

ABWÄGUNGSTABELLE

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung vom 18.07.2025 bis einschließlich 19.08.2025 (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

Zum Bebauungsplan

„Pflegeheim Walldorf Süd“, Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung vom 04.07.2025

der Stadt Walldorf

Entwurf, Stand: 26.09.2025

Anmerkung:

Die Abwägungstabelle berücksichtigt sowohl die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan sowie die Stellungnahmen zum ursprünglichen Offenlage zum Entwurf der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Pflegeheim Walldorf Süd“ vom 24.05.-29.06.2025. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung sind aus Gründen der Übersichtlichkeit grau dargestellt.

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
1. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis 40.50 Baurechtsamt / Baulandumlegung	01.07.2025	Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:		
		1. Zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung: Mit der vorliegenden Satzung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für ein Pflegeheim begründet werden. Bereits im April 2024 gab es ein Vorgespräch zwischen der Stadt Walldorf und dem Baurechtsamt, bei dem die grundsätzliche Möglichkeit der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung diskutiert wurde.	-	Kenntnisnahme
		Es bestanden teilweise Bedenken, ob die Verfahrensvoraussetzungen für eine Innenbereichssatzung, insbesondere § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB vorliegen. Diskutiert wurde, ob die Außenbereichsfläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt ist. In der Begründung werden diverse Argumente angeführt, dass die Verfahrensvoraussetzungen vorliegen würden. Die Argumente könnten durchaus nachvollzogen werden. Wir möchten dennoch nochmals darauf hinweisen, dass nach unserer Ansicht ein Restrisiko zur Wirksamkeit der Satzung verbleibt.	-	Kenntnisnahme
		Nunmehr, nach Vorlage des Entwurfs, wird deutlich, dass die Regelungsdichte und Planungsabsicht vielmehr einem Bebauungsplan ähnelt. Gemäß § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB können in einer Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen getroffen werden. Im vorliegenden Entwurf werden u.a. Festsetzungen getroffen zur Art und	Umstellung auf Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren	Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		zum Maß der baulichen Nutzung, zur überbaubaren Grundstücksfläche sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche. Mit diesen Festsetzungen würden sogar die Mindestvoraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan erfüllt werden. Da die Festsetzungen eine umfassende normative Regelung der zulässigen Bebauung nach Art eines qualifizierten Bebauungsplans beinhalten, wird die zulässige Regelungsdichte einer Einbeziehungssatzung deutlich überschritten (vgl. Dürr/Brügelmann, § 34 BauGB Rn. 219). Die Einbeziehungssatzung wäre daher in der vorliegenden Form gesamtunwirksam. Die Festsetzungen müssten drastisch reduziert werden, um die Anforderung des § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB einhalten zu können. „Die Grenze der Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird aber auch dann überschritten, wenn der Vorbehalt der Bauleitplanung eingreift: Eine Gemeinde kann die Satzung nur aufstellen, wenn kein Bedürfnis an einer Bebauungsplanung besteht. Dies ist insbesondere der Fall, wenn es für eine ordnungsgemäße Entwicklung des Gebiets einer umfassenden Planung bedarf, die durch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB, die gem. § 34 Abs. 5 S. 2 BauGB in einer Satzung allein getroffen werden dürfen, nicht gewährleistet ist. Dass die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nur „einzelne Festsetzungen“ nach § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und 4 BauGB enthalten darf, ist der Notwendigkeit geschuldet, die Grenzlinie zum (namentlich qualifizierten) Bebauungsplan nicht verschwimmen lassen zu dürfen. Aus dieser Beschränkung folgt zugleich, dass Art und Maß	Statt die Festsetzungen zu reduzieren, wird das Verfahren auf ein Bebauungsplanverfahren umgestellt. Ziel war es, mit den Regelungen den Rahmen des Einfügens zu dokumentieren, klarzustellen und sicherzustellen.	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und die Bauweise im Wesentlichen durch den vorhandenen Baubestand bestimmt werden müssen und die Festsetzungen nach § 9 BauGB allenfalls klarstellend und ergänzend hinzutreten können. Entspricht daher der Regelungsumfang der Festsetzungen einer Einbeziehungssatzung einem (einfachen oder qualifizierten) Bebauungsplan, wird der Regelungsrahmen des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB überschritten.“ (vgl. Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich mittels gemeindlicher Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB, Dr. Alfred Scheidler, Tirschenreuth, Baurecht 3/2025). Fraglich ist, ob das geplante Seniorenheim ohne die umfassenden Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre. Daher würde eine Reduzierung der Festsetzungen in einer Einbeziehungssatzung ggf. kein geeignetes Mittel darstellen, um das Seniorenheim planungsrechtlich abzusichern. Es wird daher dringend empfohlen, einen Bebauungsplan im Regelverfahren aufzustellen, um der kommunalen Planungspflicht gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nachzukommen. In einen Bebauungsplan könnten einerseits die Festsetzungen im geplanten Umfang aufgenommen werden, sodass die Stadt die Planungshoheit im gewünschten Ausmaß weiterhin ausüben könnte. Andererseits könnten dadurch auch die o.g. Bedenken bzgl. der Verfahrensvoraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung ausgeräumt werden.	Der Empfehlung wird gefolgt. Ein Bebauungsplan im Regelverfahren soll aufgestellt werden.	Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		2. Zum räumlichen Geltungsbereich: a) Der räumliche Geltungsbereich ist so gewählt, dass sich die Innenbereichssatzung direkt an die benachbarten Bebauungspläne „Soziale Mitte Walldorf Süd“, „Walldorf Süd, 1. Bauabschnitt“ sowie „Bürgermeister-Willinger-Straße“ anschließt, was durchaus nachvollziehbar ist. Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass teilweise Flächen im Geltungsbereich liegen, welche unstreitig dem Innenbereich zugeordnet werden können (insbesondere die nordöstlich und südöstlich des Kreisverkehrs gelegenen Flächen. Eine Notwendigkeit für eine Klarstellungssatzung in diesem Bereich wird daher nicht gesehen. Außerdem verläuft die Grenze des Geltungsbereichs mitten durch den bestehenden Parkplatz und die nordöstliche Fläche, was zu einem ungewöhnlichen Zuschnitt führt. Es wird daher empfohlen, den Geltungsbereich auf das Baugrundstück zu begrenzen und die bestehenden Verkehrsflächen herauszunehmen.	Durch die Verfahrensumstellung kann der Geltungsbereich (inklusive bestehender Verkehrsflächen) beibehalten werden. Das direkte Angrenzen an die rechtskräftigen Bebauungspläne soll beibehalten werden.	Kenntnisnahme
		b) In einer kombinierten Satzung (Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung) muss deutlich werden, auf welcher Rechtsgrundlage (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 bzw. Nr. 3 BauGB) die jeweiligen Teilbereiche gestützt werden (vgl. Urteil des VGH München vom 11.12.2023- 15 N 23.668). Aus den Planunterlagen muss hervorgehen, wo der Teilbereich der Klarstellungssatzung und damit die deklaratorische Festlegung des Innenbereichs enden soll und wo der Bereich der Einbeziehungssatzung für die Außenbereichsfläche beginnt.	Durch die Verfahrensumstellung keine Festlegung mehr nötig.	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		3. Zu Ziff. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Fläche für den Gemeinbedarf: Es bestehen Zweifel, dass eine Gemeinbedarfsfläche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB für ein Pflegeheim mit Seniorenwohnungen (betreutes Wohnen) festgesetzt werden kann. Das betreute Wohnen stellt eine Wohnnutzung dar, welche nicht unter Gemeinbedarf subsumiert werden kann. Nach dem Beschluss des OVG Hamburg vom 27.08.2008 – 2 Bf 53/07.Z ist „der erforderliche Gemeinwohlbezug einer Anlage oder Einrichtung [...] deshalb nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch dann zu bejahen, wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird, hinter der etwaiges privatwirtschaftliches Gewinnstreben eindeutig zurücktritt oder aber eine staatliche Gewährleistungs- und Überwachungsverantwortlichkeit besteht, die geeignet ist, den vorausgesetzten Gemeinwohlbezug auch solcher Anlagen und Einrichtungen herzustellen, deren Leistungserbringung sich nach privatwirtschaftlichen Grundsätzen vollzieht und auf Gewinnerzielung ausgerichtet ist“. „Die Aufgabe der Altenhilfe [unterliegt k] einer konkreten staatlichen Gewährleistungsdimension, die aufgrund staatlicher Zulassung und Kontrolle geeignet wäre, der privatrechtlichen Tätigkeit einen Gemeinwohlbezug zu vermitteln.“ Gegenstand des zitierten Urteils war eine Anlage für betreutes Wohnen mit einer Sozialstation, welche nicht als Gemeinbedarfsfläche festsetzbar war (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, BauGB § 9 Rn. 41).	Änderung zum Sondergebiet nach §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §11 BauNVO wird übernommen: Gem. § 11 BauNVO wird ein Sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim“, welches der Unterbringung eines Pflegeheims mit ergänzendem Wohnen dient festgesetzt. Zulässig sind: Anlagen bzw. Einrichtungen zur Pflege und Betreuung von Menschen mit Pflegebedarf. Ergänzend zur Funktion Pflegeheim sind Seniorenwohnungen im Sinne eines betreuten Wohnens zulässig. In den zulässigen Anlagen und Einrichtungen können ausnahmsweise Räume für weitere soziale Zwecke (z.B. Sozialstation, Bürgergesellschaftliches Engagement, Sprechstunden von Einrichtungen, Therapie- und Gesundheitseinrichtungen usw.) sowie im Zusammenhang mit dem Pflegeheim betriebene gastronomische Einrichtungen zugelassen werden, wenn der Betrieb mit dem Zweck der Anlagen und Einrichtungen vereinbar ist. Entsprechend der Nutzungskonzeption des Pflegeheims mit der ergänzenden Funktion zur Unterbringung von Seniorenwohnungen im Sinne eines betreuten Wohnens im Staffelgeschoss wird die Gebietsart des sonstigen Sondergebiets festgesetzt, da es sich von den sonstigen Baugebietstypen der Baunutzungsverordnung wesentlich unter-	Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Die Zweifel an der Zulässigkeit der Festsetzung könnten ausgeräumt werden, indem ein Sondergebiet nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO festgesetzt werden würde, was auch gängiger Praxis entsprechen würde. Ferner wird angeregt, die Formulierung „können zugelassen werden“ durch das Wort „ausnahmsweise“ zu ergänzen, um zu verdeutlichen, dass eine baurechtliche Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB notwendig ist.	scheidet. Hierdurch wird zudem möglichen zukünftigen Anforderungen bzw. Angeboten des Pflegeheims Rechnung getragen, welche vom betreuten Wohnen über die Tagespflege bis hin zu zugeordneten Anlagen für Dienstleistungen reichen können. Formulierung wird übernommen.	Übernahme
		4. Zu Ziff. 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Höhe der baulichen Anlagen: Da funktionale und technisch bedingte Aufbauten regelmäßig bei der Wandhöhe außer Betracht bleiben, ist de facto für diese Aufbauten keine Maximalhöhe festgesetzt. Daher würde eine Ausnahmeregelung von der Wandhöhe für diese Aufbauten ins Leere laufen. Soll eine Maximalhöhe für die Aufbauten festgesetzt werden, wäre eine konkrete Höhe zu benennen. Dies gilt auch für innenliegende Treppenhäuser und Aufzüge. Für Treppenhäuser und Aufzüge, die Bestandteil der Gebäudeaußenwand sind und daher zur Wandhöhe dazugezählt werden, ist die Ausnahme noch nach dem Umfang zu bestimmen (§ 16 Abs. 6 BauNVO), indem die maximale Überschreitung festgesetzt wird.	Die Festsetzung wird dahingehend angepasst, dass Überschreitungen der festgesetzten WH für Staffelgeschosse um bis zu 2,50 m sowie für einzelne technisch oder funktional bedingte Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlschächte, Treppenträume oder Lüftungsanlagen) und für Solaranlagen um bis zu 3,00 m zulässig sind, wenn diese von den Außenwänden des Gebäudes um mind. 2,30 m zurückspringen. Der Begriff Solaranlagen umfasst sowohl Photovoltaik- als auch Solarthermieranlagen und jeweils alle technischen Elemente.	Übernahme
		5. Zu Ziff. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Stellplätze und Zufahrten: Die Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO – „wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist“ - zielt auf eine	Auf die Regelung wird verzichtet.	Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung. Es ist daher nicht möglich eine allgemeine Zulässigkeit von Stellplätzen und Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen. Es wird empfohlen, stattdessen großzügige Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festzusetzen, um die ursprünglich planungsrechtlich beabsichtigte Unabhängigkeit der Antragsteller bei der Standortfestlegung von Stellplätzen zu erreichen.	Der geplante Besucherparkplatz wird wie empfohlen als Fläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zeichnerisch festgesetzt.	
		6. Zu Ziff. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Nebenanlagen: Da Nebenanlagen bereits gesetzlich gemäß § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können, ist eine Ausnahmeregelung nicht notwendig und u.E. auch nicht zulässig. Daher ist die Festsetzung zu streichen. Sollte hingegen eine Ausnahmeregelung beabsichtigt sein, welche die Zulassungsfähigkeit von Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 S. 1 BauNVO einschränkt, ist diese Ausnahme noch nach dem Umfang gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zu bestimmen.	Die klarstellende Regelung wird gestrichen. Auf dem Grundstück des Pflegeheims sind auch Nebenanlagen wie überdachte Müllabstellflächen, Fahrradunterstände, Pergolen und dergleichen vorgesehen. Eine gesonderte Festsetzung dafür ist verzichtbar, da solche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nach § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden können, wenn im Bebauungsplan nicht anderes festgesetzt ist. Eine Einschränkung ist nicht vorgesehen.	Übernahme
		7. Zu Ziff. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Verkehrsgrün: Es wird empfohlen, die Verkehrsgrünfläche ausschließlich als solche festzusetzen. Sollte es im Rahmen eines künftigen Bebauungsplanverfahrens „Walldorf Süd, 3. BA“ zur Erschließung erforderlich sein, diese Grünfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche umzuwandeln,	Durch die Verfahrensumstellung auf einen Bebauungsplan soll auf eine spätere Überplanung möglichst verzichtet werden. Für die Nutzung des Pflegeheims ist nach derzeitigem Stand die Fläche nicht notwendig und wird herausgenommen. Der Geltungsbereich wird entsprechend verkleinert.	Teilweise Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		könnte dies im künftigen Bebauungsplan überplant werden.		
		8. Zu Ziff. 6 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Grünfläche: Um die Einhaltung der Zweckbestimmung „Grünzäsur“ zu gewährleisten, sollten die baulichen Anlagen, insbesondere Wege und Gebäude für technische Einrichtungen, in der zulässigen Größe bzw. Grundfläche beschränkt werden.	Die öffentliche Grünfläche „Grünzäsur“ (zur Entwurfsfassung in der Abgrenzung modifiziert und in „Südpark“ umbenannt) ist Teil der Gesamtplanung des Baugebiets Walldorf Süd. Der sog. Südpark besteht aus öffentlichen Grünflächen, die die drei Bauabschnitte gliedern und das Baugebiet insgesamt zur Südumgehung hin abschließen. Im Grünordnungsplan zu den bisherigen Bauabschnitten wurde die Gestaltung der Grünflächen festgelegt und in die Bebauungspläne übernommen. Es gibt abwechselnd großzügige, extensiv belassene Teilbereiche und solche, die punktuell für die Naherholung und als Spielflächen ausgestaltet sind. Für die Südparkflächen erfolgte daher überall die gleiche Festsetzung, dass Wege, kleinere Gebäude für technische Einrichtungen (z.B. Trafostation, Unterdruckstation usw.) zulässig sind, um die notwendige Infrastruktur an geeigneten Standorten im Geltungsbereich unterbringen zu können. Durch das Heraustrennen des Geltungsbereiches für das Pflegeheim aus dem dritten Bauabschnitt ist der Anteil der festgesetzten Grünfläche zwar relativ klein, im Zusammenhang mit den angrenzenden vorhandenen und geplanten Grünflächen fallen Wege und eventuelle Technikgebäude aber nicht ins Gewicht.	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			Durch die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird gewährleistet, dass die Grünfläche bepflanzt wird und zu mind. 60 % als magere, artenreiche, extensiv genutzte Wiese angelegt wird.	
		9. Zu Ziff. 7.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Artenschutz: Es bestehen zum Teil erhebliche Zweifel, dass die unter Ziff. 7.2 festgesetzten artenschutzrechtlichen Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festsetzbar sind, insbesondere aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz und des fehlenden Standortbezugs. Die Zulässigkeit der Festsetzungen ist im Einzelnen genau zu überprüfen, um eine Unwirksamkeit zu vermeiden. Außerdem können Festsetzungen nur zu Maßnahmen / Flächen getroffen werden, welche im Geltungsbereich der Satzung liegen. Externe Maßnahmen sind anderweitig rechtlich zu sichern. Es wird empfohlen, die planungsrechtlich nicht festsetzbaren artenschutzrechtlichen Maßnahmen als Hinweise aufzunehmen. Ferner wird vor dem Hintergrund des notwendigen artenschutzrechtlichen Ausnahmeverfahrens darauf hingewiesen, dass naturschutzrechtliche Verbote des Artenschutzes nicht der Vollzugsfähigkeit der Satzung entgegenstehen dürfen.	Die entsprechenden Regelungen werden aus den Festsetzungen in die Hinweise übertragen. Entsprechender Hinweis war und ist aufgeführt. Die artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für die Zauneidechse wurde inzwischen erteilt.	Übernahme Kennntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		10. Zu den externen Ausgleichsmaßnahmen: Es wird auf § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 3 BNatSchG verwiesen. Es wird empfohlen, in der Begründung näher auf diese gesetzliche Vorgabe einzugehen.	Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG sind bei der Auswahl und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen auch agrarstrukturelle Belange zu berücksichtigen. Insbesondere sind landwirtschaftlich besonders geeignete Böden nur im unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Die externen Maßnahmen im Bereich Kleinfeldweg liegen auf städtischen Grundstücken, die bereits als Ausgleichsflächen der Südumgehung in Anspruch genommen wurden. Daher sind diese Flächen bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Ausgleichsflächen dargestellt und mit den Belangen der Landwirtschaft abgewogen. Die Optimierung von Lebensräumen für die Haubenlerche erfolgt kleinräumig verteilt auf städtischen Grundstücken (insgesamt ca. 1ha). Im Umfeld soll zudem auf insgesamt 3 ha eine haubenlerchenfreundliche, landwirtschaftliche Nutzung erfolgen. Hierzu soll eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Bewirtschaftung angestrebt werden. Der Anbau geeigneter Feldfrüchte soll mit den Landwirten abgestimmt werden. Dabei sind Belange der Landwirtschaft zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme
		Allgemeine Schlussbemerkungen:	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Nach der Bekanntmachung ist uns die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen. 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.		
1. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis 40.50 Baurechtsamt / Baulandumlegung	19.08.2025	Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: 1. Zu Ziff. 7.2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Artenschutz: Es bestehen Zweifel, dass die unter Ziff. 7.2.2 festgesetzte artenschutzrechtliche Maßnahme zur Vergrämung von Eidechsen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich festsetzbar ist, insbesondere aufgrund der nach unserer Ansicht nach fehlenden bodenrechtlichen Relevanz. Es wird daher empfohlen, die Vergrämung auf andere Weise sicherzustellen und als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.	Die artenschutzrechtliche Maßnahme zur Vergrämung von Eidechsen wird statt einer Festsetzung als Hinweis aufgenommen.	Übernahme
		2. Zum zeichnerischen Teil – Maßangaben: Zur näheren Bestimmtheit der zeichnerischen Festsetzungen wird angeregt, Maßangaben zu ergänzen.	In der Planzeichnung werden Maßangaben ergänzt.	Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		3. Zum Umweltbericht – Inhalte: Die in Anlage 1 zum Baugesetzbuch genannten in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (Ziff. 2 d)) sowie Aussagen zu Störfallbetrieben (Ziff. 2 e)) sind im weiteren Verfahren noch im Umweltbericht zu ergänzen.	Der Umweltbericht wurde um Punkt 5.2 „Anderweitige Planungsmöglichkeiten“ ergänzt: Es wird dargelegt, warum im geplanten Neubau des Pflegeheims ein besonderes, überwiegend öffentliches Interesse liegt. Aus kommunaler Sicht sind keine zumutbaren Alternativen gegeben. In Walldorf gibt es derzeit nur sehr wenige und kleine freie Baufelder innerhalb der Stadtgrenzen. Innerhalb des zusammenhängend bebauten Bereichs gibt es keine Fläche, die ein Pflegeheim mit 100 Plätzen aufnehmen kann. Standortalternativen sind daher nicht gegeben.“ Aussagen zu Störfallbetrieben wurden in den Umweltbericht aufgenommen. In Walldorf oder auf Walldorf einwirkend sind keine Störfallbetriebe im Sinne der 12. BImSchV bekannt. (Nächstgelegener Störfallbetrieb Gasspeicher in Sandhausen mit Konsultationsabstand von 200m).	Übernahme
		4. Zum Textteil – Rechtsgrundlagen: Da die angegebene Fassung der Landesbauordnung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans veraltet war, ist die Angabe zu aktualisieren. Allgemeine Schlussbemerkungen: Nach der Bekanntmachung ist uns die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.	Die Rechtsgrundlagen werden zur Offenlage aktualisiert. -	Übernahme Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		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.		
2. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 53.04 Untere Naturschutzbehörde/	25.06.2025	Fristverlängerung bis zum 18.07.2025.	<i>Aufgrund der Umstellung des Verfahrens wurde von der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme abgesehen.</i>	Kenntnisnahme
2. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Landwirtschaft und Naturschutz 53.04 Untere Naturschutzbehörde	11.08.2025, eingegangen am 02.09.2025	Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Pflegeheims südlich des Astoria-Kreisels geschaffen werden. Der Plan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt. Beabsichtigte oder eingeleitete Planungen unsererseits gibt es für das Plangebiet nicht. Der Umweltbericht liegt fast vollständig vor. Ergänzungen sind noch vorgesehen. Es sind bzw. werden alle naturschutzrelevanten Aspekte abgehandelt, die für eine sachgerechte Bewertung und Abwägung erforderlich sind. Nach Vorlage der vollständigen Unterlagen kann eine abschließende Stellungnahme mit Auflagen im Hinblick auf die Vorschriften des besonderen Artenschutzes abgegeben werden.	- -	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Folgendes ist zu den aktuell vorliegenden Planunterlagen anzumerken bzw. anzuregen: <u>Eingriffsbewertung</u> - Bei der Biotoptypenbewertung wurde teilweise vom Normalwert abgewichen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit ist eine kurze Begründung für die Abweichung in der Eingriffs- Ausgleichsbewertung zu empfehlen (Tabelle 10 Umweltbericht). - Die im Plangebiet stehenden Einzelbäume wurden zwar erfasst, sind aber in die Eingriffs- Ausgleichsbewertung nicht eingeflossen (Tabelle 10 Umweltbericht). Die Bewertung ist dadurch nicht vollständig und sollte ergänzt werden. - Die geplante öffentliche Grünfläche „Grünzäsur“ soll verschiedenste Funktionen abdecken (extensiv genutzte Wiese, verstärkte Nutzung für die Naherholung in Teilbereichen, Bereiche mit Gehölzpflanzungen, Retentionsfläche (Pkt. 6 textliche Festsetzungen, Pkt. 7.3 Begründung), eventuell Schulgarten (Pkt. 8.4 Begründung)). Des Weiteren sollen Wege, kleinere Gebäude für technische Einrichtungen (z.B. Trafostation, Unterdruckstation usw.) zulässig sein (Pkt. 6 textliche Festsetzungen). Die Fläche ist relativ klein und kann daher nicht alle der genannten Funktionen gleichermaßen sinnvoll abdecken. Insofern ist die	<u>Zu Eingriffsbewertung:</u> Eine kurze Begründung wurde im Umweltbericht ergänzt. In Tabelle 3 „Bewertung der Biotoptypen“ des Umweltberichts wurden die Biotoptypen mit ihren zugeordneten Wertpunkten nach dem Feinmodul der Ökoko-Konto-Verordnung dargestellt. Bei Abweichungen vom Normalwert wurden Begründungen für die Abweichung ergänzt. Die Einzelbäume wurden ergänzt: mind. 33 heimische Laubbäume (1 Baum pro 100 m² unbebaute Grundstücksfreifläche), 7 Neupflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen und 9 erhaltene Bestandsbäume Die geplante „Grünzäsur“ (zur Entwurfsfassung in „Südpark“ umbenannt) ist im Zusammenhang mit dem Grünkonzept für das Gesamtgebiet „Walldorf Süd“ zu sehen, das insgesamt multifunktional (z.B. mit multifunktionalen Retentionsflächen) konzipiert ist. Daher soll die Nutzung der festgesetzten Grünfläche zwischen 1. BA und Pflegeheim weitgehend flexibel sein und bei Bedarf auch kleinere techn. Infrastruktureinrichtungen aufnehmen können. In den angrenzen-	Übernahme Übernahme Bereits berücksichtigt

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Konzentration auf ein Ziel zu empfehlen. Die Anlage einer artenreichen Wiese mit Gehölzpflanzungen auf der gesamten Fläche ist dabei aus fachlicher Sicht anzustreben, da die Fläche auch als Ausgleichsfläche dienen soll (Begründung S. 9 Pkt. 7.3).	den Bebauungsplänen (1. und 2. Bauabschnitt) ist ein Verhältnis extensiv genutzter Grünlandflächen zu intensiv genutzten Flächenanteilen von 70/30 festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu den Gemeinbedarfseinrichtungen des Pflegeheims und der Sozialen Mitte und wird dieses Verhältnis zugunsten der Erholungsnutzung angepasst. Auch im Hinblick auf den optionalen Schulgarten wurde die Festsetzung der Grünfläche und ihrer Bepflanzung wie folgt überarbeitet: „Die öffentliche Grünfläche „Südpark“ ist zu mindestens 60 % als Grünland mit mageren, artenreichen, extensiv genutzten Wiesen anzulegen. Teilbereiche der Grünfläche (höchstens 40 %) dürfen zur verstärkten Nutzung für Aufenthalt und Naherholung stärker gepflegt werden und als extensiv genutzte Zierrasenflächen, Spielbereiche oder als Zier- und Nutzgarten („Schulgarten“) angelegt werden. Zur Ausgestaltung der Grünfläche werden Gehölze und Gebüsche gepflanzt. Dabei sollen überwiegend die heimischen Arten Schlehe, Feld-Ahorn, Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Echte Hunds-Rose und Feld-Ulme gepflanzt werden.“ Das für den Südpark in Walldorf-Süd im Grünordnungsplan vorgesehene 70/30-Verhältnis zwischen extensiv und intensiver ge-	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		- Aufgrund der o.g. geplanten Nutzungen der „Grünzäsur“ (Grünlandnutzungen sind nicht klar abgrenzbar) sind aus fachlicher Sicht die in Tabelle 10 des Umweltberichts zugrunde gelegten Werte abzustufen (Magerwiese) bzw. höchstens der Normalwert anzuwenden (Zierrasen). Bei der Bewertung sind zudem die möglichen Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen. - Die Bewertung des häufig gemähten Zierrasens auf der Verkehrsinsel mit dem höchsten Wert von 12 Punkten ist nicht nachvollziehbar (Tabelle 10 Umweltbericht), auch wenn einzelne Magerkeitszeiger vorkommen. - In Tabelle 10 des Umweltberichts fehlt noch der Code für die Biotoptypen im Plan-Zustand. Insofern ist nicht klar, unter welchem Biotoptyp „unbebaute Fläche“ mit 6 Punkten eingeordnet ist. Eine Klarstellung ist zu empfehlen. - Die Berechnung der Ökopunkte in Tabelle 10 Umweltbericht stimmt nicht. Handelt es sich hier um Abweichungen im Rahmen von Rundungen? - Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Bodenbewertung ist eine Darstellung der Bewertungsklassen für die einzelnen Bodenfunktionen in Tabelle 13 im Umweltbericht zu empfehlen.	nutzten Teilbereichen bleibt insgesamt erhalten, da die beiden ersten Bauabschnitte von großzügigen Extensivflächen geprägt sind. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche wurde im Bebauungsplan konkretisiert (s.o.) und im Umweltbericht entsprechend neu bewertet. Bei der Bilanzierung der Biotoptypen wird der „worst case“-Fall eingestellt. Die Bewertung des Zierrasens wurde angepasst. Der Zierrasen ist von Arten der Sandrasen durchsetzt. Die Einstufung wurde auf 6 Wertpunkte geändert. (jetzt Tabelle 12) Die Codes wurden ergänzt. (jetzt Tabelle 12) Die Berechnung wurde nochmals geprüft und überarbeitet. (jetzt Tabelle 12) wurde ergänzt (jetzt Tabelle 15) Die Wertstufen vor dem Eingriff ergeben sich aus dem arithmetischen Mittel der bewerteten Bodenfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit = 2,5, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf = 4,0, Filter und Puffer für Schadstoffe = 3,0	Übernahme Übernahme Übernahme Übernahme Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		- Es werden Maßnahmen zur Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden festgesetzt. Durch die Verwendung z.B. wasserdurchlässiger Beläge soll die Funktion des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf zum Teil erhalten bleiben (Pkt. 8.5.1 Begründung). Ausgenommen sind Flächen, die barrierefrei bzw. seniorengerecht ausgeführt werden. Von einer vollständigen Erhaltung der Funktion wie im Umweltbericht dargestellt, kann nicht ausgegangen werden (S. 72 Umweltbericht). Eine differenziertere Betrachtung ist zu empfehlen. Aus fachlicher Sicht ist eine Abwertung erforderlich.	Die Bewertung der Versickerungsmulden wurde entsprechend der Arbeitshilfe Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (LUBW 2024) angesetzt: „Die Errichtung von Versickerungsmulden ist in der Regel mit Abgrabung und Aufschüttung verbunden und wird als Eingriff gewertet (Kapitel 4.2). Die an die Versickerungsanlage angeschlossene versiegelte Eingriffsfläche wird in die Bewertungsklasse 1 bei der Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ eingestuft, die Bodenfunktionen „Filter und Puffer für Schadstoffe“ und „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ fallen in die Bewertungsklasse 0. Der Gesamtwert des Bodens der angeschlossenen Eingriffsfläche entspricht damit Wertstufe 0,333.“ (LUBW 2024, S.17)	Bereits berücksichtigt/Zurückweisung
		- Zur Schaffung eines hohen, vielfältigen und kontinuierlichen Blühangebots sollte für die Dachbegrünung überwiegend auf Kräuter und Gräser zurückgegriffen und auf eine reine Verwendung von Sukkulenten verzichtet werden.	Der Bebauungsplan stellt Sukkulenten, Gräsern, Wildkräutern u.ä. zur Auswahl. Es ist vorgesehen, bei der Dachbegrünung des Pflegeheims zum Großteil hitze und trockenheitsverträgliche Ansaat/Stauden/Sedummischung z.B. Optigrün zu verwenden.	Kenntnisnahme
		- Eine geeignete Minimierungsmaßnahme wäre neben einer Dachbegrünung auch die Festsetzung einer Fassadenbegrünung.	Das Pflegeheim ist als Holzbau geplant, der empfindlich auf Feuchtigkeit reagiert. Eine Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen, um die Langlebigkeit der Holzkonstruktion zu gewährleisten.	Zurückweisung

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		- Jährlich sterben zahlreiche Vögel beim Anprall an Glasflächen. Zur Vermeidung solcher Unfälle sollten dahingehend Festsetzungen getroffen werden. Entsprechende Hinweise sind dem Dokument „<i>Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas</i>“, <i>Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten 2021</i>“ zu entnehmen.	Die Vorschläge wurden im Umweltbericht ergänzt und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen sollten Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas möglichst vermieden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z.B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung der Glasfronten mit Markierungen im Abstand von 10 cm) ausgestattet werden. Die grundsätzliche Verwendung von entspiegelten Gläsern mit einem maximalen Außenreflexionsgrad von 13 - 15% wird empfohlen.	Übernahme
		<u>Artenschutz</u> Im Rahmen der Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung wurde auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung aus dem Jahr 2021 zurückgegriffen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die Ergänzung der Unterlagen um dieses Gutachten empfohlen. Bei den Bestandserhebungen wurden im Vorhabengebiet Lebensstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten aufgefunden (Mauer- und Zauneidechen, Vögel). Des Weiteren wird das Plangebiet vorsorglich als essenzielles Nahrungshabitat des Grauen Langohrs bewertet. Zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die in den Planunterlagen bzw. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen unter Ein-	<u>Zu Artenschutz</u> Die für das Bebauungsplanverfahren „Pflegeheim Walldorf-Süd“ relevanten Inhalte der Bestandserfassung von 2021 zum Bebauungsplan „Walldorf-Süd, 3. Bauabschnitt“ durch das Büro Spang.Fischer.Natzschka GmbH sind in den Umweltbericht integriert worden. Die angesprochene Bestandserfassung wurde der UNB bereits im Rahmen der Klagestellungs- und Einbeziehungssatzung vorgelegt.	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		beziehung einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen. Die Standorte der zwei Ersatznisthilfen für die Kohlmeise sind noch festzulegen. Es ist zu beachten, dass vor einer Baufeldräumung die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen und die Eidechsenfreiheit des Plangebiets gegenüber der UNB durch die ÖBB zu bestätigen ist. Im Hinblick auf die vorkommenden Zauneidechsen ist eine artenschutzrechtliche Ausnahme durch die höhere Naturschutzbehörde erforderlich, da die geplanten Ersatzflächen nicht barrierefrei von der Art erreichbar sind. Der Ausnahmeantrag wurde an die HNB übermittelt.		Bereits berücksichtigt
		Der Vorhabenbereich ist zudem Ruhe- und Fortpflanzungsstätte der streng geschützten Haubenlerche. Der Umgang mit der Art wird in der Begründung S. 11 dargestellt. Demnach ist für die Beseitigung ihrer Lebensstätte laut höhere Naturschutzbehörde keine artenschutzrechtliche Ausnahme erforderlich. Bisher war uns diese Bewertung nicht bekannt. Davon ausgehend, dass auch die geplante Schutzkonzeption eng mit der höheren Naturschutzbehörde abgestimmt wird, erübrigt sich eine Bewertung unsererseits.	Die Ausnahmegenehmigung des RP Karlsruhe liegt mit Schreiben vom 25.08.2025 vor und wird im Umweltbericht berücksichtigt. („Artenschutzrechtliche Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG für die Zauneidechse im Rahmen des Bebauungsplans Pflegeheim Walldorf Süd“, Stadt Walldorf“)	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
3.Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis Amt für Landwirt- schaft und Natur- schutz 53.02 Untere Landwirtschafts- behörde	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
3.Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis Amt für Landwirt- schaft und Natur- schutz 53.02 Untere Landwirtschafts- behörde		Keine Rückmeldung		
4.Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis Wasserrechtsamt	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
4.Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis Wasserrechtsamt	18.08.2025 (per Mail)	1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Rege- lungen, die im Regelfall nicht überwunden werden kön- nen: 1.1 Art der Vorgabe: Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten Grundwasserschutz: Siehe 3. 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 1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) -		
		2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes: -	-	Kenntnisnahme
		3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: <u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u> Die Gemeinde plant ein Sondergebiet „Pflegeheim Walldorf Süd“ in Walldorf, Flst. 9939/0. Der Vorhabenstandort liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Br. Wiesloch (WSG 226.021).“	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Es gelten daher die Regelungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone IIIB. Nach dem vorliegenden Kenntnisstand werden Handlungsverbote entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung durch die geplante Maßnahme nicht berührt oder verletzt. Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans ‚Pflegeheim Walldorf Süd‘, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise, keine Bedenken.		
		<u>Wasserversorgung</u> 1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. 2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen. <u>Grundwasserschutz</u> 3. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Br. Wiesloch“ mit der WSG-Nr. 226.021, was in den Bebauungsplan mit einem Hinweis auf die Rechtsverordnung nachrichtlich zu übernehmen ist. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.	Die Anregungen zur Wasserversorgung werden im Rahmen der Baugenehmigung und der Bauausführung berücksichtigt. <u>Grundwasserschutz</u> Zu 3. und untenstehendem Hinweis: Die Zone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes "Brunnen Wiesloch" (Nr. 226021) ist in der nachrichtlichen Übernahme entsprechend enthalten. (Der Geltungsbereich umfasst neben dem Baugrundstück selbst jedoch auch die Verkehrsflächen des Astoria-Kreisels und liegt somit auch im	Kenntnisnahme Bereits berücksichtigt

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		4. Der Tiefgaragenboden wasserundurchlässig auszuführen.	angrenzenden Wasserschutzgebiet, siehe Hinweis unten.) Zu 4. Die Vorgabe, den Tiefgaragenboden wasserundurchlässig durchzuführen wird als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. („Tiefgaragen sind mit einem dauerhaft wasserundurchlässigen Boden auszuführen, um die Versickerung von verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu verhindern.“ s. auch unten <u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung</u>)	Übernahme
		5. Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben. Insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ ist zu beachten. Die aus dem Regelwerk abgeleiteten Maßnahmen müssen in den Planunterlagen nachvollziehbar dargestellt werden. 6. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.	5. bis 9. Die Anregungen betreffen die Bauausführung und werden entsprechend beachtet. Im Rahmen des Bauvorhabens wurden bereits entsprechende geotechnische und umwelttechnische Fachgutachten sowie ein Bodenschutzkonzept erstellt. Eine Machbarkeitsstudie zur geothermischen Nutzung liegt ebenfalls vor.	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		7. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen: • Entnahme von Grundwasser • Bohrungen in den Grundwasserleiter • Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden. 8. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. 9. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen. 10. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.	Zu 10.-12. Im Plangebiet ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen, wodurch die Grundwasserneubildung vor Ort unterstützt wird. Für Versickerungsanlagen wird in den Örtlichen Bauvorschriften eine ausreichende Deckschicht vorgeschrieben (belebte Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von mindestens 0,3 m).	Bereits berücksichtigt/Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		11. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.	Die bindigen Deckschichten im Plangebiet sind gering wasserdurchlässig und nicht für eine Versickerung geeignet; daher werden Versickerungsanlagen bis in die durchlässigen natürlichen Sande geführt und die Deckschicht wieder hergestellt. Im Bebauungsplan können anstelle von Versickerungsmulden auch alternative Mulden-Rigolen-Elemente eingesetzt werden, sofern sie den Anforderungen an eine schadlose und erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser entsprechen. Dabei ist sicherzustellen, dass durch die eingesetzten Anlagen weder eine Gefährdung des Grundwassers noch ein Durchstoßen oder dauerhaftes Beeinträchtigen schützender Bodenschichten erfolgt.	
		12. Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken/ des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung auf 44 m. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme. Hinweis:	Der Hinweis zu Erdwärme im Bebauungsplan wird entsprechend geändert (Bohrtiefe 44 m statt 45 m) Das konkrete Vorhabengebiet (Sondergebietsfläche) befindet sich nach dem Kartendienst der LUBW nicht im aktuellen oder in der geplanten Überarbeitung des Wasserschutzgebiet „WGG III, ZVWV Hardtgruppe	Übernahme Zurückweisung

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<u>Allgemeines:</u> 1. Es ist ein Teilentwässerungsentwurf aufzustellen und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen. 2. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Stadt / Gemeinde ist zu beachten. <u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u> 3. Es ist für das Plangebiet eine Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen und dem Wasserrechtsamt zur Prüfung vorzulegen. Für die Erstellung der Wasserbilanz sind die relevanten Arbeits- und Merkblätter der DWA-Reihe 102 heranzuziehen. 4. Niederschlagswasser von Dachflächen wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.	anstehenden bindigen Böden, die im ursprünglichen Zustand einen hohen Direktabfluss haben. Die Verdunstung verringert sich im geplanten bebauten Zustand nur wenig. <u>Allgemeines</u> Zu 1. Das Entwässerungsgesuch bzw. der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wird derzeit erarbeitet und dem Wasserrechtsamt vorgelegt. Zu 2. Kenntnisnahme <u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u> Zu 3. Zum Bebauungsplan bzw. der Baugenehmigung wurde eine Wasserhaushaltsbilanz erstellt, deren Ergebnis in die Unterlagen einfließt (siehe auch oben unter „Kommunalabwasser“). Zu 4. – 8. Die Hinweise werden berücksichtigt und sind teilweise bereits Bestandteil des Bebauungsplanes (s. Örtliche Bauvorschriften „Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser“ bzw. Hinweise). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden tlw. wie folgt ergänzt:	Kenntnisnahme Übernahme Bereits berücksichtigt/Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		5. Für die Bepflanzung einer Versickerungsmulde können Gräser, Stauden, Sträucher und Gehölze verwendet werden. Die Pflanzen müssen mit langen Trockenperioden und zeitweise mit Staunässe zu-rechtkommen. Daher darf die Pflanzplanung nur durch entsprechend qualifizierte Planungsbüros erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit der Anlage steht dabei im Vordergrund! 6. Niederschlagswasser, das von unbeschichteten Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden. 7. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer vorherigen (technischen) Behandlung und ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. 8. Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser	Zu 5. Es wird in den örtlichen Bauvorschriften ergänzt, dass die Bepflanzung der Versickerungsmulden mit standortgerechten Gräsern, Stauden, Sträuchern und Gehölzen zulässig ist, sofern die Funktion der Versickerungsmulden nicht beeinträchtigt wird. Zu 6. Die Anregung, die als Hinweis bereits im Textteil enthalten war, wird als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. "Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in Boden und Grundwasser darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre." Zu 7. In den örtlichen Bauvorschriften wird ergänzt, dass anstelle von Versickerungsmulden auch alternative Mulden-Rigolen-Elemente eingesetzt werden können, sofern sie den Anforderungen an eine schadlose und erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser entsprechen. Die Vorschriften zur Versickerung im Bebauungsplan beziehen sich nur auf unbelastetes Niederschlagswasser von Dächern und gering frequentierten befestigten Flächen. Zu 8. Die Vorgabe, den Tiefgaragenboden wasserundurchlässig durchzuführen, wird	Bereits berücksichtigt/Übernahme Kenntnisnahme Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.	als Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. („Tiefgaragen sind mit einem dauerhaft wasserundurchlässigen Boden auszuführen, um die Versickerung von verunreinigtem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu verhindern.“)	
		<u>Gewässeraufsicht</u> Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen den Bebauungsplan Pflegeheim Walldorf Süd keine grundsätzlichen Bedenken. 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 HQ_{extrem} betroffen. Dem Bebauungsplan wird unter nachstehenden Hinweisen zugestimmt: <u>Hinweise:</u> - 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.	-	Kenntnisnahme
			Im Bebauungsplan ist eine Mindest-EFH-Höhe (106,3 m üNN) festgesetzt, die über dem HQ _{extrem} (WSP 106,2 m üNN) liegt. Lichtschächte und Anböschungen vor Fenstern in Untergeschossen sind so zu errichten, dass die Oberkante mindestens auf dem Höhenniveau der festgesetzten EFH liegt. Dadurch können wesentliche Risiken, wie ein Wassereintritt ins Gebäude und damit verbundene Sachschäden, vermieden oder reduziert werden.	Bereits berücksichtigt / Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		- Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.1 Nr. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern. - Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} 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 Starkregen Gefahrenkarten 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 Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.	Ein entsprechender Hinweis, dass das Gebiet im HQ_{extrem} liegt, ist im Bebauungsplan bereits enthalten: Grundstückseigentümer haben sich gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern. Es sind keine Heizölverbraucheranlagen vorgesehen. Das Plangebiet ist gemäß Starkregen Gefahrenkarte für Walldorf Zentrum nur beim extremen Abflussszenario signifikant betroffen und wird vollflächig überflutet (Kategorie max. Überflutungstiefe 10-50 cm). Das außergewöhnliche Abflussszenario (stat. Jährlichkeit von 100 Jahren) weist Überflutungstiefen von bis zu 10 cm (punktuell bis 0,5 m) nur am südöstlichen Rand auf. Das seltene Ereignis (Jährlichkeit 30 Jahre) betrifft das Plangebiet kaum. Im Bebauungsplan ist ein Hinweis enthalten, dass mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) gerechnet werden muss. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Dies hat unter Beachtung vom § 37 Abs. 1 Wasser-	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			haushaltsgesetz (WHG) Wasserabfluss zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.	
		<u>Altlasten/Bodenschutz</u> Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Plangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, HISTE-Fortschreibung Stand 2018).	-	Kenntnisnahme
		Für die in Anspruch genommenen Böden bitten wir eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach den Vorgaben der Arbeitshilfe der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ durchzuführen. Die im Umweltbericht dargestellte „Rechnerische Bilanz Eingriffe Boden“ (Tabelle 13, Seite 73) halten wir für nicht verständlich und ist zu überarbeiten. Nach LUBW-Leitfaden bedeutet eine Versiegelung von Böden den vollständigen Verlust der Bodenfunktion und führt zur Wertstufe 0. Die Versickerung von Niederschlagswasser stellt eine Minimierungsmaßnahme dar – die an die Versickerungsanlage angeschlossene Fläche wird daher in der Bewertungsklasse 1 bei der Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ eingestuft.	Der für den Eingriff in den Boden erforderliche Kompensationsbedarf wurde gemäß den Vorgaben der LUBW (2024) anhand von Boden-Werteinheiten sowie Umrechnung in Ökopunkten ermittelt und ist im überarbeiteten Umweltbericht dargestellt. Dabei wurde die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ der LUBW (2024) zugrunde gelegt. Die Bewertung der Versickerungsmulden wurde dementsprechend angesetzt: „Die Errichtung von Versickerungsmulden ist in der Regel mit Abgrabung und Aufschüttung verbunden und wird als Eingriff gewertet. Die an die Versickerungsanlage angeschlossene versiegelte Eingriffsfläche wird in die Bewertungsklasse 1 bei der Funktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ eingestuft, die Bodenfunktionen „Filter und Puffer für	Bereits berücksichtigt

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Unter https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml stellt das Land Baden-Württemberg Suchraumkarten für potentiell geeignete Bodenauftragsflächen zur Verfügung. Auf diesen Flächen können fachtechnisch sachgerecht ausgeführte Bodenaufträge als Bodenverbesserung und damit als Kompensationsmaßnahme anerkannt werden. Sie bedürfen im Regelfall einer naturschutz- bzw. baurechtlichen Genehmigung. Aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan Pflegeheim Walldorf Süd.	Schadstoffe“ und „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ fallen in die Bewertungsklasse 0. Der Gesamtwert des Bodens der angeschlossenen Eingriffsfläche entspricht damit Wertstufe 0,333.“ (LUBW 2024, S.17) -	Kenntnisnahme
		Die beigefügte Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Heidelberg beinhaltet die auf Grund von gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigenden öffentlichen Belange der Fachbehörde. Nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Welchen Belangen dabei von der Gemeinde im Rahmen des Abwägungsvorgangs zum Durchbruch verholfen wird, ist in eigener Zuständigkeit zu entscheiden.	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Soweit Planungen durch zwingend gesetzliche Bestimmungen (z.B. Wasserschutzgebietsverordnungen u.s.w.) eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, ist eine Einbeziehung dieser Bestimmungen in den Abwägungsprozess ausgeschlossen. Im Hinblick auf die §§ 6 und 10 BauGB wird um eine detaillierte Begründung des Abwägungsergebnisses gebeten.		
5.Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
5.Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz	11.08.2025 (hier eingegangen 15.08.2025)	Keine Bedenken und Anregungen	-	Kenntnisnahme
6.Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt	27.06.2025	Gegen den o.g. Neubau des Pflegeheimes Walldorf Süd besteht von Seiten des Gesundheitsamtes RNK grundsätzlich keine Einwände. Im Bereich Lärmschutz sind alle realisierbaren aktive und passive Maßnahmen einzuplanen und umzusetzen.	Ein Lärmschutzgutachten wurde im Rahmen der Hochbauplanung für das Baugenehmigungsverfahren erstellt. Übernahme einzelner Regelungen in Bebauungsplan wird geprüft und in Teilen aufgenommen.	Kenntnisnahme
6.Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt	14.08.2025	Aufgrund der damals vorlegten Unterlagen konnte das Gesundheitsamt RNK (Stellungnahme vom 27.06.2025 „Klarstellung“) für den o.g. Neubau des Pflegeheimes	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Walldorf Süd keine Einwände feststellen. Auf den aktiven und passiven Lärmschutz wurden hingewiesen.		
		Mittlerweile liegt das Schallgutachten zusätzlich vor. Dieses Gutachten (Kohnen Berater & Ingenieure GmbH & Co. KG / Konzept dB plus GmbH, 03.03.2025) prognostiziert für die maßgeblichen Außenlärmpegel Werte zwischen 60 dB(A) und 70 dB(A), resultierend aus Verkehrs- und Gewerbelärm. Diese Außenlärmpegel sind für eine sensible Nutzung wie ein Pflegeheim zu hoch. Die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten liegen bei 45 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts außerhalb von Gebäuden. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Verkehrslärm sehen für diese Einrichtungen deutlich niedrigere Werte von 57 dB(A) tagsüber und 47 dB(A) nachts vor. Die prognostizierten Pegel überschreiten diese Schutzziele signifikant. Ob nur eine konsequente Umsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen für die Innenräume nach DIN 4109 ausreicht, ist zu bezweifeln. Ein Lärmschutzkonzept mit Vorschlägen zur Lärmminimierung ist erforderlich. Auch der Außenbereich des Pflegeheims muss für Menschen nutzbar, gesundheitsverträglich und positiv erfahrbar bleiben, was hohe Außenlärmpegel (60-70 dB(A)) <u>nicht gewährleisten</u>. Daher wird die Umsetzung umfassender aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen	Das Gutachten zum Bauantrag vom 30.07.2025 wurde vor dem Hintergrund einer Baugenehmigung auf Basis des § 34 BauGB erarbeitet. Für das künftige Pflegeheim selbst ist der Straßenverkehrslärm der Bürgermeister-Wilinger-Straße im Norden, der Landesstraße L 723 im Süden und der Autobahn A 5 sowie der Bundesstraße B 291 im Westen die pegelbestimmende Lärmart. Die separate Ermittlung und Bewertung der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms an den Außenwänden des künftigen Pflegeheims und im künftigen Außenbereich des Pflegeheims sind für ein Gutachten zum Bauantrag kein zwingender Untersuchungsgegenstand. Auf der Ebene Baugenehmigung nach § 34 BauGB ist die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 ausreichend. Die im Gutachten zum Bauantrag vom 03.03.2025 und dessen Fortschreibung vom 30.07.2025 ermittelten maßgeblichen Au-	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		men gefordert, die sicherstellen, dass die für Pflegeanstalten geltenden Immissionsrichtwerte außerhalb des Gebäudes eingehalten werden.	ßenlärmpegel können jedoch nicht zum Vergleich mit den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV herangezogen werden, wie dies durch das Gesundheitsamt vorgenommen wurde. Daher wurde in einem ergänzenden Gutachten vom 29.08.2025 zum Bebauungsplan der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms an den Außenwänden des Pflegeheims und auf dessen Außenbereich (Atriumgärten im Gebäude sowie Demenzgarten und Garten der Tagespflege) berechnet. Ein Demenzgarten und der Garten der Tagespflege befinden sich südlich des Pflegeheims. Die Beurteilung des Straßenverkehrslärms erfolgt anhand der DIN 18005 und der 16. BImSchV. Das Gutachten gelang zu folgendem Ergebnis: Am Gebäude des Pflegeheims werden am Tag (06.00-22.00 Uhr) Beurteilungspegel zwischen 53 dB(A) und 65 dB(A) ermittelt. Die höchsten Belastungen treten an den nach Norden zur Bürgermeister-Willinger-Straße und den nach Westen orientierten Fassaden auf. Hier wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete um bis zu 10 dB(A) und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Altenheime von 57 dB(A) um bis zu 8 dB(A) überschritten.	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			Die geringsten Belastungen werden an den nach Osten und Süden orientierten Gebäudeteilen sowie an den Fassaden in Zuordnung zu den Atriumgärten hervorgerufen. An Teilen dieser Fassaden wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete eingehalten. An den übrigen Fassaden wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete um bis zu 3 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert für Altenheime wird überwiegend eingehalten. In den oberen Geschossen wird der Immissionsgrenzwert an Teilen der Fassade mit 1 dB(A) geringfügig überschritten. In den Atriumgärten des Pflegeheims wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete bei Beurteilungspegel von 50 dB(A) deutlich unterschritten. Im südlich des Pflegeheims gelegenen Demenzgarten beträgt der Beurteilungspegel 59 dB(A) und im Garten der Tagespflege 57 – 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 sicher eingehalten.	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			Am Gebäude des Pflegeheims werden in der Nacht (22.00-06.00 Uhr) Beurteilungspegel zwischen 47 dB(A) und 58 dB(A) ermittelt. Die höchsten Belastungen treten an den nach Norden zur Bürgermeister-Willinger-Straße und den nach Westen orientierten Fassaden auf. Hier wird der Orientierungs- wert für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) um 13 dB(A) und der Immissions- grenzwert für Altenheime von 47 dB(A) um bis zu 11 dB(A) überschritten. Die geringsten Belastungen werden an den nach Osten und Süden orientierten Gebäu- deteilen sowie an den Fassaden in Zuord- nung zu den Atriumgärten hervorgerufen. An diesen Fassaden wird der Orientierungs- wert für allgemeine Wohngebiete um maxi- mal 7 dB(A) und der Immissionsgrenzwert für Altenheime um bis zu 5 dB(A) überschrit- ten. Schallschutzmaßnahmen gegen den Ver- kehrslärm Aufgrund der Überschreitungen der Orien- tierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und der Immissionsgrenz- werte der 16. BImSchV für Altenheime wer- den Schallschutzmaßnahmen für das künf- tige Pflegeheim erforderlich.	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			Im schalltechnischen Gutachten wurde zunächst untersucht, ob die Realisierung von Schallschutzwänden entlang der relevanten Straßen möglich ist. Aufgrund der Lage des Plangebiets zu den umseitig vorhandenen Straßen ist die Wirksamkeit von Schallschutzwänden nach Aussage des Gutachtens stark eingeschränkt. Entlang der L 723 sind bereits umfangreiche, aufwendig gestaltete aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwällen und einzelnen Schallschutzwänden umgesetzt. Die Realisierung eines weiteren wirksamen aktiven Schallschutzes würde aufgrund des bereits vorhandenen Schallschutzes sehr lange und hohe Schallschutzwände erforderlich machen. Der Aufwand für diese Anlagen würde nach Aussage des Gutachtens außer Verhältnis zu deren Wirksamkeit stehen. Wirksame Schallschutzwände entlang der Bürgermeister-Willinger-Straße würden gemäß dem Gutachten eine große Länge in Anspruch nehmen, die sowohl nach Westen als auch nach Osten deutlich über das Plangebiet hinausreichen würde. Diese Wände dürften nicht unterbrochen werden. Durch die vorhandene Erschließung des Parkplatzes am Astoria-Kreisel östlich des Pflegeheims und die künftige Erschließungsstraße	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			zum Plangebiet „Walldorf-Süd 3. Bauabschnitt“, westlich des Plangebiets wäre eine potenzielle Schallschutzwand unterbrochen. Durch diese Öffnung wäre die Wirksamkeit der Schallschutzwand deutlich eingeschränkt. Außerdem müssen diese Wände sehr hoch sein, um die zur Straße nächstgelegenen Fassaden des 4-geschossigen Pflegeheims zu schützen. Eine Schallschutzwand von 6 m oder mehr wird auch nach Einschätzung der Stadt Walldorf in der gegebenen städtebaulichen Situation als nicht verträglich eingestuft. Um eine effektive bauliche Organisation des Pflegeheims sicherzustellen, sind die Räume der Bewohner an allen Gebäudeseiten vorzusehen. Eine Orientierung dieser Räume ausschließlich zu den leiseren, nach Süden und Osten orientierten Gebäudeseiten ist nicht möglich, um das erforderliche Raumprogramm zu erfüllen. Mit den Atriumgärten innerhalb des Gebäudes des Pflegeheims stehen leise Freiflächen für die Besucher zur Verfügung. Ein weiterer Demenzgarten und der Garten der Tagespflege sind an der von der Bürgermeister-Willinger-Straße abgewandten „leisen“ Südseite des Pflegeheims vorgesehen. Doch selbst in dieser Lage sind die Außenbereiche	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			durch den Straßenverkehrslärm beaufschlagt. Zur Untersuchung der Wirksamkeit von Schallschutzwänden am Rand des Demenzgartens und des Gartens der Tagespflege wurden im Gutachten Berechnungen unter Berücksichtigung von 3 m hohen, den Menschen in den Gärten städtebaulich zumutbaren Schallschutzwänden durchgeführt. Die Minderungswirkung durch die Schallschutzwand beträgt aufgrund der großen Entfernung der im Süden gelegenen L 723 lediglich 1 dB(A). Eine Pegelminderung in dieser Größenordnung ist für die Menschen im Demenzgarten und im Garten der Tagespflege nicht wahrnehmbar. Da in Mischgebieten Pflegeheime allgemein zulässig sind und das Bundesverwaltungsgericht ¹ einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) hinsichtlich einer ungestörten Kommunikation als zumutbar bewertet, kann auf die Errichtung der quasi nicht wirksamen Schallschutzwand südlich der Gärten verzichtet werden. Dies gilt umso mehr, als dass mit den Atriumgärten im Inneren des Gebäudes leise Außenbereiche vorhanden sind.	

¹ BVerwG, Urteil vom 16. März 2006 - 4 A 1075.04

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			Baulicher Schallschutz der Außenbauteile (Schallschutzmaßnahme SM 1) Der erforderliche Schallschutz für die schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 des Pflegeheims, wie z. B. Schlaf- und Aufenthaltsräume der Bewohner, Büroräume, Praxisräume etc. kann durch den baulichen Schallschutz der Außenbauteile (Fenster, Türen, Wände, Decken) der schutzbedürftigen Räume gewährleistet werden. Die Realisierung des baulichen Schallschutzes wird durch eine Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt. Schallgedämmte Lüftung von Schlafräumen (Schallschutzmaßnahme SM 2) Während des Tags ist eine Lüftung der schutzbedürftigen Räume über ein zeitweises Öffnen der Fenster möglich und schalltechnisch verträglich. In der Nacht ist dies nicht möglich. Daher sind die Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftung zu versehen, die einen ungestörten Schlaf bei ausreichender Belüftung gewährleistet. Daher wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, dass in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2028-01 eine schallgedämmte Lüftung zu gewährleisten ist. Die Lüftung kann durch eine zentrale Lüftungsanlage oder dezentrale Anlagen mit	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			Außenluftdurchlässen in den Blendrahmen der Fenster oder den Außenfassaden der Schlafräume erfolgen. Diese Außenluftdurchlässe sind bei der Dimensionierung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile zu berücksichtigen. Durch Festsetzung im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Nennlüftung nach DIN 1946-6:2019-12 bei geschlossenem Fenster gewährleistet wird.	
		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. 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	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			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.	
7.Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz-	18.06.2025	Nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung: 1. Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich um Flächen für den Gemeinbedarf zur Unterbringung eines Pflegeheims. Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen eine maximale Anzahl von drei Vollgeschossen zulässig. Aufgrund dieser Tatsache und den entsprechenden weiteren Maßen der baulichen Nutzung gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 96 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird. 2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.		
		3. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.		
		4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.		
		5. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.		
		6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben		

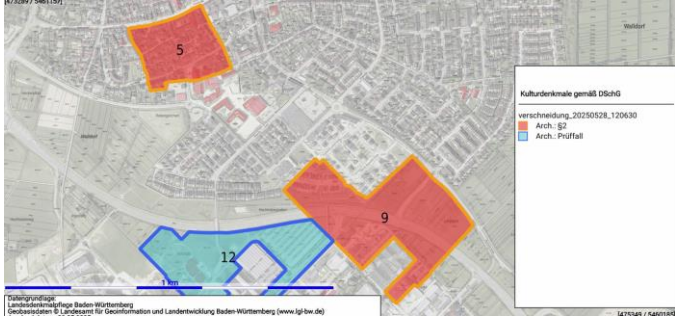
Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten. 7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen des Objektes zu berücksichtigen.		
7.Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis -Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz-	31.07.2025	nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung: 1. Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich um ein Sonstiges Sondergebiet „Pflegeheim“ im Sinne des § 11 BauNVO. Bei der entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlage ist laut den vorliegenden Unterlagen eine Anzahl von drei Vollgeschossen vorgesehen. Des Weiteren wurde eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Aufgrund dieser Tatsachen gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 96 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird. 2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie	Die genannten Maßnahmen sind im Rahmen der Erschließungsplanung umsetzbar, aber nicht Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen.	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. 3. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. 4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 50 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. 5. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen. 6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten. 7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen des Objektes zu berücksichtigen.		

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
8.Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 8 Landesamt für Denkmalpflege	11.06.2025	Vielen Dank für die Beteiligung des Landesamts für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange im oben genannten Verfahren. Der überplante Bereich selbst ist bislang nicht mit einem denkmalrelevanten Objekt belegt. Dennoch weisen wir darauf hin, dass im direkten Umfeld des Plangebiets folgende denkmalrelevante Objekte liegen und das gesamte überplante Areal eine nicht unerhebliche Wahrscheinlichkeit auf bislang unentdeckte Kulturdenkmale aufweist. So finden sich im direkten Umfeld u. a. folgende für Ihr Planungsvorhaben besonders denkmal-relevante Objekte (siehe auch angefügter Planausschnitt als separates JPG): • „Merowingerzeitliche Siedlung“, Nr. 5, Kulturdenkmal §2 DSchG - Archäologie (ADAB ID 101471543) • „Hallstattzeitliche Siedlung, römerzeitlicher Gutshof und frühalamannenzeitliche Siedlung“, Nr. 9, Kulturdenkmal §2 DSchG - Archäologie (ADAB ID 101471422) • „Römerzeitliche Siedlung“, Nr. 12, Prüffall - Archäologie (ADAB ID 110866305) Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geprüft ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, empfehlen wir frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt zu lassen. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffent-	Es wird ein Hinweis zu den besonders denkmal-relevanten Objekten im Umfeld des Plangebiets aufgenommen.	Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		lich-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-auftrag-struktur/archaeologische-denkmalpflege/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 denkmal-erhaltende 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		

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		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. Allgemein verweisen wir zudem 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 (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.		

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
				
8.Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 8 Landesamt für Denkmalpflege	25.07.2025	Wir bedanken uns für die erneute 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 Sondagaschnitten, die im Sinne der Planungssicherheit für das geplante Projekt frühzeitig vor den Baumaßnahmen durchgeführt werden sollte. Für Rückfragen zur Planung einer Voruntersuchung steht Ihnen zur Verfügung: Herr Dr. Martin Thoma, Tel. 0162/2988294, Email: martin.thoma@rps.bwl.de Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktuellem Sachstand keine Anregungen oder Bedenken.	Im Bebauungsplan ist ein Hinweis zu den empfohlenen archäologischen Voruntersuchungen enthalten.	Bereits berücksichtigt/Kennntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
9.Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	02.07.2025	Vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren als Träger öffentlicher Belange. In unserer Funktion als höhere Raumordnungs- und Baurechtsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Pflegeheims mit 100 Plätzen im Wege einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 IV Nr. 1 und 3 BauGB geschaffen werden. Das ca. 1,35 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, wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und umfasst darüber hinaus ein Teilstück der Bürgermeister-Willinger-Straße mit dem Kreisverkehr und Teile eines angrenzenden Parkplatzes. Anmerkungen zur Verfahrenswahl Beim betreffenden Areal handelt es sich um einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Walldorf-Süd 3. Bauabschnitt“ zwischen der Bürgermeister-Willinger-Straße und der Landesstraße L 723. Ein Abschluss des Aufstellungsverfahrens ist derzeit jedoch nicht absehbar. Wie in der Planbegründung ausgeführt, soll das Planungsrecht für das dringend benötigte Pflegeheim vom Bebauungsplanverfahren entkoppelt und durch eine Satzung nach § 34 BauGB geschaffen werden. Wir möchten klare Bedenken hinsichtlich des eingeschlagenen Weges anmelden. Gemäß § 34 V S. 2 BauGB	-	Kenntnisnahme Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		können in einer Einbeziehungssatzung „einzelne Festsetzungen“ getroffen werden. Sind mehr als nur einzelne Festsetzungen erforderlich, so sind diese einem aufzustellenden Bebauungsplan vorbehalten. Die im vorliegenden Entwurf vorgesehenen Festsetzungen gehen jedoch sogar über die Mindestvoraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan hinaus. Nach der zu Einbeziehungssatzungen ergangenen Rechtsprechung sind Gemeinden nicht ermächtigt, durch Ergänzungssatzungen umfassende Regelungen nach Art eines qualifizierten Bebauungsplans zu treffen – dies führt regelmäßig zur Nichtigkeit der Satzung. Wir verweisen an dieser Stelle auf die dahingehende Rechtsprechung (BVerwG – Beschluss 4 BN 20.03 v. 13.03.2003; VGH Baden-Württemberg – Urteil 3 S 128/06 v. 27.06.2007; OVG Nordrhein-Westfalen – Urteil 7A D 39/02.NE v. 02.12.2002) Um der kommunalen Planungspflicht gem. § 1 III BauGB Rechnung zu tragen, empfehlen wir daher dringend die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren. Weiterführend verweisen wir an dieser Stelle auf die Stellungnahme des Baurechtsamtes des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis vom 01.07.2025, der wir uns vollumfänglich anschließen. Raumordnerische Bewertung Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist das Plangebiet nachrichtlich als geplante „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen daher nicht entgegen. Wir machen an dieser Stelle darauf aufmerksam, dass sich das Plangebiet vollständig in einer Überflutungsfläche HQExtrem befindet; in der Planbegründung fehlen entsprechende Ausführung	Der Empfehlung wird gefolgt. Ein Bebauungsplan im Regelverfahren soll aufgestellt werden. - -	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		dazu. Wir verweisen an dieser Stelle auf die einschlägigen Regelungen gem. §§ 78b und 78c WHG. Dahingehende Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Regionalplan nicht festgelegt. Vereinbarkeit mit dem Flächennutzungsplan Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1987, berichtigt durch die 4. Teiländerung von 2008, stellt den betreffenden Bereich als gemischte Bauflächen, Verkehrsflächen (Bürgermeister-Willinger-Straße) und Ausgleichsfläche (Grünverbindung zum Südpark) dar. Die vorliegende Satzung steht damit im Einklang.	Die Begründung wird hinsichtlich HQ100 ergänzt. Im Bebauungsplan wird zudem eine Mindest-EFH-Höhe (106,3 m üNN) festgesetzt, die über dem HQextrem (WSP 106,2 m üNNH) liegt. -	Übernahme Kennntnisnahme
9. Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	07.08.2025	Vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren als Träger öffentlicher Belange. In unserer Funktion als höhere Baurechts- und Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung: Vorliegend sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Pflegeheims mit 100 Plätzen geschaffen 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, wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt und umfasst darüber hinaus ein Teilstück der Bürgermeister-Willinger-Straße mit dem Kreisverkehr und Teile eines angrenzenden Parkplatzes. Beim betreffenden Areal handelt es sich um einen Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans	-	Kennntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		„Walldorf-Süd 3. Bauabschnitt“ zwischen der Bürgermeister-Willinger-Straße und der Landesstraße L 723. Ein Abschluss des betreffenden Aufstellungsverfahrens ist derzeit nicht absehbar, weshalb das Planungsrecht für das dringend benötigte Pflegeheim vom Bebauungsplanverfahren entkoppelt und nun durch einen eigenen Bebauungsplan geschaffen werden soll.		
		Vorlaufend zu der nun vorliegenden Planung wurde seitens der Stadt Walldorf zunächst beschlossen, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das vorliegende Vorhaben im Wege einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 IV Nr. 1 und Nr. 3 BauGB zu schaffen. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange äußerten wir erhebliche Bedenken hinsichtlich der Rechtssicherheit dieses Weges aufgrund der Vielzahl vorgesehener Festsetzungen, welche über die Mindestvoraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan hinausgingen. Um der kommunalen Planungspflicht gem. § 1 III BauGB Rechnung zu tragen, empfehlen wir die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren. Dem wird vorliegend Rechnung getragen.	-	Wird bereits berücksichtigt
		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 zulässig sein sollten; im Weiteren ausnahmsweise Räume für weitere soziale Zwecke sowie im Zusammenhang	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		mit dem Pflegeheim betriebene gastronomische Einrichtungen. Wie bereits in unserer Stellungnahme zur Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung vorgetragen, ist das Plangebiet im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) nachrichtlich als geplante „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen daher nicht entgegen.		
		Ebenfalls machten wir darauf aufmerksam, dass sich das Plangebiet vollständig in einer Überflutungsfläche HQ_{Extrem} befindet. Wir verweisen an dieser Stelle auf die einschlägigen Regelungen gem. §§ 78b und 78c WHG wie auch auf die Bestimmungen des Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz. Gem. Plansatz I.1.1 Z des Bundesraumordnungsplans sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.	Als verfügbare Daten wurden die Daten der LUBW geprüft und die Risiken von Hochwasser in der Planung berücksichtigt. Wahrscheinlichkeit: HQ extrem – Extremereignis, seltener als einmal in 100 Jahren Räumliches Ausmaß: ganzer Geltungsbereich (nahezu das gesamte südliche und nördliche Siedlungsgebiet Walldorfs liegt im HQextrem-Bereich) Wassertiefe: Überflutungstiefe 1,3-1,4 m Fließgeschwindigkeit: keine Aussagen, jedoch handelt es sich um ebenes Gelände ohne nennenswertes Gefälle; keine einstauenden Elemente in der Umgebung vorhanden. Im Bebauungsplan ist eine Mindest-Erdgeschossfußbodenhöhe festgesetzt, die mehrere cm über dem Wasserspiegel eines HQextrem (laut Hochwasserrisikomanagement-Abfrage im Kartendienst der LUBW) liegt. Dadurch kann das Risiko erheblicher	Bereits berücksichtigt/Kennzeichnung

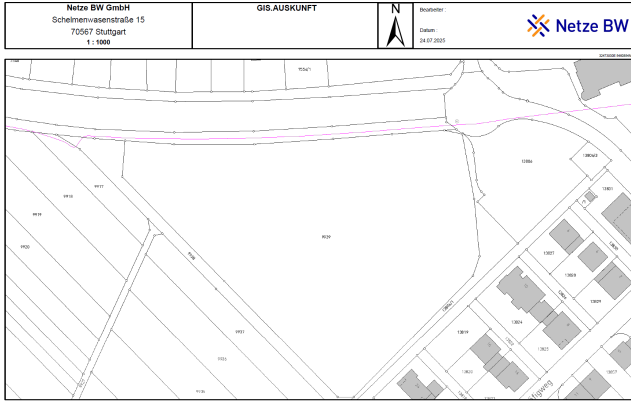
Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			Sachschäden im Plangebiet vermindert werden. Beim Bauvorhaben wird das HQextrem durch entsprechende Ausführung von Tiefgarage, Untergeschossen und Lichtschächten berücksichtigt. Es sind keine Heizölverbraucheranlagen vorgesehen.	
10.Verband Region Rhein-Neckar	30.06.2025	Mit Schreiben vom 23.05.2025 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden. Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zügigen Realisierung eines Pflegeheims im Sinne einer Verfahrensbeschleunigung durch eine Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3. BauGB geschaffen werden. Das Plangebiet liegt mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar innerhalb einer nachrichtlich dargestellten Siedlungsfläche Wohnen. Regionalplanerische Belange stehen der Planung daher nicht entgegen. Weitere Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht.	-	Kenntnisnahme
10.Verband Region Rhein-Neckar	20.08.2025 (per Mail)	Mit Schreiben vom 18.07.2025 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden.	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Pflegeheims auf einer rd. 1,3 ha großen Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich geschaffen werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, ging dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren zunächst die Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 IV Nr. 1 und Nr. 3 BauGB voraus. Aufgrund erheblicher Bedenken durch die Höhere Raumordnungsbehörde (im Rahmen der Beteiligung) hinsichtlich der Rechtssicherheit des gewählten Verfahrens wurde nun die Aufstellung eines Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren gewählt. In Bezug auf die flächenbezogenen Vorgaben der Regionalplanung gilt die damalige Bewertung (Stellungnahme vom 30.06.2025) weiterhin. 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. Weitere Hinweise und Anregungen werden nicht vorgebracht.		
11.Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	27.06.2025	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 hat gegen die Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung „Pflegeheim Walldorf Süd“ keine Bedenken vorzuweisen. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
11.Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	19.08.2025	die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren. Seitens der IHK Rhein-Neckar bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Pflegeheim Walldorf Süd“ keine Bedenken. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.	-	Kenntnisnahme
12.Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
12.Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.		Keine Rückmeldung		
13.Polizeipräsidium Mannheim Referat Prävention	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
13.Polizeipräsidium Mannheim Referat Prävention	-	Keine Rückmeldung		
14.NABU Walldorf-Sandhausen OG	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
14.NABU Walldorf-Sandhausen OG		Keine Rückmeldung		
15.BUND Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
15.BUND Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald		Keine Rückmeldung		
16.Stadtwerke Walldorf	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
16.Stadtwerke Walldorf		Keine Rückmeldung		
17.Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH	25.06.2025	Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Einwände. 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 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.	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
17.Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH	19.08.2025	Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen keine Einwände. Im Bereich des Bauvorhabens befinden sich keine Gas- und 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 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.	-	Kenntnisnahme
18.Stadtwerke Wiesloch	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
18.Stadtwerke Wiesloch		Keine Rückmeldung		
19.Abwasser- und Hochwasserschutzverband Wiesloch	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
				
21.Zweckverband Wasserversorgung Hardtgruppe	26.05.2025	auf diesem Wege melden wir, dass wir von den genannten Planungen „Pflegeheim Walldorf Süd“ nicht betroffen sind und auch nichts geplant haben, was uns involvieren würde.	-	Kenntnisnahme
21.Zweckverband Wasserversorgung Hardtgruppe		Keine Rückmeldung		

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
22.terraneits bw GmbH Fachgebiet Pla- nung	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
22.terraneits bw GmbH Fachgebiet Pla- nung		Keine Rückmeldung		
23.Deutsche Tele- kom Technik GmbH Technik Nieder- lassung Südwest PTI 21, Bauleit- planung	20.06.2025	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanver- fahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nut- zungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deut- sche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevoll- mächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entge- genezunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung neh- men wir wie folgt Stellung: Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten: Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühest- möglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.	- - - -	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.	Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zu den Telekommunikationslinien der Telekom aufgenommen. Ein Hinweis zum "Merkblatt" ist bereits enthalten. Die Angabe zur Ausgabe wurde angepasst. -	Übernahme Bereits berücksichtigt/ Übernahme Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
23.Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung	14.08.2025	Vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsverfahren. 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: 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.	-	Kenntnisnahme
24.Vodafone BW GmbH	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
24.Vodafone BW GmbH		Keine Rückmeldung		
25.TelemaxX Telekommunikation GmbH	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
25.TelemaxX Telekommunikation GmbH		Keine Rückmeldung		
26.Stadt Wiesloch	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
26.Stadt Wiesloch		Keine Rückmeldung		
27.Gemeinde St. Leon-Rot	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
27.Gemeinde St. Leon-Rot	21.07.2025	Die Gemeinde St. Leon-Rot hat keine Bedenken oder Anregungen gegen den oben genannten Bebauungsplan.	-	Kenntnisnahme
28.Gemeinde Sandhausen	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
28.Gemeinde Sandhausen	21.07.2025	Die Belange der Gemeinde Sandhausen werden durch die Bauleitplanung nicht berührt. Daher erheben wir keine Einwendungen.	-	Kenntnisnahme
29.Gemeinde Nußloch	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
29.Gemeinde Nußloch	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
30.Gemeinde Reilingen	26.05.2025	Gerne teilen wir Ihnen mit, dass die planerischen Belange der Gemeinde Reilingen durch das oben genannte Verfahren nicht berührt werden. Insoweit nehmen wir die Planung lediglich zur Kenntnis.	-	Kenntnisnahme
30.Gemeinde Reilingen		Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
31.Stadt Hockenheim	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
31.Stadt Hockenheim	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
32.Stadtverwaltung Leimen	06.06.2025	Die Stadt Leimen hat zum oben genannten Vorhaben keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
32.Stadtverwaltung Leimen		Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
33.Fachbereich 2 – Ordnung und Umwelt - im Hause -	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
33.Fachbereich 2 – Ordnung und Umwelt - im Hause -	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
34.FD 34 – Grundstücksmanagement - im Hause -	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
34.FD 34 – Grundstücksmanagement - im Hause -	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
35.Tiefbau – FD 44 - im Hause -	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
35.Tiefbau – FD 44 - im Hause -	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
36.Baurechtsamt – FD 43 - im Hause -	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
36.Baurechtsamt – FD 43 - im Hause -	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
Netze BW GmbH Schelmenwasenstraße 15 70567 Stuttgart 1 : 1000		GIS.AUSKUNFT	N Bearbeiter : Datum : 24.07.2025	

