p>Grundflächen der bestehenden Ortsrandbebauung berücksichtigen. Durch eine im Vergleich zur vorhandenen Bebauung höhere Wandhöhe wird gewährleistet, dass trotz kleinerer Grundflächen und teilweise in die Gebäude integrierter Garagen Wohnfläche in ausreichendem Umfang zur Verfügung gestellt werden kann.</p> <p>Anzumerken ist noch, dass das Grundstück des Einsprechers einen sehr hohen Anteil an überbauter Fläche bezogen auf die Grundstücksgröße aufweist. Auch verläuft die Bebauung überaus nahe an der betreffenden Grundstücksgrenze.</p> <p>Die vorhandene Bebauung an der Pfefferäckerstraße besitzt eine relativ große Gebäudetiefe von rund 15 m, da sie in der Tat als eingeschossige Bebauung geplant war. Die nachträgliche Aufstockung mit Satteldächern erzeugt deshalb eine weitaus größere Kubatur (Firsthöhe). Die Beurteilung kann deshalb nicht nur auf die Wandhöhe bezogen werden, man muß den Gesamteindruck berücksichtigen. In dieser Hinsicht sind Bestand und Planung durchaus miteinander vergleichbar.</p>
<p>Bei den Baubereichen 2, 4 und 6 ist straßenseitig, also bergseitig, eine Wandhöhe von 5,4 m zulässig. Das ist von der Straße aus betrachtet eine zweigeschossige Bebauung. Talseitig darf bis auf Kellerniveau abgegraben werden. Damit erscheint das Gebäude von dort als dreigeschossige</p>	

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
Bebauung.	
Die gerade im Hinblick auf die Einpassung in die Landschaft so empfohlene Dachneigung soll aufgeweicht und eine Dachneigung von 22-28° zugelassen werden.	Die Dachneigung von 22-28 Grad war nicht Gegenstand der offengelegten Planung. Der Gemeinderat hat sich für eine einheitliche Dachneigung von 28° entschieden.
Bei geschickter Planung ist sogar noch ein Dachgeschossausbau möglich. Talseitig also eine 3,5-geschossige Bebauung mit einer Wandhöhe von bis zu 9-10 m.	Es gelten die Regelschnitte; die weitere innere Aufteilung soll den Nutzern freigestellt sein. Eine Erhöhung der Wandhöhe entsteht dadurch nicht, weitere Abgrabungen wären unzulässig.
In den Bereichen 4 und 6 sind zudem noch sehr lange Baubereiche vorgesehen, in denen auch eine Reihenhausbebauung mit einer Länge von bis zu 50 m zulässig ist. Das Baugebiet steigt - von der Karlsbader Straße aus betrachtet - am jetzigen Ende der Pfefferackerstraße nach oben hin an, wodurch die Riegelbebauung umso massiver und störender in Erscheinung treten würde. Dies gilt gleichfalls für die gesamte Bebauung von den landwirtschaftlichen Wegen aus betrachtet	Es ist durchaus gewollt, Grundstücke für Reihenhausbebauung anzubieten. Die Planung sieht hangabwärts ein flexibles Angebot für Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser vor. Es müssen nicht zwingend nur Hausgruppen mit einer Länge von 50 m entstehen. Lediglich im hangparallelen Verlauf (Bereiche 4 und 6) besteht die Möglichkeit, auch kleine Grundstücke (sprich: Reihenhausgrundstücke) anzubieten.
Eine den Belangen von Natur und Landschaft angepasste moderate Bebauung: lediglich Einzel- oder Doppelhäuser oder maximal eine Reihenhausbebauung mit 3er-Gruppen (Länge max. 24 m), zudem bergseitig eingeschossig mit DG-Ausbau oder einem talseitig gelegenen, ebenfalls zu Wohnzwecken genutzten Untergeschoss mit einer WH von straßenseitig max. 4,5 m.	Eine niedrigere und damit sich noch besser in das Landschaftsbild einfügende Bebauung würde einen Verlust an Wohnfläche bedeuten und damit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zuwiderlaufen.
6.5 Artenschutz	
Es ist aus den ausgelegten Unterlagen nicht ersichtlich, ob die erforderlichen Überprüfungen hinsichtlich des Artenschutzes gem. § 39 ff BNatSchG durchgeführt wurden. Anwohnern aus dem Bereich	Siehe Ziffer 11.4 (Fauna) .

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
Pfefferäckerstraße zufolge, fliegen in der Feldrandlage im Bereich 6 regelmäßig Fledermäuse .	
6.6 Naturräumlicher Bestand	
Es ist längst nicht der gesamte bisherige Bestand an bestehenden Bäumen und Sträuchern etc. in den ausgelegten Bebauungsplanentwurfsunterlagen aufgenommen .	Die angesprochenen Bäume sind zwar in der Planzeichnung nicht als entfallend dargestellt, finden aber Eingang in die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung (vgl. Ziffer 4.5.3 der Begründung).
6.7 Erschließung	
Der bestehende Wohnweg (Fist.-Nr. 94919) ist mit einer Breite von ca. 3 m ungeeignet für jeglichen durchfahrenden Kfz-Verkehr. Zugelassen werden kann allenfalls eine Fußweg- bzw. Fahrradwegverbindung. Da sich auf den anliegenden Wohngrundstücken keine Stellplätze, Garagen oder sonstige Zufahrten befinden, wird der Wohnweg für kurzzeitiges Be- und Entladen benötigt . Demzufolge muß das östliche Ende der geplanten Erschließungsstraße im Bereich zwischen der letzten Grundstückszufahrt und dem Wohnweg so schmal gebaut werden, wie der Wohnweg selbst. Dieser Teilabschnitt ist ausschließlich dem Fahrrad und Fußgängerverkehr zu widmen und dies ist auch durch entsprechende bauliche Beschränkungen (Verengen des Geländes, Pfosten o.ä.) sicherzustellen und so im BPL festzulegen.	Die ca. 3,90 m breite Verbindung zwischen Pfefferäckerstraße und dem geplanten Baugebiet dient lediglich als Zufahrt für Ver- und Entsorgungs- (Abfallentsorgung) und Rettungsfahrzeuge (z. B. Feuerwehr), eine Aufstellung von Pfosten ist daher nicht sinnvoll. Für den übrigen Kraftfahrzeugverkehr wird die Straße gesperrt, da die Haupterschließung des neuen Baugebietes über die Karlsbader Straße (K 9653) erfolgen soll.
6.8 Dauer der Entwicklungspflege	
Ziffer 1.5.1 Maßnahmen Die Formulierung „die Entwicklungspflege beträgt“ ist als planungsrechtliche Festsetzung unklar und zu unbestimmt . Die Festschreibung der so genannten Entwicklungspflege auf 10, 20, oder gar 30 Jahre ist	Den Eingriffen werden zum Ausgleich Maßnahmen gegenübergestellt, die ihre volle ökologische Ausgleichsleistung in Abhängigkeit von der Art der Maßnahme erst nach mehreren Jahren oder Jahrzehnten erreichen. Darin besteht der Unterschied zu technischen Maßnahmen. Eine Brücke als Ersatz für eine abgebrochene Brücke ist mit Abschluss der Bauarbeiten voll funktionstüchtig. Eine frisch

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
<p>faktisch unrealistisch und rechtlich ungeeignet, da über einen so langen Zeitraum nicht verbindlich und verlässlich festlegbar und durchsetzbar.</p>	<p>eingesäte Wiese hat auch bei sorgfältiger Zusammenstellung des Saatgutes bei weitem noch nicht die in der Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung angesetzte ökologische Qualität. Dazu bedarf es der langjährigen Entwicklungspflege durch regelmäßige Mahd. Im Plangebiet werden Wiesen aus Äckern entwickelt, die langjährig unter dem Pflug waren, in deren Böden der Vorrat an Wiesenpflanzensamen also erschöpft ist. Erst im Zuge der Entwicklungspflege kann sich aus der eingesäten Wiesengesellschaft durch Eintrag von Samen aus benachbarten Wiesen die standorttypische artenreiche Wiese entwickeln. Die Entwicklung der Pflanzengesellschaft und die Ausdifferenzierung der Artenzusammensetzung sind Voraussetzungen für die Besiedelung durch die Tierwelt, insbesondere durch die Insekten. Viele von ihnen sind in ihrem Raupenstadium an nur eine oder nur wenige Nahrungspflanzen gebunden, flugunfähige Laufkäferarten können nur vom Rand her einwandern und legen im Jahr nur wenige Meter zurück. Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit 20 Jahren Entwicklungspflege der Zeitraum für die Entwicklung einer sowohl pflanzensoziologisch als auch tierökologisch hochwertigen Wiese eher zu niedrig als zu hoch angesetzt ist.</p> <p>Bei Ausgleichsmaßnahmen mit Gehölzpflanzungen beträgt die Dauer der Entwicklungspflege dreißig Jahre. Ein Baum von dreißig Jahren ist schon ein recht stattliches Exemplar, hat aber auch noch nicht seine volle ökologische Leistungsfähigkeit erreicht. Wird der Baumbestand einer Streuobstwiese oder eines Gehölzes in seiner Gesamtheit betrachtet, ist dessen ökologische Leistungsfähigkeit erst voll entwickelt, wenn sämtliche Altersstadien der Bäume vertreten sind, wozu auch Todholz zu zählen ist. In Abhängigkeit vom jeweiligen Entwicklungszustand des Baumes stellen sich speziell angepasste Insektenarten ein, die auf und im Baum leben, weshalb die Artenvielfalt bei der Tierwelt abhängig ist vom Altersspektrum bei den Gehölzen. Nach 30 Jahren Entwicklungspflege ist das ökologische Optimum eines Gehölzbestandes bei weitem</p>

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
	noch nicht erreicht. Auf der anderen Seite werden 30 Jahre mit einer menschlichen Generation gleichgesetzt und ein längerer Entwicklungspflegezeitraum als eine Generation wird juristisch als nicht zumutbar eingestuft.
6.9 Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahme AG 1	
Eine Festsetzung für Maßnahmen und Grundstücke, die außerhalb des Plangebiets durchzuführen sind bzw. liegen (hier Flst. Nr. 94925), ist rechtlich unzulässig.	Dem rechtlichen Vertreter lag wohl eine ältere Fassung vor. Bereits der dem Gemeinderat 2006 zur öffentlichen Auslegung vorgelegte BPL-Entwurf beinhaltet die Maßnahme AG 1 in seinem Geltungsbereich.
6.10 Passiver Schallschutz	
Die Formulierung (Ziffer 1.7 der Festsetzungen) „im Abstand von weniger als 40 m zur Achse der Karlsbader Straße“ ist zu unbestimmt. Es ist anhand der Planzeichnung nicht möglich, die exakte Lage dieser Linie zu ermitteln.	Die Festsetzung ist hinreichend bestimmt , eine zeichnerische Darstellung ist nicht erforderlich. Nachmessen kann das jeder, der über ein Lineal verfügt. Im übrigen ist nur ein Gebäude im Bereich 1 sowie eine kleine Teilfläche des Bereiches 6 betroffen.
Es sind vorrangig aktive Schallschutzmaßnahmen festzulegen. Die in der BPL-Begründung angeführten städtebaulichen Gründe vermögen nicht zu überzeugen, zumal es hier gerade um rückwärtige, nach Süden bzw. Südosten gelegene Fassaden geht, in denen üblicherweise besonders lärmsensible Nutzungen (Kinderzimmer, Wohnzimmer etc.) angeordnet werden.	Siehe Anlage 1 , Ziffer 14.1 (Schallimmissionen).
6.11 WH und zeichnerische Festsetzungen (Ziffer 2.1.2 der Textfestsetzungen)	
Die Wandhöhe im Bereich 1 beträgt gem. Nutzungsschablone 7,80 m.	Der Regelschnitt sieht für den Bereich 1 eine Wandhöhe von 5,60 m vor. Die Nutzungsschablone wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung entsprechend korrigiert.
Für den Bereich 1 ist ein Bezugspunkt Wandhöhe festgelegt (von der Straße aus betrachtet an der rechten hinteren Hausecke). Die Wandhöhe wird ausgerechnet am höchsten Geländepunkt festgelegt.	Der Bezugspunkt der Wandhöhe berücksichtigt die Eingangssituation des Gebäudes und damit den Anschluss an die öffentliche Erschließung.
Da auch die zugehörige Erschließungsstraße ansteigend ist,	Es ist zutreffend, dass im Bereich 1 die talseitigen Gebäudefassaden höher in

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
führt dies an der talseitigen Giebelfassade des jeweiligen Gebäudes zu Wandhöhen, die teilweise noch erheblich über 7,80 m liegen.	Erscheinung treten, allerdings beträgt die Wandhöhe am Bezugspunkt nur 5,60 und nicht 7,80 m. Im Übergang zur freien Landschaft ist es von Vorteil, wenn die Gebäude hier niedriger in Erscheinung treten.
<p>Es ist nicht nachzuvollziehen, warum im übrigen Plangebiet (außer 1) für die jeweils talseitig zu den Erschließungsstraßen gelegenen Baufenstern von der Erschließungsstraße aus betrachtet, eine WH von 5,40 m festgesetzt wird (Grundstück fällt nach hinten ab) und für die jeweils bergseitig gelegenen Grundstücke eine WH von 7,80 m von der Straße aus betrachtet (Gelände steigt nach hinten an). Dem entsprechen würde dann auch eine Festsetzung jedenfalls für den mittleren und oberen Teil des Bereiches 1 eine WH analog der Bereiche 3 und 5 und zwar für die von der Straße aus betrachtete vordere linke Hausecke.</p>	<p>Die Argumentation geht noch von einer Wandhöhe von 7,80 m im Bereich 1 aus. Sie beträgt jedoch, wie bereits ausgeführt, lediglich 5,60 m und wird am Bezugspunkt gemessen.</p> <p>Der Bereich 3 setzt eine Doppelhausbebauung fest. Im Gegensatz zu den Bereichen 1 und 5, die eine Einzelhausbebauung vorsehen, ist der Bereich 3 typologisch den Bereichen 4 und 6 zuzuordnen, die geringere Grundstücksgrößen zulassen und somit ebenfalls für eine Doppel- oder eine Reihenhausbauung geeignet sind.</p> <p>Der Bezugspunkt der Wandhöhe im Bereich 1 berücksichtigt die Eingangssituation des Gebäudes, aus der sich die innere Gebäudeaufteilung entwickelt und berücksichtigt die Anbindung des Erdgeschosses an den westlich gelegenen Gartenbereich (Terrasse).</p>
6.12 Wandhöhen	
Die WH-Vorgaben von 7,80 m bzw. 5,40 m ist mit einer erheblichen Differenz von 2,40 m angesichts der topographischen Verhältnisse jedenfalls für die Bereiche 2 bis 6 nicht nachvollziehbar , weil diese Vorgaben entlang der querverlaufenden Erschließungsstraßen für die jeweils gegenüberliegende Bebauung gelten. An der gleichen Stelle betrachtet darf dort auf der einen Seite talwärts eine WH von 5,40 m und bergwärts von 7,80 m realisiert werden. Und das obwohl allenfalls ein Höhenunterschied von max. 1 bis 1,50 m zwischen dem Gelände jeweils links bzw. rechts der Straße besteht. Zu rechtfertigen wäre allenfalls ein Unterschied in den maßgeblichen Wandhöhen von max. 1-1,5 m.	Es ist nicht beabsichtigt, einen „symmetrischen“ Straßenquerschnitt herzustellen. Vielmehr trägt diese Anordnung der vorhandenen Hangneigung Rechnung. Sowohl hang-, als auch talseitig angeordnete Gebäude besitzen – bezogen auf das natürliche Gelände – eine in etwa gleiche Höhenentwicklung von 2,5 Geschossen. Der Abstand der Gebäudeachsen beträgt rund 32 m, das entspricht bei 8-10 % Geländeneigung einem Höhenversatz von 2,56 – 3,2 m. Der Versatz wurde somit schon auf 2,4 m begrenzt .

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
6.13 WH bei Hausgruppen und Reihenhäusern (Textfestsetzungen Ziffer 2.1.2)	
Die Festlegung der Bezugspunkte für die Wandhöhe im Baugenehmigungsverfahren ist zu unbestimmt und unzulässig.	Diese Festsetzung wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert .
6.14 Abgrabungen und Aufschüttungen (Textfestsetzungen Ziffer 2.3.3)	
Die jeweiligen Vorgaben für den rückwärtigen Bereich sind unklar. Was ist jeweils gemeint mit Kellerdecke bzw. Erdgeschossrohfußboden , insbesondere wenn die Festsetzungen mit den Regelschnitten verglichen werden. Wo ist in den Bereichen 1, 3 und 5 das Erdgeschoss? Analog gilt dies für die Bereiche 2, 4 und 6.	Die Festsetzungen beziehen sich jeweils auf die Regelschnitte. In den Bereichen 2, 4 und 6 sind Abgrabungen im rückwärtigen Bereich auf das Niveau des Kellergeschosses zulässig, dies ist im Regelschnitt dargestellt. In den Bereichen 1, 3 und 5 sind die in den rückwärtigen Bereichen zulässigen Aufschüttungen ebenfalls in den Regelschnitten dargestellt. Gemäß den dargestellten Regelschnitten ist das Kellergeschoss das unterste, das Erdgeschoss das darüberliegende Geschoss.
6.15 Kostenaufstellung	
In Ziffer 9 der Begründung fehlen insbesondere die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und die Bewertung der langjährigen Entwicklungspflege , zumal sich letztere mit Sicherheit nicht vollständig auf die Grundstückseigentümer abwälzen lässt.	Dem rechtlichen Vertreter lag wohl eine ältere Fassung vor. Bereits der dem GR zur ersten öffentlichen Auslegung vorgelegte BPL-Entwurf beinhaltet die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen. In Karlsruhe werden die Kosten für die Entwicklungspflege nur einmal erhoben und kapitalisiert. Dadurch entfallen jährliche Zahlungen und der Einmalbetrag ist auch wesentlich geringer als der Gesamtbetrag, der bei jährlicher Zahlung anfielen.
7. Vier Anwohner Rieslingstraße (auch Anlage 1, Ziffern 6, 8, 10, 11), 11.05.2006	
7.1 Eingriff in Natur und Landschaftsbild	
Ein idyllischer Hügel (Greifvögel) soll der Bauwut zum Opfer fallen.	Siehe Anlage 1 , Ziffer 8.5 (Raubbau an der Natur).
7.2 Bauhöhen, Bauweise	
Die vorgeschriebene Höhe der geplanten Häuser, die „Wohnblöcke“ (RH) erinnern eher an eine Kaserne als an ein modernes, in die Landschaft integriertes oder dem ländlichen Charakter angepasstes Neubaugebiet.	Siehe Anlage 1 , Ziffer 11.2 (Einbindung in die Landschaft).
7.3 Behindertengerechte Bauweise	
Behindertengerechte Bauweise bzw. Wohnraum, angepasst an die	In den für Einzelhausbebauung vorgesehenen Bereichen (1, 2 und 5) ermöglicht die Größe der

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
sich ändernde Altersstruktur der Bevölkerung, ist nicht möglich.	Grundflächen sogar das Wohnen auf einer Ebene.
7.4 Lage	
Familien mit Kindern sind auf Autos angewiesen, der Weg zur Schule oder zum Kindergarten ist viel zu weit. Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß nur schwer erreichbar (Nicht geeignet auch für ältere Menschen).	Siehe Anlage 1 , Ziffer 4.4 (Lage des Baugebiets).
7.5 Spielplatz	
Die Planung eines Spielplatzes ist nicht erkennbar. Für wen wurde hier geplant.	Es ist ein Spielplatz vorgesehen. In der erneuten Offenlage wurde dies auch erkannt. Kritisiert wurde dann dessen Lage.
7.6 Bedarf	
Viele Baulücken in Stupferich. Fraglich ob diejenigen, die in ländlicher Umgebung von Karlsruhe einen Bauplatz suchen, mit dieser Lösung die potentiellen Bauherren darstellen.	Siehe Anlage 1 , insbes. Ziffer 4.2 (Bedarf).
7.7 Lärmbelastung	
Baugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Autobahn.	Siehe Anlage 1 , Ziffer 3.6 (Lärmbelastung).
7.8 Bauzwang	
Es besteht kein Bauzwang. Man wird auch hier mit vielen Baulücken und auf Jahre hinaus mit Bautätigkeit (Lärm und Schmutz) rechnen müssen.	Siehe Ziffer 2.4 (Baugebot) . Belästigungen in der Bauzeit sind hinzunehmen. Auch das von den Einsprechern bewohnte Haus hat während seiner Bauzeit (ggf. auch Renovierungen) solche Störungen verursacht.
7.9 Weitere im FNP 2010 vorgesehene Baugebiete	
Gefahr: aus idyllischen Bergdörfern werden anonyme Schlafstätten.	Siehe Anlage 1 , Ziffer 4.2 (Bedarf).
7.10 Küchen-Becker	
Neue Möglichkeiten, im Ortskern Häuser und Wohnungen entstehen zu lassen.	Siehe Anlage 1 , u. a. Ziffer 4.2 (Bedarf) und Ziffer 5.
7.11 Flexibilität	
Erfolgreiche Dorfentwicklung: nicht starr an Beschlossenem festhalten, Entscheidungen ständig aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchten, frühzeitig Änderungen vornehmen, Optimierung der Gesamtplanung.	Während des Planungsprozesses werden laufend Änderungen vorgenommen. Die Entscheidung wird letztendlich der GR zu treffen haben.
8. Anwohner Am Hang, 11.05.2006	
8.1 Ortseingangssituation	
Die vorgesehene Bebauung stellt	Zur Ortseingangssituation siehe Ziffer 3.10 der

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
einen starken Kontrast zu der vorhandenen Bebauung dar, der einen uneinheitlichen Gesamteindruck vermittelt (Ortseingangssituation!).	Anlage 1.
8.2 Heranrücken der Bebauung an die Autobahn	
Wie Ziffern 4.4. und 3.6 der Anlage 1 zur Gemeinderatsvorlage	Siehe Ziffer 4.4 (Lage des Baugebiets), Ziffer 3.6 (Lärmbelastung) der Anlage 1.
8.3 Erschließung	
Die alleinige Erschließung des Baugebietes über eine Zufahrt (Kreisverkehr) ist verkehrstechnisch wenig sinnvoll, da keine Ausweichstrecken (Umbaumaßnahmen, Unfälle, Rettungsanfahrten) vorhanden sind.	Die Haupteerschließung erfolgt über die Karlsbader Straße, um die angrenzende Wohnbebauung zu schützen. In Notfällen und für Versorgungsfahrzeuge (Abfallentsorgung, Feuerwehr,...) gibt es einen Überlauf über die Pfefferackerstraße , der aber ansonsten für den übrigen Verkehr gesperrt ist.
8.4 Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung durch Nachverdichtung	
Es sollten erst die bereits vorhandenen Baugebiete vollständig bebaut werden (festgesetzte Baufristen).	Diese Möglichkeit besteht bei bereits vorhandenen Baugebieten nicht.
9. Eingabe Stupfericher Bürger und Bürgerinnen, 12.05.2006	
Mit Schreiben vom 12.05.2006 legen die beiden Einwender, deren Stellungnahme in Ziffer 2 zusammengefaßt ist, Listen mit 188 Unterschriften vor. In dem 3-seitigen Schreiben werden die Eindrücke beim Sammeln der Unterschriften wiedergegeben und angeregt, die Entwicklung von Stupferich ganzheitlich zu betrachten und ein Entwicklungskonzept zu erstellen. Mit Anschreiben vom 24.05.2006 werden weitere 115 Unterschriften nachgereicht. Nachfolgend ist der Inhalt der von den Bürgern unterzeichneten Eingabe wiedergegeben.	
9.1 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	
Die Häuser sind deutlich zu hoch und fügen sich mit 3 Vollgeschossen nicht in die Landschaft und die dörfliche Struktur ein. Dies gilt auch für die Hausgruppen (bis zu 50 m). Durch die Lage des Baugebiets direkt an der Hauptzufahrt zu Stupferich verliert der Ortsteil seinen Charakter.	Inhaltlich wie Ziffer 2.
9.2 Bedarf	
Das Baugebiet ist auf absehbare Zeit entbehrlich (freie Bauplätze in Stupferich, am 19.04.05 genehmigter Gewerbe- und Wohnpark, Becker-Areal).	Inhaltlich wie Ziffer 2.

Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Stadtplanung
9.3 Eingriff in Natur und Landschaftsbild	
Das Baugebiet rundet das Ortsbild keineswegs ab (Dorn in der Landschaft). Zerstörung von hochwertigem Ackerland, wertvollem Baumbestand und natürlichen Lebensraum.	Inhaltlich wie Ziffer 2.
10. Regierungspräsidium Karlsruhe, 05.05.2006	
10.1 Denkmalschutz	
Hinweis auf die Meldepflicht bei Entdeckung archäologischer Funde oder Befunde.	Im BPL (Ziffer 4 der Hinweise) bereits enthalten.
11. Gemeinsame Stellungnahme der Naturschutzverbände, 15.05.2006	
11.1 Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft	
Ausweisung des Küchen-Becker Areals als Wohngebiet zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in die Natur und Landschaft. Gegen eine gewerbliche Nutzung spricht: die Lage im Ortszentrum, Erschließung nur über eine relativ schmale Straße, teilweise bereits erschlossene Gewerbeflächen im Bereich der Autobahnabfahrt, Belastung des Ortszentrums (LkWs).	Siehe Ziffer 2.1 (Grundsätzlicher Bedarf/Alternativen) sowie Anlage 1 , insbes. Ziffer 4.2 (Bedarf).
Vorrang einer Nachverdichtung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.	Wie Ziffer 6.2 (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden).
Verweis auf § 1a Abs. 1, § 5 S. 3 und § 1a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB (alte Fassung), § 1a Abs. 2 BauGB (neue F.), § 19 Abs. 3 BNatSchG (Vermeidungsverbot), Agenda 21 der Stadt Karlsruhe, Aktionsbündnis „Flächen gewinnen“ des Ministeriums für Umwelt und Verkehr, unterzeichnet u.a. vom Städte- und Gemeindetag B.-W..	Wie Ziffer 6.2 (Sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und Anlage 1 Ziffer 5. Vgl. hierzu Anlage 1 , Ziffer 4.2 (Bedarf).
11.2 Eingriff in das Landschaftsbild	
Der Eingriff wiegt umso schwerer, als das Baugebiet mit recht hohen Gebäuden auf einer Anhöhe errichtet werden soll. Es ist damit aus allen Richtungen gut zu sehen.	Die Bewertung des Landschaftsbildes ist natürlich subjektiv. Wer eine weitestgehend ausgeräumte Flur als schön empfindet, mag die Veränderungen, welche die Bebauung mit sich bringen wird, bedauern. Der Grad der Durchgrünung wird durch die Planung steigen und insbesondere die Ortseingangssituation

<p>Stellungnahme der Behörden und andere Träger öffentlicher Belange</p>	<p>Stellungnahme der Stadtplanung</p>
	<p>wird durch die südlich gelegene Ausgleichsfläche A5 deutlich grüner.</p>
<p>11.3 Verlust von wertvollen Ackerflächen und Streuobstbestand</p>	
<p>Dem Baugebiet fallen nicht nur wertvolle Ackerflächen, sondern auch eine Streuobstwiese mit altem Baumbestand zum Opfer, die im BPL keine ausreichende Erwähnung finden. Es sind wesentlich mehr Bäume zu fällen, als im BPL ausgewiesen.</p>	<p>Siehe Anlage 1, Ziffer 4.3 (Verletzung der Baumschutzsatzung).</p>
<p>11.4 Fauna</p>	
<p>Im Plangebiet leben nach Auskunft von Anwohnern u.a. Fledermäuse, Spechte, Amphibien, Eidechsen und Hornissen. Das Vorkommen dieser geschützten, zum Teil streng geschützten Arten (Anhang IV FFH-Richtlinie) wird in der Planung unzureichend berücksichtigt (schwerer Abwägungsmangel).</p>	<p>Das Vorkommen der angesprochenen Tierarten konzentriert sich vor allem auf die beiden § 32-Biotop im Süden und Norden des Plangebietes. Sicherlich überfliegen Fledermäuse das Gebiet auf der Jagd, doch sind Quartiere dort, mit Ausnahme der genannten Biotop, eher nicht anzunehmen. Dasselbe gilt für die anderen genannten Tiergruppen. Die Gewanne „An der Klam“ und „Illwig“ bieten in Hinblick auf den Artenschutz zu wenig Deckung und Struktur für geschützte und seltene Arten.</p> <p>Ein direkter Eingriff in hochwertige Landschaftsteile findet aus Naturschutzsicht also nicht statt, doch sei gesagt, dass durch das Heranrücken der Bebauung insbesondere an den nördlichen wertvollen Biotop (in dem die erwähnten Tiere wahrscheinlich vorkommen) zu Störungen führen wird.</p>