

ABWÄGUNGSTABELLE

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der
Offenlage vom 18.10.2025 bis einschließlich 18.11.2025 (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Zum Bebauungsplan

„**Pflegeheim Walldorf Süd**“, Entwurf zur Offenlage vom 26.09.2025

der Stadt Walldorf

Stand: 16.12.2025

Anmerkung: Während der Zeit der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind seitens der Öffentlichkeit weder elektronisch noch schriftlich oder zur Niederschrift Anregungen eingegangen.

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
1. Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis 40.50 Bau- rechtsamt / Baulandumle- gung	18.11.2025	<p>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)</p> <p>Ihr Schreiben vom 15.10.2025</p> <p>Vorbemerkung: Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.</p> <p>Fachliche Stellungnahme</p> <p>Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>1. Zu Ziff. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Flächen für Stellplätze: Es stellt sich die Frage, ob mit dem Klammerzusatz der textlichen Festsetzung „Besucherparkplatz“ eine rechtmäßige Einschränkung der Nutzung der Stellplätze erfolgt bzw. auch erfolgen soll. Da Zweifel an der Zulässigkeit bestehen, wird empfohlen, den Klammerzusatz und damit die spezielle Zweckbestimmung der Stellplätze entfallen zu lassen.</p>	-	-
			Der Klammerzusatz „Besucherstellplätze“ wird in den textlichen Festsetzungen herausgenommen. Entsprechend erfolgt eine Anpassung unter 8.1 (Stellplätze statt Besucherparkplätze). Der beabsichtigte Nutzungszweck wird in der Begründung ausgeführt.	Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>2. Zu Ziff. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Verkehrsflächen: Die Verkehrsflächen sind nicht klar abgetrennt, insbesondere im Fußgängerbereich. Der zeichnerische Teil sollte entsprechend überarbeitet werden.</p>	Abgrenzung durch stärkere Linie und Drehung der Schraffur deutlich erkennbar.	Bereits berücksichtigt
		<p>3. Zu Ziff. 9.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Schallschutzmaßnahme 1: Die Formulierungen, dass „die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden können“ bzw. „von der Festsetzung auch dann abgewichen werden kann“ eröffnet Auslegungsdiskussionen, ob diese Reduzierung / Abweichung bei Vorliegen der Voraussetzungen allgemein zulässig ist oder ob hierfür eine baurechtliche Ausnahmeentscheidung nach § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich ist. Es wird daher empfohlen, die Festsetzung dahingehend zu konkretisieren. Außerdem ist nicht ganz nachvollziehbar, weshalb neben dem Zeitpunkt der Genehmigung auch auf den Zeitpunkt der Zulässigkeit des Baubeginns Bezug genommen wird. Aus unserer Sicht wäre der Zeitpunkt der Baugenehmigung bzw. ggf. des Einreichens eines Kenntnisgabeverfahrens maßgebend.</p>	Die Festsetzung wird wie empfohlen dahingehend konkretisiert, dass von den Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben <u>ausnahmsweise abgewichen</u> werden kann. Die textliche Festsetzung unter 9.1 wird dahingehend geändert, dass nur auf den Zeitpunkt der Baugenehmigung Bezug genommen wird.	Übernahme Übernahme
		<p>4. Zu Ziff. 9.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Schallschutzmaßnahme 2: Der Verweis auf Ziffer 7.1 der Festsetzungen ist offensichtlich fehlerhaft und in Ziff. 9.1 zu korrigieren.</p>	Der Verweis wird korrigiert.	Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>Allgemeine Schlussbemerkungen: Nach der Bekanntmachung ist uns die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuseigen. Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat. Nach Abschluss des Verfahrens ist uns eine ausgefertigte Planfertigung mit Satzung, Begründung etc. sowie Bekanntmachung mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken – vorzugsweise als digitale Dateien – vorzulegen.</p>	-	Kenntnisnahme
2. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 53.04 Untere Naturschutzbehörde	24.11.2025	<p>Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 15.10.2025. Im Rahmen der Offenlage übersenden wir zum og. Bebauungsplan-Entwurf die Stellungnahme der zuständigen Kreisökologin, Frau Neubauer, vom 24.11.2025 mit der Bitte um entsprechende Beachtung.</p> <p>Eingriffsbewertung Die im Plangebiet stehenden bzw. geplanten Einzelbäume sind jetzt in die Bewertung eingeflossen (Umweltbericht Tabelle 13). Dabei wurden offensichtlich auch die zum Erhalt vorgesehenen Bäume (textliche und zeichnerische Festsetzung „Erhaltung von Bäumen“) im Plan-Zustand mit einem Zuwachs berechnet. Bei dem „Erhalt von Bäumen“ handelt es sich um eine Vermeidungsmaßnahme und keine Neupflanzung als Ausgleichsmaßnahme. Ein Zuwachs kann nicht in Anrechnung gebracht werden. Die Bilanzierung sollte entsprechend angepasst werden. Für die neugepflanzten Bäume wurde in der Bilanzierung ein durchschnittlicher Umfang von 19 cm zum</p>		Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Pflanzzeitpunkt angenommen. Vorgaben zur Baumqualität sollten daher in die Festsetzungen aufgenommen werden.	Es ist guter, praxistauglicher Standard, Bäume mit einem Stammumfang von 18-20 cm gemäß Baumschulkatalog zu pflanzen. Daher wurde für die Bilanzierung der Mittelwert von 19 cm angenommen. Unter den Hinweisen zum Bebauungsplan wird ergänzt, dass bei Baumpflanzungen die Qualität Stammumfang 18-20 cm auszuwählen ist.	
		Unsere Bewertung im Hinblick auf den in Ansatz gebrachten Normalwert von 21 Pkt. für die Magerwiese innerhalb der geplanten öffentlichen Grünfläche (jetzt „Südpark“) halten wir weiter aufrecht. Aufgrund der in der Grünfläche zu erwartenden intensiven und nicht klar voneinander abzugrenzenden Nutzungen, ist aus fachlicher Sicht eine normale Ausprägung des Biotoptyps nicht zu gewährleisten und deshalb der Wert abzustufen.	Die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde entsprechend überarbeitet (die Magerwiese wurde in der Berechnung auf die Wertstufe 12 abgestuft) und in den Bebauungsplanunterlagen aktualisiert.	Übernahme
		Es verbleibt ein Ausgleichsdefizit, das über Ökopunkte aus dem baurechtlichen Ökokonto der Stadt oder über eine Ausgleichszahlung beglichen werden soll. Zur besseren Nachvollziehbarkeit, ob der Ausgleich erbracht werden kann, ist eine Darstellung des aktuellen Werts des Ökokontos und eine kurze Bewertung des Zustands der Ökokontomaßnahmen in den Planunterlagen zu empfehlen.	Eine Darstellung des aktuellen Werts des Ökokontos erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan. Die Flächen der Ökokontomaßnahmen werden dauerhaft und regelmäßig vom Tiefbauamt der Stadt Walldorf gepflegt. Es ist daher von einem adäquaten Zustand der Flächen auszugehen. Aufgrund des Umfangs werden keine fortlaufenden Erhebungen in Form von Monitorings sämtlicher Ausgleichsflächen durchgeführt. Es liegen aber für den Großteil (2.290.163 Ökopunkte) der insgesamt verfügbaren 3.008.731 Ökopunkte aktuelle fachliche Bewertungen im Rahmen des Projektes der Produktionsintegrierten Kompensation	Tlw. Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			(PiK) als Monitorings vor. Ein Ausgleich der ermittelten rund 136.000 Ökopunkte kann daher problemlos erbracht werden.	
		<p><u>Artenschutz</u></p> <p>Auf unsere Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen. Die in den Planunterlagen bzw. im Umweltbericht mit integrierter Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung dargestellten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind umzusetzen.</p> <p>Für die im Plangebiet nur sporadisch nachgewiesenen allochthonen Mauereidechsen ist zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbots eine Vergrämung auf eine dafür vorbereitete Fläche vorgesehen. Für die Beseitigung ihrer Lebensstätte sind laut Gutachten keine CEF-Maßnahmen erforderlich, da im Umfeld des Plangebiets zahlreiche für eine Besiedlung geeignete Habitate für die Art vorhanden sind (Anhang im Umweltbericht, Pkt. 12.4.1.). Die Bewertung ist nachvollziehbar. Ein Monitoring ist nicht erforderlich.</p>	-	Kenntnisnahme
		<p>Vor einer Baufeldräumung ist die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen und die Eidechsenfreiheit des Plangebiets gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde durch die Ökologische Baubegleitung zu bestätigen.</p> <p>Die Pflege über 25 Jahre und ein 5-jähriges Monitoring für die CEF-Fläche für die Zauneidechse, die Klappergrasmücke und das Graue Langohr sind in der artenschutzrechtlichen Ausnahme für die Zauneidechse festgelegt.</p>	-	Kenntnisnahme/Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>Die 2 Nistkästen (der Anbringungsort ist uns mitzuteilen) sind über einen Zeitraum von 10 Jahren funktionsfähig zu halten.</p> <p>Das Maßnahmenkonzept für die Haubenlerche umfasst diverse Bausteine (Monitoring während der Bauzeit und gegebenenfalls Umsetzung von Schutzmaßnahmen, Weiterführung der in der Umgebung des Plangebiets bereits initiierten Maßnahmen zur Lebensraumaufwertung, ergänzende Lebensraumaufwertungen westlich der Autobahn). Wir gehen davon aus, dass die Schutzkonzeption für die Art und die Vorgehensweise während der Bauzeit eng mit der Höheren Naturschutzbehörde abgestimmt ist bzw. wird. Insofern ist ein sachgerechter Umgang mit der Art gewährleistet und eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht erforderlich (Begründung S. 12 CEF-Maßnahme Haubenlerche 4.Absatz; Maßnahme V4 Haubenlerchenmonitoring).</p>	<p>Der Zeitraum von 10 Jahren wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan ergänzt.</p> <p>-</p> <p>Die Begründung wird entsprechend angepasst.</p>	
		<p>Darüber hinaus haben wir noch folgende Anmerkungen zu den vorgelegten Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laut dem letzten Absatz unter Punkt 7.1.2 „Schutzgut Boden“ der Begründung (S. 8, 9) soll der verbleibende Kompensationsbedarf über das Ökokonto der Stadt Walldorf oder über Ausgleichszahlungen ausgeglichen werden. Nach unserem Wissen ist eine Kompensation mittels Ausgleichszahlungen in der Bau- leitplanung bzw. nach dem Bauplanungsrecht nicht vorgesehen und damit nicht möglich bzw. zulässig. 	<p>Die Formulierung „oder über Ausgleichzahlungen“ wird gestrichen.</p>	Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<ul style="list-style-type: none"> Laut Aussage unter Punkt 7.2.2 „Planexterne Maßnahmen“ der Begründung (S. 10 unten) erfolgt die dauerhafte Sicherung der planexternen Maßnahmen durch vertragliche Vereinbarungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und die Durchführung auf städtischen Grundstücken. Sofern die externen Kompensationsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken durchgeführt werden, ist eine ergänzende rechtliche Sicherung über vertragliche Vereinbarungen nicht erforderlich (dies wäre nur notwendig, wenn die externen Maßnahmen auf Fremdgrundstücken umgesetzt werden sollen). <p>Schließlich weisen wir auf § 18 NatSchG BW (Kompensationsverzeichnis) hin. Nach Absatz 2 übermitteln die Gemeinden der unteren Naturschutzbehörde die vor gesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 200a BauGB, soweit diese au ßerhalb der Eingriffsfläche des Bebauungsplanes, in einem räumlich getrennten Teilgeltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, im Geltungsbereich eines Ausgleichsbebauungsplans, auf von der Gemeinde au ßerhalb des Eingriffsbebauungsplans bereitgestellten Flächen oder auf Flächen in einer anderen Gemeinde durchgeführt werden.</p> <p>Wir bitten die Stadt Walldorf daher, die festgesetzten planexternen Kompensationsmaßnahmen (inkl. CEF-Maßnahmen) unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes – jedoch nicht vor dem 12.01.2026, da</p>	Die Begründung wird angepasst; der Verweis auf vertragliche Vereinbarungen wird in diesem Fall herausgenommen.	Übernahme
			-	Kenntnis-nahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		dann erst die neue Anwendersoftware im Zuge der novellierten Kompensationsverzeichnis-Verordnung in Betrieb genommen bzw. freigeschalten wird – auf elektronischem Weg mit dem hierfür vom Ministerium festgesetzten Vordruck in die entsprechende Abteilung des Kompensationsverzeichnisses aufzunehmen und uns die entsprechende Ticket-Nummer mitzuteilen (§ 1 Abs. 3 und 4, sowie §§ 3, 7, 9 und 12 der ab 01.01.2026 geltenden Kompensationsverzeichnis-Verordnung (KompVzVO). Für die Meldungen ins Kompensationsverzeichnis ist folgender Internetlink für die Gemeinden zu verwenden: https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffs-regelung/apps/login.aspx?serviceID=33		
3. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 53.02 Untere Landwirtschaftsbehörde	-	-	-	-
4. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt	12.12.2025	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch) Schreiben der Stadt/Gemeinde vom 16.10.2025 Anlage: Allgemeine Hinweise	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>Merkblatt Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten</p> <p><u>A: Allgemeine Angaben</u> Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft: Walldorf Bebauungsplan für das Gebiet: B-Plan Pflegeheim Walldorf Süd Fristablauf für die Stellungnahme: 18.11.2025</p> <p><u>B: Stellungnahme</u> - Fachliche Stellungnahme</p> <p>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>1.1 Art der Vorgabe Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage Bodenschutz: §§ 1-4 BBodSchG §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p>		

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</p> <p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</p>		
		<u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung SB:</u> Von Seiten des Grundwasserschutzes wird auf unsere Stellungnahme vom 12.08.2025 verwiesen.	-	Bereits berücksichtigt
		<u>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</u> Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 18.08.2025. Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Die vorgelegte Wasserhaushaltsbilanz für das Plangebiet zeigt im Ergebnis, dass im Vergleich zum unbebautem Zustand Abweichungen bei den Parametern Grundwasserneubildung und Direktabfluss bestehen. Mit entsprechenden Abgleich anhand des WABILA-Expert-Tools ergeben sich Abweichungen in der Wasserhaushaltsbilanz bei dem Direktabfluss von -17% und bei der Grundwasserneubildung von -19%. Auch wenn das angestrebte 10%-Kriterium überschritten wird, verdeutlicht das Ergebnis die Bedeutung einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und zeigt auf, dass mit den	-	Bereits berücksichtigt

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>vorhandenen Maßnahmen bzw. Instrumenten dem Referenzzustand durchaus sehr nahe gekommen werden kann.</p> <p>Der Teilentwässerungsentwurf ist dem Wasserrechtsamt noch zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.</p> <p>Gewässeraufsicht SB: Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan Pflegeheim Walldorf Süd keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das o.g. Gebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen von HQ10 bis HQ100, was dem Standard von Baden-Württemberg entspricht. Das Gebiet ist jedoch von einem HQextrem betroffen.</p> <p>Dem Bebauungsplan wird unter nachstehenden Hinweisen zugestimmt:</p> <p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nach § 78b Abs.1 Nr. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden. - Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.1 Nr. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorha- 	-	Bereits berücksichtigt/ Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>ben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretenden Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind nach §78c Abs. 2 WHG untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. - Nach den Starkregenengefahrenkarten muss mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauflastungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorrangshandlungen nicht ausgeschlossen werden können. 		
		<p>Altlasten/Bodenschutz:</p> <p>Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Plangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, HISTE-Fortschreibung Stand 2018).</p>	<p>Ein Bodenschutzkonzept für die Erschließungsmaßnahmen liegt vor. Die geforderten fehlenden Angaben (Bodenschutzplan und Organigramm) waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt und zum können rechtzeitig vor Baubeginn nachgeliefert werden. Gleches gilt für das noch zu erstellende Bodenschutzkonzept für das Pflegeheim selbst.</p>	Bereits berücksichtigt/ / Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p> <p>Hinweis zu Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen: Die Anmerkungen vom Ref. 43.03. aus der Stellungnahme vom 18.08.2025 zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden in der aktuellen Fassung des Umweltberichtes (September 2025) zufriedenstellend überarbeitet.</p> <p>Hinweis zum Bodenschutzkonzept: Ein Bodenschutzkonzept beinhaltet unter anderem einen Bodenschutzplan und ein Organigramm aus dem hervorgeht wie die Informationen unter den beteiligten Akteuren vermittelt werden und wie Entscheidungsprozesse ablaufen sollen. Diese Informationen sind dem aktuell vorliegenden Bodenschutzkonzept vom 16.07.2025 noch nicht zu entnehmen. Ein aktualisiertes, vollständiges Bodenschutzkonzept ist gemäß der in LBodSchG § 2 Abs. 3 genannten Frist von mindestens sechs Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten vorzulegen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass auch für die anschließende Errichtung des Pflegeheims ein Bodenschutz-</p>	<p>Im Umweltbericht wird unter dem Punkt „Bodenkundliche Baubegleitung“ auf ein Bodenschutzkonzept und die fachliche Berücksichtigung des Schutzgutes Boden im Rahmen der Bauausführung hingewiesen.</p>	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		konzept auf Grundlage von § 2 Abs. 3 LBodSchG vorzulegen ist, da voraussichtlich auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten und unbebauten Fläche von über 0,5 ha auf den Boden eingewirkt wird.		
5. Landratsamt RNK – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	27.10.2025	<p>Entsprechend dem mit Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums und anderen Ministerien vom 21.12.1995 (GABI.1996 S.54) eingeführten Formulars äußern wir uns wie folgt:</p> <p><u>Allgemeine Angaben</u> Stadt: Walldorf Bebauungsplan für das Gebiet: „Pflegeheim Walldorf Süd“</p> <p><u>Stellungnahme</u> keine Bedenken und Anregungen</p>	-	Kenntnisnahme
6. Gesundheitsamt	03.11.2025	<p>Neben den, in unserer Stellungnahme vom 14.08.2025 zitierten Gutachten liegt uns mittlerweile der Entwurf eines weiteren Schalltechnischen Gutachtens Stand 29.08.2025 vor.</p> <p>In diesem Entwurf eines Gutachtens (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG / Konzept dB plus GmbH, Entwurf Stand 29.08) werden die zu erwartenden Beurteilungspegel berechnet. Unter Annahme verschiedener Randbedingungen ergeben sich dabei Beurteilungspegel am Tag zwischen 53 dB (A) und 65 dB(A) und in der Nacht zwischen 47 dB (A) und 58 dB (A). Diese Werte liegen jeweils in einer Größenordnung von 10 dB (A) über den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. den Immissionsgrenzwerten der 16.</p>	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>BlmSchV. Damit überschreiten die errechneten Pegel signifikant die festgelegten Schutzziele.</p> <p>Wir stimmen mit den Gutachten überein, dass aufgrund der errechneten Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und der Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV Schallschutzmaßnahmen für das künftige Pflegeheim erforderlich sind. Dies erfordert mindestens eine konsequente Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 und bei zum Schlafen genutzten Räumen eine schallgedämpfte Lüftung.</p>	<p>Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> <p>Siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziffern</p> <ul style="list-style-type: none"> - 9.1 Baulicher Schallschutz der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen (Schallschutzmaßnahme SM1) und - 9.2 Schallgedämmte Lüftung von Schlafräumen (Schallschutzmaßnahme SM2). 	Bereits berücksichtigt
		<p>Auch der Außenbereich des Pflegeheims muss für Menschen nutzbar, gesundheitsverträglich und positiv erfahrbar bleiben. Ein alleiniger Focus auf die „Artriumsgärten“ und den „Demenzgarten“ halten wir an dieser Stelle für zu eingeschränkt. Der westliche und nördliche Bereich des neuen Pflegeheims weist ebenfalls Freiflächen auf. Sollten diese für die Bewohnerinnen und Bewohner zugänglich und für einen Aufenthalt (z.B. Wege, Sitzgelegenheiten, usw.) vorgesehen sein, ist ein entsprechendes Lärmschutzkonzept erforderlich.</p>	<p>Für ein Sondergebiet Pflegeheim definiert die DIN 18005 keine eigenen Orientierungswerte. Ein Pflegeheim ist als soziale Einrichtung in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zulässig. Im südlich des Pflegeheims gelegenen Demenzgarten beträgt der Beurteilungspegel 59 dB(A) und im Garten der Tagespflege 55 – 59 dB(A). Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete wird um bis 4 dB(A) und der Immissionsgrenzwert für Altenheime um maximal 2 dB(A) überschritten. Der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird dagegen in den o.g. Gartenbereichen sicher eingehalten.</p> <p>Der angesprochene nördliche Bereich betrifft den Vorplatz des Hauptzugangs. Der Schwerpunkt der Nutzung liegt dort allerdings weniger im dauernden Aufenthalt, als eher im kurzzeitigen Verweilen der Bewohner des Pflegeheims und in der Wahrnehmung sowie Anteilnahme am städtischen Leben.</p>	Zurückweisung

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			<p>Grundsätzlich kann von einer akzeptablen Aufenthaltsqualität ausgegangen werden, wenn eine ungestörte Kommunikation über kurze Distanzen möglich ist.</p> <p>Das künftige Pflegeheim verfügt somit über drei Arten von Außenbereichen unterschiedlicher schalltechnischer Qualität, die von den Bewohnern je nach Vorliebe und Zweck des Aufenthalts genutzt werden können.</p> <ul style="list-style-type: none"> • ruhige Atriumhöfe im Inneren des Gebäudes • großzügige Gärten im Süden des Gebäudes • Sitzbänke im Norden im lebendigen städtischen Umfeld 	
		<p>Die Berechnungen des Entwurfs Stand 29.08.2025 liefern theoretische Werte unter der Annahme bestimmter Randbedingungen. Zum Zeitpunkt der Genehmigung bzw. des tatsächlichen Baubeginns sind diese Werte erneut zu ermitteln. Davon abgeleitet können die Anforderungen an die Schalldämmung verschärft oder reduziert werden.</p>	<p>Gegenstand der Untersuchung der verkehrlichen Lärmbelastungen ist - wie in Bebauungsplanverfahren üblich - eine Worst-Case-Betrachtung. Entsprechend sind in den Annahmen Prognosewerte in den Verkehrsstärken der Bürgermeister-Willinger-Straße bereits mit einer Zunahme der Verkehre durch den 3. BA Walldorf-Süd. (+1.000 Fahrten) enthalten. Hierdurch ist sichergestellt, dass für das geplante Pflegeheim ein robustes Schallschutzkonzept erarbeitet wird. Für die Außenbereiche wurde die realistischerweise künftig zu erwartende Geräuschbelastung ermittelt und der schalltechnischen Bewertung zugrunde gelegt. Daher sind in der Zukunft keine höheren Geräuscheinwirkungen zu erwarten.</p>	Zurückweisung

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Bzgl. des Umweltberichtes (Seite 46) spielen geogene Schadstoffe / Vorbelastung (insbesondere Schwermetalle) im Boden eine Rolle. Lt. Umweltbericht wurden die Schwermetalle Blei, Cadmium, Thallium, Zink, und Arsen untersucht. Falls hier aktuelle Ergebnisse vorhanden sind, sind diese dem Gesundheitsamt zeitnah zu übermitteln. Insoweit sollten in Hinblick auf die Grün- und Gartenflächen Bodenuntersuchungen (mit Analyse der Resorptionsverfügbarkeit) durchgeführt werden.	Im Rahmen des Bauvorhabens „Pflegeheim“ wurde ein geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten (Ingenieurbüro GJH Karlsruhe, 13.12.2024) erstellt, in dem das Bodensubstrat auf mögliche Belastungen mit Schwermetallen wie Blei, Cadmium, Thallium, Zink und Arsen hin untersucht wurde. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt und wurden entsprechend als Anlagen mit ausgelegt. Demnach ergaben sich in den Mischproben aus der durchwurzelten Bodenschicht sowie den bindigen Böden leicht erhöhte Thalliumgehalte, untergeordnet sind in der Mischprobe aus den durchwurzelten Bodenschichten auch die Blei- und Zinkgehalte als geringfügig erhöht zu bezeichnen. Die auffälligen Befunde resultierten nach Ansicht von GJH demnach größtenteils aus den großflächigen Untergrundbelastungen des historischen Bergbaus und seien vergleichbar mit geogenen, d. h. natürlich bedingten Hintergrundbelastungen. Die Mischprobe aus den Sanden erwies sich als analytisch unauffällig. Die festgestellten, leicht erhöhten Schadstoffgehalte im Ober- und Unterboden liegen oberhalb der entsprechenden Vorsorgewerte der BBodSchV, Prüfwerte der BBodSchV werden aber nicht überschritten. Eine Gefährdung von Schutzgütern sei somit nicht zu erkennen.	Bereits berücksichtigt/ Zurückweisung

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
07. Landratsamt RNK – Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz	16.10.2025	Nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen aufgrund der durchgeföhrten Abwägung seitens des abwehrenden Brandschutzes keine -über den bisherigen Maßgaben und rechtliche Grundlagen hinausgehende- Anforderungen (siehe auch unser beigefügtes Schreiben vom 31.07.2025). Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen des Objektes zu berücksichtigen.	-	Kenntnisnahme/ / bereits berücksichtigt
08. Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	23.10.2025	Wir bedanken uns für die erneute, nun reguläre Beteiligung im Regelverfahren. Im Bezug zu der Stellungnahme vom 11.06.2025 mit dem Az. RPS83-1-255-22/177/2 gibt es keine Veränderungen. Diese Stellungnahme hat weiterhin ihre Gültigkeit. Wir bedanken uns für die Aufnahme der bereits geäußerten Belange und verweisen nochmals nachdrücklich auf die Empfehlung einer archäologischen Voruntersuchung mit der Anlage von Sondageschnitten, die im Sinne der Planungssicherheit für das geplante Projekt frühzeitig vor den Baumaßnahmen durchgeführt werden sollte.	-	Kenntnisnahme/ bereits berücksichtigt
09. Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	11.11.2025	Vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren als Träger öffentlicher Belange. In unserer Funktion als höhere Baurechts- und Raumordnungsbehörde äußerten wir uns letztmalig im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 07.08.2025. Ergänzend nehmen wir folgendermaßen Stellung:	-	Kenntnisnahme
		Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung ist der Gegenstand der Planung unverändert. Vorliegend sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Pflegeheims mit 100 Plätzen geschaffen	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>werden. Das ca. 1,3 ha umfassende Plangebiet befindet sich südlich des Astoria-Kreises zwischen dem Ortskern der Stadt Walldorf und der Landesstraße L 723. Das Areal ist überwiegend dem Außenbereich zuzuordnen und wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.</p>		
		<p>Der vorliegende Entwurf sieht die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim“ vor, in welchem Anlagen zur Pflege und Betreuung von Menschen mit Pflegebedarf und Seniorenwohnungen im Sinne eines betreuten Wohnens zuglässig sein sollten; im Weiteren ausnahmsweise Räume für weitere soziale Zwecke sowie im Zusammenhang mit dem Pflegeheim betriebene gastronomische Einrichtungen.</p>	-	Kenntnisnahme
		<p>Wie bereits in unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur vorliegenden Planung vorgestragen, ist das Plangebiet im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) nachrichtlich als geplante „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen daher nicht entgegen.</p>	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wiesen wir darauf hin, dass sich das Plangebiet vollständig in einer Überflutungsfläche HQExtrem befindet und verwiesen auf die einschlägigen Regelungen gem. §§ 78b und 78c WHG wie auch auf die Bestimmungen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz. Wie in der Abwägungstabelle ausgeführt, wurden alle diesbezüglich verfügbaren Daten geprüft und im Rahmen der Planung berücksichtigt, was u. a. in Festsetzungen zur Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe mündete. Diesbezüglich werden keine weiteren Anmerkungen vorgetragen.	-	Kenntnisnahme
10. Verband Region Rhein-Neckar	20.11.2025	Mit Schreiben vom 15.10.2025 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Bauleitplanverfahren. Hierzu haben wir uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung letztmals am 20.08.2025 geäußert. In Bezug auf die flächenbezogenen Vorgaben der Regionalplanung gilt die damalige Bewertung unsererseits fort. So liegt das Plangebiet mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar innerhalb einer nachrichtlich dargestellten Siedlungsfläche Wohnen. Regionalplanerische Belange stehen der Planung daher nicht entgegen.	-	Kenntnisnahme
11. Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	14.11.2025	Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren. Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar. Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 19. August 2025 fest. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.	-	Kenntnisnahme/ bereits berücksichtigt

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
12. Einzelhändlersverband Nordbaden e.V.	-	-	-	Kenntnis-nahme
13. Polizeipräsidium Mannheim Referat Prävention	-	-	-	Kenntnis-nahme
14. NABU Walldorf-Sandhausen OG	-	-	-	Kenntnis-nahme
15. BUND Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald	-	-	-	Kenntnis-nahme
16. Stadtwerke Walldorf	-	-	-	Kenntnis-nahme
17. Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH	20.11.2025	Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen keine Einwände. Im Bereich des Bauvorhabens befinden sich keine Gas- oder Wasserversorgungsanlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH. Die Kosten für eine ggf. notwendige Sicherung von netztechnischen Anlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie Kosten in Folge von Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Veranlassers. Das o.g. Bauvorhaben haben Sie uns zur Kenntnis gegeben. Sofern und soweit sich dieses an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Wir weisen	-	Kenntnis-nahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		darauf hin, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutz unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.		
18. Stadtwerke Wiesloch	-	-	-	Kenntnisnahme
19. Abwasser- und Hochwasserschutzverband Wiesloch	-	-	-	Kenntnisnahme
20. Netze BW GmbH Kommunale Beziehungen	-	-	-	Kenntnisnahme
21. Zweckverband Wasser-versorgung Hardtgruppe	-	-	-	Kenntnisnahme
22. terranets bw GmbH Fachgebiet Planung	-	-	-	Kenntnisnahme
23. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung	07.11.2025	Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. 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	-	Kenntnisnahme/ bereits berücksichtigt

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Mit Schreiben bzw. Mail vom 20. Juni 2025/PTI 21-Betrieb, Annegret Kilian, Az. 2025B_161 haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter. Die Berücksichtigung unserer Anregungen durch den Gemeinderat haben wir dankend zur Kenntnis genommen.		
24. Vodafone West GmbH	10.11.2025	<p>Wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.10.2025. 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/immobiliengewerbe/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.</p> <p>Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung,</p>	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		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.		
25. TelemaxX Telekommunikation GmbH	-	-	-	Kenntnis-nahme
26. Stadt Wiesloch	-	-	-	Kenntnis-nahme
27. Gemeinde St. Leon-Rot	20.10.2025	Die Gemeinde St. Leon-Rot hat keine Bedenken oder Anregungen gegen den oben genannten Bebauungsplan.	-	Kenntnis-nahme
28. Gemeinde Sandhausen	-	-	-	Kenntnis-nahme
29. Gemeinde Nußloch	-	-	-	Kenntnis-nahme
30. Gemeinde Reilingen	23.10.2025	Gerne teilen wir Ihnen mit, dass die planerischen Belange der Gemeinde Reilingen durch das oben genannte Verfahren nicht berührt werden. Insoweit nehmen wir die Planungsinhalte lediglich zur Kenntnis.	-	Kenntnis-nahme
31. Stadt Hockenheim	21.10.2025	Vielen Dank für die Beteiligung im Rahmen des genannten Bebauungsplanverfahrens. Die Belange der Stadt Hockenheim werden durch die beabsichtigte Planung nicht berührt, wir äußern daher keine Bedenken.	-	Kenntnis-nahme
32. Stadtverwaltung Leimen	12.11.2025	Die Stadt Leimen hat zum oben genannten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	-	Kenntnis-nahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
33. Fachbereich 2 – Ordnung und Umwelt - im Hause -	-	-	-	Kenntnis- nahme
34. FD 34 – Grundstücksma- nagement - im Hause -	-	-	-	Kenntnis- nahme
35. Tiefbau – FD 44 - im Hause -	-	-	-	Kenntnis- nahme
36. Baurechts- amt – FD 43 - im Hause -	-	-	-	Kenntnis- nahme