

# ABWÄGUNGSTABELLE

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der

**Beteiligung vom 28.07.2023 bis 06.09.2023** (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

zum **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften**

**„Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“**, Entwurf zur Offenlage vom 27.06.2023

der Stadt Walldorf

**Stand: 12.10.2023**

Anm.:

Im Rahmen der parallel durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.07.2023 bis 06.09.2023 nach § 3 Abs.2 BauGB sind keine Anregungen von Seiten der Öffentlichkeit eingegangen.

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
1. Landratsamt Rhein- Neckar-Kreis <b>40.50 Bau-                      rechtsamt /                      Baulandum-                      legung</b>  baurechts- amt@rhein- neckar- kreis.de	Schreiben vom 06.09.2023 (per Mail)	Vorbemerkung: Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Be- lange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfah- ren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Ge- meinde die notwendigen Informationen für ein sachge- rechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundla- gen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.	-	Kenntnisnahme
		<b>Fachliche Stellungnahme</b> Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelun- gen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. -/-	-	Kenntnisnahme
		2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sach- standes: -/-	-	Kenntnisnahme
		3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: <b>3.1 Zu den textlichen Festsetzungen – Außerkrafttreten                      der bisherigen Festsetzungen:</b> Da mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren kein förmliches Aufhebungsverfahren einhergeht, wird ange- regert, nicht auf ein „Aufheben“ der bisherigen Festsetzun- gen abzuheben, sondern auf ein „Überschreiben“ hinzu- weisen (z.B.: „die Festsetzungen ersetzen die bisherigen Festsetzungen im Geltungsbereich...“). Hierdurch würde	Die Eingangsformel der textlichen Festsetzungen wird zur Klarstellung wie vorgeschlagen geändert.	Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>klargestellt werden, dass kein förmliches Aufhebungsverfahren durchgeführt wird, sondern ein Überschreiben der alten Festsetzungen durch neue (Rechtsgrundsatz „lex posterior derogat legi priori – das jüngere Gesetz hebt das ältere Gesetz auf“).</p>		
		<p><b>3.2 Zu den textlichen Festsetzungen – Rechtsgrundlagen:</b> Da es sich bei den angegebenen Fassungen des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, Gemeindeordnung und Landesbauordnung nicht um die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in Kraft getretenen Fassungen handelt, sollten diese Angaben aktualisiert werden.</p>	<p>Die Rechtsgrundlagen werden wie angeregt aktualisiert.</p>	<p>Berücksichtigung</p>
		<p><b>3.3 Zu Ziff. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Grundfläche:</b> Die Festsetzung wird derart verstanden, dass die zulässige Grundfläche max. 10.000 m<sup>2</sup> und die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO (mit Stellplätzen, Nebenanlagen u.a.) max. 19.000 m<sup>2</sup> betragen darf. Es wird angeregt, bzgl. der 19.000 m<sup>2</sup> auf § 19 Abs. 4 BauNVO zu verweisen und in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils die 10.000 m<sup>2</sup> aufzuführen.</p>	<p>Die zulässige Grundfläche im GE beträgt insgesamt 19.000 m<sup>2</sup> einschließlich der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO (mit Stellplätzen, Nebenanlagen u.a.).</p> <p>Damit wurde der Kommentierung zu § 19 Abs. 4 BauNVO entsprochen (EZBK/Söfker BauNVO § 19 Rn. 18): „Hiervon zu unterscheiden sind die Fälle, in denen die zulässige Grundfläche nach § 16 Abs. 2 Nr.1 Var. 2 als absolute Zahl festgesetzt wird. Auf diese Fälle ist die sich aus § 19 Abs. 4 ergebende Mitberücksichtigung (Mitrechnung) der dort geregelten „Nebenanlagen“ in der Weise entsprechend zu übertragen, dass die Festsetzung zur zulässigen Grundfläche nicht nur die „Hauptanlagen“, sondern auch die „Nebenanlagen“ iSd § 19 Abs. 4 Satz 1 umfassen muss. (...) In die Festsetzung der zulässigen Grundfläche als absolute</p>	<p>Bereits berücksichtigt</p>



Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>BauNVO § 23 Rn. 51 sowie Ziegler in Brügelmann, BauNVO § 23 Rn. 116).                      Es wird empfohlen, zumindest für die bestehende Terrasse angesichts ihrer Größe und der damit verbundenen Wirkung die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche auch auf diesen Gebäudeteil zu erstrecken.</p>	<p>Treppen und Zugänge sowie deren Überdachungen überschritten werden, wenn die Überschreitung insgesamt in Summe aller Überschreitungen nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> einnimmt.“</p> <p>Laut Kommentierung und Rechtsprechung ist dann, soweit die Voraussetzungen für eine Ausnahmeentscheidung vorliegen, die Grundstücksfläche insoweit als überbaubar zu bewerten (EZBK/Blechsmidt BauNVO § 23 Rn. 44, OVG Münster Beschl. v. 27.3.2003 – 7 B 2212/02, NVwZ-RR 2003).</p> <p>Auf die zeichnerische Ausweitung der Baugrenzen soll zur Verdeutlichung der planerischen Konzeption verzichtet werden.</p>	
		<p><b>3.5 Zu Ziff. 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten:</b></p> <p>a) Es wird darauf hingewiesen, dass in einer Fläche für Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB nur Nebenanlagen zulässig sind, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind, z.B. Abstellplätze für Fahrräder. Um irrtümliche Auslegungen zu vermeiden, wird angeregt, in der Überschrift und auch in der Festsetzung den Zusatz „Nebenanlagen, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind“ zu ergänzen.</p> <p>b) Es wird hinterfragt, ob die sonstigen Parkieranlagen und Erschließungsflächen von der Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB umfasst sind.</p>	<p>Der Zusatz wird wie angeregt in den textlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Stellplätze sind nach § 37 LBO in einer ausreichenden Anzahl herzustellen. Dies schließt auch Stellplätze in „sonstigen Parkieranlagen“, wie z.B. in Tiefgaragen, mit ein.</p>	<p>Übernahme</p> <p>Zurückweisung</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>c) Es wird angezweifelt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Teilen der Hauptanlage (s. I.3) und Nebenanlagen, sofern sie der Unterbringung der erforderlichen Stellplätze nicht entgegenstehen, auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzt werden kann. Zudem besteht zwischen den Festsetzungen I.3 und I.5 ein Widerspruch hinsichtlich der Zulässigkeit bzw. ausnahmsweisen Zulässigkeit.</p>	<p>Nach Ansicht der Stadt Walldorf ist, auch im Hinblick auf mögliche Änderungen der Hauptanlage (z.B. Anordnung der Zugangsbereiche, Größe von Büronutzflächen, u.a.), eine in die Zukunft gerichtete Flexibilität der Festsetzung erforderlich, weshalb die Stellplatzfläche weiterhin möglichst zusammenhängend und großflächig zwischen Hauptanlage und Erschließungsstraße angeordnet wurde und die Erschließungsflächen miteinbezogen wurden. Es erscheint nicht sachgerecht, hier zwischen Eingangsbereich, Fußwegen und Ein-/Zufahrten zu differenzieren. Auch laut Kommentierung und Rechtsprechung muss sich bei der Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten die Zuordnung dabei aus dem Bebauungsplan zwar ergeben, ist aber eine detaillierte Festsetzung im Bebauungsplan nicht zu verlangen und kann dem Folgeverfahren überlassen bleiben (vgl. Söfker zu § 9 BauGB Rn. 51 in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 149. EL Februar 2023 mit Verweis auf BVerwG Beschl. v. 13.2.1989 – 4 B 15.8).</p> <p>Durch den festgesetzten Ausnahmetatbestand für Terrassen, Treppen und Zugänge sowie deren Überdachungen bis 500 m<sup>2</sup> führt die nach Ermessen im Einzelfall gewährte Ausnahme (bzw. das Vorliegen der Voraussetzungen für eine solche Entscheidung) dazu, dass sich die überbaubare Grundstücksfläche auf die Fläche der zu gewährenden Baugrenzenüberschreitung erweitert (s. auch OVG Münster Beschl. v. 27.3.2003 – 7 B 2212/02, NVwZ-RR 2003). Diese darf dann auch in die festgesetzte Fläche für Stell-</p>	<p>Zurückweisung</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>d) Der zweite bis vierte Absatz der Ziff. 5 trifft keine Festsetzung zu Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze etc. nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, weshalb diese Absätze in den Abschnitt I.3 Überbaubare Grundstücksfläche verschoben werden sollten.</p>	<p>plätze hineinragen. Dabei wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Prüfung des Ausnahmetatbestandes auch die baurechtlich erforderlichen Stellplätze geprüft, sodass die Vorhaltung ausreichender Stellplatzfläche hinreichend gesichert ist.</p> <p>Die genannten Absätze werden in I.3 „Überbaubare Grundstücksfläche“ verschoben.</p>	Übernahme
		<p>e) Nach unserer Ansicht gibt es keine Rechtsgrundlage für die allgemeine Zulässigkeit von Erschließungsflächen und Sportplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO – „wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist“ - zielt auf eine Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung. Die Zulässigkeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen kann somit ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Dieser Vorbehalt ermächtigt jedoch nicht die Zulassungsfähigkeit in eine allgemeine Zulässigkeit umzuwandeln.</p> <p>Um einer Unwirksamkeit dieser Festsetzung vorzubeugen, wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen und den Sachverhalt auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu beschränken und für die Sportplätze eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen.</p>	<p>Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Nach Einschätzung der Stadt Walldorf handelt es bei den SAP-Sportplätzen um solche Nebenanlagen (s. Kommentierung: „Hiervon ausgehend können bei entsprechendem Betriebskonzept ein für Betriebsangehörige vorgesehenes, in einer selbständigen baulichen Anlage untergebrachtes hoteleigenes Schwimmbad, Tennisplätze sowie Fitnessräume und andere Sportanlagen untergeordnete Nebenanlagen sein.“ (Schimpfermann/Stühler in Fickert/Fieseler BauNVO Vorb §§ 2–9, 12–14 Rn. 12.2).</p> <p>Bei der Festsetzung erfolgte auch eine Einschränkung der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Nebengebäude bis 100 m<sup>3</sup>. Daher sollte mit der alten Formulierung klargestellt werden, dass andere (zum Teil vorhandene) Nebenanlagen „unbeschränkt“ weiterhin zulässig sind. Die Festsetzung wird zur Klarstellung gekürzt:</p>	Zurückweisung

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			<p>„Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebengebäude bis zu einer Größe von jeweils 100 m<sup>3</sup> zugelassen werden.“</p> <p>Auf eine zeichnerische Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen soll verzichtet werden, da der nördliche Bereich im Rahmen der Nutzungskonzeption als Grünzug von Bebauung - mit Ausnahme der Sportplätze, da diese hier keine Barrierewirkung haben und sich in die Freianlagenstruktur einfügen - freigehalten werden soll. Die Sportplätze sind als Nebenanlagen bereits vorhanden und sollen bei Bedarf auch umgestaltet oder verlegt werden können. Es erfolgt eine entsprechende Ergänzung in der Begründung.</p>	
		<p><b>3.6 Zu Ziff. 7 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser:</b></p> <p>Da gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB konkrete Flächen festgesetzt werden, wird empfohlen, die Festsetzung derart zu ändern, dass diese nicht „im Geltungsbereich, insbesondere auf der festgesetzten Retentionsfläche“ gilt, sondern (nur) „in der festgesetzten Retentionsfläche“.</p> <p>Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser festsetzbar. Die Regelungen zur Art der Versickerung, insb. Versickerungsmulden und Zisternen, sind hingegen nicht festsetzbar, könnten allerdings als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden.</p>	<p>Die Festsetzung unter Ziff. 7. nach § 9 Abs.1 Nr. 14 wird wie angeregt geändert und nur auf die zeichnerisch festgesetzte Retentionsfläche bezogen.</p> <p>Voraussichtlich werden nicht alle Retentionsmulden im Bereich der festgesetzten großen Retentionsfläche untergebracht, sondern auch dezentral auf dem Baugrundstück. Dieser Sachverhalt und die Festsetzungen zur Art der Versickerungsanlagen werden unter Punkt I.9. nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.</p>	<p>Übernahme</p> <p>Übernahme</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Es wird daher angeregt, diese Festsetzungen unter Ziff. 9 aufzunehmen.		
		<b>3.7 Zu Ziff. 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Retentionsfläche:</b> Die Festsetzung zur Retentionsfläche ist nach unserer Auffassung eine kombinierte Festsetzung auf Grundlage der § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 und 25 BauGB. Es wird daher empfohlen, die gesetzlichen Vorschriften als Rechtsgrundlage zu ergänzen.	Die Festsetzung zur Retentionsfläche berührt mehrere Festsetzungsinhalte nach § 9 Abs. 1 BauGB; die Rechtsgrundlagen werden wie angeregt vervollständigt.	Übernahme
		<b>3.8 Zu Ziff. 11.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen – Dachbegrünung:</b> Es ist aufgrund der Formulierung („können von der Begrünungspflicht ausgenommen werden“) unklar, ob die Begrünungspflicht für die mit technischen Aufbauten überstellte Bereiche nicht gilt oder ob hierfür eine Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich ist.	Hier erfolgt eine Klarstellung bei der Formulierung in den textlichen Festsetzungen; für die Ausnahme von der Begrünungspflicht soll die Erteilung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich sein.	Berücksichtigung
		<b>3.9 Zu Ziff. 1.1 der örtlichen Bauvorschriften – Dachgestaltung:</b> Der Verweis auf die nicht vorhandene Festsetzung 10.5 ist zu korrigieren.	Es handelt sich um Ziffer 11.5.	Übernahme
		<b>3.10 Zu Ziff. 3. der örtlichen Bauvorschriften – Werbeanlagen:</b> Die Genehmigungspflicht von Werbeanlagen ist in § 50 LBO i.V.m. Anhang Ziff. 9 geregelt. Diese gesetzliche Vorschrift kann durch eine örtliche Bauvorschrift nicht ausgehebelt werden. Die Bestimmung, dass Werbeanlagen ab 1,00 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche genehmigungspflichtig sind, ist daher zu entnehmen.	Werbeanlagen im Innenbereich sind gem. LBO i.V.m. Anhang nur bis 1 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche genehmigungsfrei. Werbeanlagen sind ab 1 m <sup>2</sup> Ansichtsfläche genehmigungspflichtig. „Innenbereich“ entspricht gem. Kommentierung (BeckOK BauordnungsR BW/Seith BWLBO § 50 Rn. 15) dem Geltungsbereich eines (materiell mindestens planreifen)	Bereits berücksichtigt/Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			<p>Bebauungsplans (§§ 30, 33 BauGB) sowie dem unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB). Die örtliche Bauvorschrift wiederholt hier die gesetzliche Regelung als Hinweis und „Präambel“. Insofern war die Formulierung in den örtlichen Bauvorschriften nur klarstellend; wird aber entnommen.</p> <p>Anmerkung: Es ist grundsätzlich möglich, nach § 74 Abs. 1 Nr. 6 zur Durchführung baugestalterischer Absichten das Erfordernis einer Kenntnisausgabe für Vorhaben, die nach § 50 LBO verfahrensfrei sind, zu erlassen.</p>	
		<p><b>3.11 Zu Ziff. 3.1 der örtlichen Bauvorschriften – Großflächige Werbeanlagen:</b></p> <p>Die örtliche Bauvorschrift, dass Werbeanlagen eine Größe von 6,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen, wird als unzulässig erachtet (vgl. Schlotterbeck § 74 LBO Rn. 38). Im Kern besagen die einschlägigen gerichtlichen Entscheidungen, dass großflächige Fremdwerbeanlagen regelmäßig sonstige gewerbliche Nutzungen darstellen, die als nicht (wesentlich) störend bzw. mit einer Wohnnutzung vereinbar einzustufen sind und daher in Gewerbebetrieben allgemein zulässig sind. Nach dem Urteil des VGH BW vom 21.02.2017 kann daher eine „Aushebelung“ planungsrechtlicher Regelungen durch eine örtliche Bauvorschrift als Instrument des Bauordnungsrechts nicht erwirkt werden.</p> <p>Gem. § 11 Abs. 4 LBO sind zwar Einschränkungen für die Zulässigkeit bestimmter Werbeanlagen vorgegeben, jedoch nur für reine und allgemeine Wohngebiete, Dorfgebiete und Kleinsiedlungsgebiete. Die Regelung umfasst</p>	<p>In den örtlichen Bauvorschriften wurden sog. Fremdwerbeanlagen nicht ausgeschlossen. Es wurden allerdings ortsübliche Größenbeschränkungen getroffen, wie sie z.B. auch im gegenüberliegenden Industriegebiet gelten. Diese gelten für alle Werbeanlagen gleichermaßen (an der Stätte der Leistung und für Fremdwerbung).</p> <p>Beim Geltungsbereich handelt es sich um einen Teil des SAP-Campus mit einem gestalterischen Erscheinungsbild, das durch eine hochwertige Ausführung von Hochbauten und Freianlagen geprägt ist. Daher erscheint es der Stadt Walldorf gerechtfertigt, hier höhere gestalterische Maßstäbe, auch an Werbeanlagen, anzusetzen. Dies auch, da der Geltungsbereich direkt an das Landschaftsschutzgebiet Hochholzer Wald grenzt.</p> <p>Dies entspricht auch der Regelung § 11 LBO Abs. 3 „Gestaltung“, die die allgemeinen Gestaltungsanforderungen an</p>	<p>Zurückweisung/tlw. Übernahme</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>demnach nicht die anderen in der Baunutzungsverordnung geregelten Baugebiete wie Gewerbegebiete. Es dürfen in den örtlichen Bauvorschriften daher keine Werbeanlagen ausgeschlossen werden, die nach den allgemeinen Regelungen der Baunutzungsverordnung im Gewerbegebiet allgemein zulässig sind. Beabsichtigt die Gemeinde dagegen, die im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet zulässigen Werbeanlagen zu reglementieren, müsste hierzu eine entsprechende bauplanungsrechtliche Festsetzung getroffen werden. Die Rechtsgrundlage für einen besonderen Ausschluss bestimmter Werbeanlagen ist in § 1 Abs. 5 - 8 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO angelegt (Ausschluss bestimmter Arten oder Unterarten baulicher Nutzungen, vgl. Urteil VGH BW vom 16.04.2008 – 3 S 3005/06).</p> <p>Es wird daher empfohlen, die örtliche Bauvorschrift entfallen zu lassen und dies ggf. bauplanungsrechtlich zu regeln, sofern eine schlüssige städtebauliche Begründung hierfür vorliegen sollte.</p>	<p>bauliche Anlagen auch auf Werbeanlagen bezieht. Abs. 4 bleibt davon unberührt.</p> <p>Die Vorschriften zu Werbeanlagen werden jedoch aus Gründen der Rechtssicherheit und Aktualisierung wie folgt formuliert und ergänzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Werbeanlagen dürfen nur flach an den Gebäudewänden angebracht werden. Die Gebäudehöhe darf bis zu 2,00 m überschritten werden.</li> <li>• Werbeanlagen dürfen die Größe von jeweils 6,0 m<sup>2</sup> und eine Höhe von jeweils 3,0 m (Ansichtsfläche) nicht überschreiten.</li> <li>• Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen (Pylone) bis zu einer Gesamthöhe von 7 m und bis zu einer Gesamtgröße aller Ansichtsflächen von 12 m<sup>2</sup> zugelassen werden.</li> </ul> <p>Gem. Anregung der UNB (s. Ziff. 2. der Tabelle) und zur Berücksichtigung des LSG werden Vorgaben für eine insekten- und tierfreundliche Beleuchtung in die Festsetzungen integriert. Es wird unter der Ziffer 9 zu § 9 Abs. 1 Nr. 20 ergänzt: Die Hinterleuchtung von Werbeanlagen ist mit einem UV-armen Lichtspektrum und mit max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur in vollständig gekapselten Leuchtgehäusen zulässig. Laufende Schriften, bewegte, sich turnusmäßig verändernde, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung sind unzulässig.</p>	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p><b>3.12 Zu Ziff. 4.2 der örtlichen Bauvorschriften – Einfriedungen:</b> Da Ausnahmen regelmäßig nach Art und Umfang bestimmt sein müssen, ist bezüglich des Umfangs der Höhenüberschreitung ein konkretes Maß zu bestimmen.</p>	<p>Ein Höhenmaß bis max. 3,00 m für die Ausnahme wird entsprechend des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der Neurottstraße“ ergänzt.</p>	Übernahme
		<p><b>3.13 Zu Ziff. 4.3 der örtlichen Bauvorschriften – Bodenabstand von Einfriedungen:</b> Auch wenn in der Begründung keine Aussagen zum Bodenabstand enthalten sind, wird dies vermutlich aus Gründen des Tierschutzes geregelt worden sein. Da dies nicht von § 74 Abs. 1 LBO gedeckt ist und somit nicht als örtliche Bauvorschrift geregelt werden kann, wird empfohlen, die Regelung als bauplanungsrechtliche Festsetzung in den Bebauungsplan auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufzunehmen.</p>	<p>Die Regelungen zu den Einfriedungen wurden zur besseren Handhabung für die Verwaltung gebündelt in den ÖBV getroffen. Allerdings ist es zutreffend, dass die Bodenfreiheit von Einfriedungen der Durchlässigkeit für Tiere dient. Daher wird diese Regelung unter § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen (mit Verweis in den ÖBV).</p>	Übernahme
		<p><b>Zum zeichnerischen Teil:</b> Es wird empfohlen, im zeichnerischen Teil Maße zu ergänzen, um die einzelnen Flächen genau abgrenzen zu können (insbesondere Breite des Leitungsrechtes, Breite der privaten Grünfläche, Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze, Retentionsfläche, Versorgungsfläche, Pflanzgebotsfläche, Fläche für Stellplätze).</p>	<p>Maße werden in der Planzeichnung ergänzt.</p>	Übernahme
		<p><b>3.15 Zu Ziff. 7 der Begründung – Umweltbelange:</b> In der Begründung sind die Ergebnisse der „Beurteilung im Rahmen der Eingriffsregelung“ und der „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zusammengefasst. Fazit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist, dass Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum vorgezogenen Ausgleich erforderlich sind, um das Eintreten von</p>	<p>Die Maßnahmen zum Artenschutz werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	Übernahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>Verbotstatbeständen des 3 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern. Diese Maßnahmen sind jedoch im Bebauungsplan – weder als Festsetzungen oder als Hinweise, falls diese nicht auf Grundlage des § 9 BauGB festsetzbar sind – nicht enthalten. Um dem Artenschutz ausreichend Rechnung zu tragen und die Abwägung ordnungsgemäß durchzuführen, sollten diese Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>		
<p>2. Landratsamt Rhein- Neckar-Kreis Amt für Landwirt- schaft und Naturschutz</p> <p><b>53.04 Untere Naturschutz- behörde</b></p>	<p>Schreiben vom 14.08.2023 (Hier einge- gangen am 11.09.2023 per Mail)</p>	<p><b><u>Walldorf, Bebauungsplan „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“, Verfahren nach § 13a BauGB, Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB</u></b></p> <p>Besprechung am 28.02.2023 (Stadt Walldorf, Planungsbüro Spang, Fischer, Natzschka, UNB) Planunterlagen Stand 27.06.2023 Eingriffsbewertung von Juni 2023 - Büro Spang, Fischer, Natzschka Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bau der Kältezentrale von November 2022 - Büro Spang, Fischer, Natzschka</p> <p>Zur Realisierung eines Vorhabens der SAP (Kältezentrale als zentrale Versorgungseinrichtung) ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Westlich der Neurottstraße, Teil 1“ aus dem Jahr 1987 erforderlich. Der neue Bebauungsplan wird in diesem Zuge an die aktuellen Gegebenheiten bzw. Anforderungen angepasst.</p> <p>Die Auswirkungen auf die naturschutzrechtlich relevanten Schutzgüter, die sich aus den angepassten Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben, wurden sachgerecht</p>		<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung erheblicher Beeinträchtigungen dargestellt. Mögliche Maßnahmen wurden dabei weitgehend ausgeschöpft. Folgendes ist zu den Festsetzungen anzuregen bzw. anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereits im Vorgriff zum Bau der Kältezentrale wurden 20 Bäume gefällt. Die Bäume werden durch standortgerechte Bäume innerhalb des Plangebiets ersetzt (aus: Beurteilung im Rahmen der Eingriffsregelung S. 15). Die Anzahl findet sich in den schriftlichen Festsetzungen nicht wieder. Eine Klarstellung wird empfohlen.</li> <li>- Eine Dachbegrünung mit nur 8 cm Mindestsubstratschicht wird vorgegeben, obwohl in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 23 dargelegt wird, dass die beabsichtigte Wirkung einer Dachbegrünung eine Mindestsubstratschicht von 10 cm erfordert. Eine Übernahme von 10 cm Mindestsubstratstärke in die schriftlichen Festsetzungen sollte daher erfolgen.</li> <li>- Im Hinblick auf den Insektenschutz sollten Vorgaben für eine insektenfreundliche Beleuchtung in die Festsetzungen integriert werden.</li> <li>- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans („Retentionsfläche“) befinden sich regelmäßig genutzte Lebensstätten geschützter Amphibienarten. Insofern sind alle Bepflanzungs-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen an die Lebensraumsprüche der Arten anzupassen. Ein entsprechender Hinweis sollte daher in die schriftlichen Festsetzungen aufgenommen werden. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung</li> </ul>	<p>Die Ersatzpflanzung ist Sache des Baugenehmigungsverfahrens; in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgte dazu ein Hinweis im Kapitel „Umweltbelange“.</p> <p>Die Übernahme von 10 cm Mindestsubstratstärke als verbindliche Vorgabe in die textlichen Festsetzungen erfolgt, der Hinweis entfällt dann.</p> <p>Vorgaben für eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung werden in den textlichen Festsetzungen unter der Ziffer 9.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen ergänzt.</p> <p>Es wird ein Hinweis auf die geschützten Amphibienarten und die Anpassung aller Bepflanzungs-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen an deren Lebensraumsprüche im Bereich der Retentionsfläche ergänzt.</p>	<p>Bereits berücksichtigt</p> <p>Übernahme</p> <p>Übernahme</p> <p>Übernahme</p>

Behörde      Datum      Stellungnahme (im Wortlaut)      Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen      Beschlussantrag

		werden die einzelnen zu beachtenden Arten aufgelistet.		
		Anlässlich des geplanten Baus der Kältezentrale wurden im Jahr 2022 Bestandshebungen zu Artvorkommen durchgeführt. Die Auswahl der untersuchten Arten ist nachvollziehbar und die Erfassungsmethoden entsprechen den üblichen fachlichen Standards. Der Untersuchungsraum erstreckte sich auf einen Teilbereich des vorliegenden Bebauungsplans. Da neben der Flächenwidmung für die Kältezentrale durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan keine weiteren wesentlichen Änderungen ermöglicht werden, ist der Untersuchungsraum für eine sachgerechte Bewertung ausreichend.	-	Kenntnisnahme
		Bei den Bestandshebungen konnten Vögel, die Zauneidechse (am Waldrand) und der Springfrosch als artenschutzrechtlich relevante Arten festgestellt werden. Auch national geschützte Arten (diverse Amphibienarten, Ringelnatter) waren im Untersuchungsraum anzutreffen. Neben allgemein häufigen Vogelarten und ungefährdeten Vogelarten mit speziellen Habitatansprüchen, haben im Untersuchungsraum auch in der Roten Liste der Vögel Baden-Württembergs als gefährdet aufgelistete bzw. in der Vorwarnliste geführte Vogelarten ihr Revier. Bei den ungefährdeten Vogelarten, die mit nur jeweils einem Revier vom Vorhaben betroffen sind, geht der Gutachter davon aus, dass für diese im Umfeld ausreichend Ersatzhabitate zur Verfügung stehen. Die anderen Arten sind aufgrund der Entfernung ihrer Reviere	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>vom Vorhabenbereich laut Gutachten bis auf die Kohlmeise (während der Bauphase kann diese ihre Lebensstätte aufgrund von Störungen möglicherweise nicht nutzen) nicht betroffen.</p> <p>Fledermäuse sind zwar im Vorhabenbereich präsent, es gab jedoch keine Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Essenzielle Jagdhabitats sind ebenfalls nicht betroffen.</p> <p>Die aus den Bestandserhebungen gezogenen Schlüsse des Gutachters und die sich daraus ergebenden Maßnahmen sind nachvollziehbar. Bei Umsetzung der im Gutachten dargestellten Maßnahmen V1 bis V3 und A 1 ist daher davon auszugehen, dass ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beim Bau des Kältezentrum vermieden werden kann. Die Vorgaben dienen auch dem Schutz der national geschützten Amphibien- und Reptilienarten. Die Maßnahmen sind unter Einbezug einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen (die Kontaktdaten der ÖBB sind uns mitzuteilen). Die Umsetzung der Maßnahmen ist uns anzuzeigen (Installation der Amphibien- und Reptilienschutzzäune, Installation der Vogelnistkästen, Abdeckung der Licht- und Abwasserschächte und anderer Vertiefungen).</p> <p>(Die Vorgaben sind in die Baugenehmigung zum Kältezentrum als Auflagen aufzunehmen).</p>	<p>Zur genannten ökologischen Baubegleitung und der Anzeigepflicht der Maßnahmen erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Übernahme</p>
<p><b>53.02 Untere Landwirtschaftsbehörde</b></p>	<p>Schreiben vom 12.09.2023</p>	<p>Die überplante Fläche ist nach rechtskräftigem Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche. landwirtschaftliche Belange sind durch diese Bauleitplanung nicht betroffen. Es liegen keine landwirtschaftlich genutzten</p>	<p>-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde      Datum      Stellungnahme (im Wortlaut)      Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen      Beschlussantrag

	(Hier eingegangen am 21.09.2023)	Flurstücke oder landwirtschaftliche Hofstellen im Plangebiet. Wir äußern keine Bedenken oder Anregungen.		
3. Landratsamt Rhein- Neckar-Kreis <b>Wasser- rechtsamt</b>	Schreiben vom 30.08.2023 (per Mail)	Allgemeine Hinweise Merkblatt Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen außerhalb von Wasserschutzgebieten A: Allgemeine Angaben Gemeinde/Verwaltungsgemeinschaft: Walldorf Bebauungsplan für das Gebiet: B-Plan westlich der Dietmar-Hopp- Allee Fristablauf für die Stellungnahme: 06.09.2023 B: Stellungnahme - Fachliche Stellungnahme	-	Kenntnisnahme
		<b>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</b> 1.1 Art der Vorgabe Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen 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		

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG                      1.3 Möglichkeiten der Überwindung ( z.B. Ausnahmen oder Befreiungen )  <b>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</b>                      -  <b>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</b></p>		
		<p><b>Grundwasserschutz / Wasserversorgung SB:</b>                      Siehe Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen innerhalb von Wasserschutzgebieten“ (in Anlage)</p>	<p>Unter der Nachrichtlichen Übernahme des Wasserschutzgebietes wird ein Hinweis auf das Merkblatt ergänzt.</p>	<p>Übernahme</p>
		<p><b>Kommunalabwasser</b>                      Aus der Sicht des Sachgebiets Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.                      Wir weisen darauf hin, dass eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben ist. Damit sollen dem ursprünglichen un bebauten Zustand möglichst nahe kommende Abfluss-, Verdunstung- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden (z.B. Versickerungsmulden, Gründächer usw.). Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann der Hitze und der Trockenheit besser vorgebeugt werden.</p>		<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>Volumenänderungen von Speichern (z. B. Bodenspeicher, Zisternen) nähern sich bei Langzeitbilanzen dem Wert Null und werden in den Bilanzgleichungen daher nicht aufgeführt.</p> <p>Die geplante bauliche Entwicklung des Bereichs zwischen SAP-Schulungszentrum und Hochholzer Wald entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Westlich der Neurottstraße, Teil 1“ aus dem Jahr 1987. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Neurottstraße, Teil I“ wird daher ein neuer Bebauungsplan aufgestellt.</p> <p>Im Bebauungsplan sind bereits Flächen zur Versickerung und zur Retention ausgewiesen.</p>		
		<p><u>Allgemeines:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</li> <li>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 Walldorf ist zu beachten.</li> </ol>	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u></p> <p>3. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen. Ebenso ist die Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzustreben (ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz). Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.</p> <p>4. Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer einge-</p>	<p>-</p> <p>Zu 4. Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis.</p>	<p>Kenntnisnahme/bereits berücksichtigt</p> <p>Kenntnisnahme/Übernahme</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>leitet werden soll, muss dafür bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.</p> <p>5. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.</p> <p>6. Gegebenenfalls ist Niederschlagswasser von Umschlagflächen, z.B. für Heizöl in den Schmutzwasserkanal zu entwässern.</p> <p>7. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.</p> <p>8. Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenschicht aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.</p>	<p>Zu 5. Es wird in den textlichen Festsetzungen ergänzt, dass auch Pkw-Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind.</p> <p>Zu 6. Es wird unter I.9.4 „Umgang mit den Niederschlagswassern“ zur Klarstellung ergänzt, dass Niederschlagswasser von Umschlagflächen in den Schmutzwasserkanal zu entwässern ist.</p> <p>7. Es wird ein Hinweis zur erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis ergänzt (s. 4.).</p> <p>Zu 8. Im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Versickerungsmulden sind mit einer mindestens 30 cm starken belebten vegetationsbedeckten Bodenschicht (mit Rasen begrünter Mutterboden) auszuführen.</p>	<p>Bereits berücksichtigt/tlw. Übernahme</p> <p>Übernahme</p> <p>Kenntnisnahme/Übernahme</p> <p>Kenntnisnahme/bereits berücksichtigt</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>9. Niederschlagswasser, das von 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.</p>	<p>Zu 9. Der Ausschluss von unbeschichtetem Metall als Material bei der Dacheindeckung ist im Bebauungsplan unter I.9 bereits festgesetzt.</p>	<p>Bereits berücksichtigt</p>
		<p><u>Hinweise zu Zisternen:</u></p> <p>10. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.</p> <p>Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.</p> <p>Der Überlauf einer Zisterne muss entweder</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.</li> <li>b. an die Kanalisation angeschlossen werden.</li> <li>c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden.</li> </ol> <p>Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann.</p>	<p>Zu 10. Gegenstand der nachfolgenden Genehmigungsverfahren. Für Flachdächer ist eine Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm festgesetzt.</p> <p>Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, dass die Planung von Zisternen mit den genannten Behörden abzustimmen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme/tlw. Übernahme</p>

Behörde      Datum      Stellungnahme (im Wortlaut)      Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen      Beschlussantrag

		<p>Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen. Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.</p>		
		<p><b><u>Gewässeraufsicht</u></b> Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die den Bebauungsplan – „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ in Walldorf keine grundsätzlichen Bedenken. Weder ein Überschwemmungsgebiet noch der Gewässerrandstreifen ist betroffen. <b>Hinweis:</b> 1. Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>	<p>Kenntnisnahme/ Übernahme</p>
		<p><b><u>Altlasten/Bodenschutz</u></b> Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen. Seitens der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises bestehen den Bebauungsplan „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee nach vorliegendem Kenntnisstand keine Bedenken.</p>	<p>-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
<p>4. Landratsamt Rhein- Neckar-Kreis <b>Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz</b></p>	<p>Schreiben vom 11.09.2023 (Hier eingegangen am per Mail am 11.09.2023)</p>	<p>Entsprechend dem mit Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums und anderen Ministerien vom 21.12.1995 (GABl.1996 S.54) eingeführten Formulars äußern wir uns wie folgt: <b>A. Allgemeine Angaben</b> Stadt: <b>Walldorf</b> Flächennutzungsplan: Bebauungsplan für das Gebiet: „<b>Westlich der Dietmar-Hopp-Allee</b>“ Satzung über Vorhaben und Erschließungsplan: sonstige Satzung / Planung: Fristablauf für die Stellungnahme am: <b>15.09.2023</b> <b>B. Stellungnahme</b> keine Bedenken und Anregungen</p>	<p>-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>5. Landratsamt Rhein- Neckar-Kreis <b>Kreisforstamt/ Waldpädagogik</b></p>	<p>Schreiben vom 24.08.2023 sowie 19.01.2023 (Hier eingegangen am 24.08.2023)</p>	<p><b>Stellungnahme der unteren Forstbehörde zur Aufstellung des Bebauungsplans "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee"</b>: die untere Forstbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nimmt zum oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung. Der Bebauungsplan „Westlich der Dietmar-Hopp-Allee“ soll neu aufgestellt werden und umfasst die Flurstücke 10078/4, 10076/1 und 10076/2 Gemarkung Walldorf. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, im westlichen Teil des Geltungsbereichs eine Kältezentrale mit Kältespeichern zu errichten, die mit einer Trafostation verbunden sind. Direkt angrenzend zum Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Stadtwald Walldorf auf Flurstück 7483/0.</p>	<p>Die Gefährdungslage durch die Nähe zum Wald wurde im Rahmen des Brandschutzkonzeptes zum Bauantrag geprüft. Gegen den bestehenden Abstand der Trafostation von 13 m zum Wald bestehen seitens des durch die Bauherrin beauftragten Brandschutzgutachters keine Bedenken.  Gem. § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten von Wäldern, Mooren und Heiden mindestens 30 m entfernt sein. Die gleiche Entfernung ist mit Gebäuden von Wäldern sowie mit Wäldern von Gebäuden einzuhalten. Folgendes Schutzziel ergibt sich aus § 4 Abs. 3 LBO: Diese Baubeschränkung dient dem Schutz der Wälder, der Moore und der Heiden sowie deren Eigentümer vor Schadenfeuer</p>	<p>Kenntnisnahme/ Bereits berücksichtigt</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>Zunächst verweisen wir auf die Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 19.01.2023, die sich mit dem Bauantrag der geplanten Kältezentrale befasste. Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahme zur Frage des Waldabstands und zur Gefährdungslage sowohl für sich in der Kältezentrale eventuell aufhaltende Menschen, als auch für den angrenzenden Wald, sind weiterhin gültig. Insbesondere ist die Frage zu klären, welche Feuergefahr von der geplanten Trafostation auf den Wald ausgeht. Hierzu bitten wir Sie, die Einschätzung des Amtes für Feuerwehr und Katastrophenschutz einzuholen. Sollte hier eine erhöhte Brandgefahr festgestellt werden, muss die Trafostation verschoben und vom Wald abgerückt werden. Auch wenn bestehende Bebauungspläne, die den gesetzlichen Waldabstand nach § 4 (3) Landesbauordnung nicht einhalten, weiterhin Gültigkeit behalten und das Bauen unterhalb der 30 m Abstandsregel ermöglichen, muss bei Neuaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans § 4 (3) LBO beachtet werden. Hierzu die Kommentierung zu § 4 (3) LBO von Beck online vom Februar 2018: „Der Gesetzgeber geht hierbei grundsätzlich davon aus, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Gefährdungslage durch die Nähe zum Wald geprüft wurde“.</p>	<p>(Brand) einerseits; andererseits dem Schutz der Menschen und trägt damit zur Gefahrenprävention bei.</p> <p>Satz 3 erlaubt jedoch die Zulassung von Ausnahmen hiervon. Zudem gilt die Regelung nicht für Gebäude, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans mit einem geringeren Abstand zulässig sind, sowie für bauliche Änderungen rechtmäßig bestehender baulicher Anlagen.</p> <p>Insofern hindert die landesrechtliche Vorschrift nicht die Gemeinde daran bauliche Anlagen innerhalb des Waldabstands durch planungsrechtliche Festsetzungen zuzulassen. (Vgl. auch Ziegler in Brügelmann Baugesetzbuch zu § 23 BauNVO, Rn. 74: „Der durch bauordnungsrechtliche (§ 4 Abs. 3 LBO) oder andere landesrechtliche Vorschriften geforderte Waldabstand hindert die Gemeinde nicht, die Baugrenzen so festzusetzen, dass sie den Abstand nicht einhalten. Beide Regelungen gelten unabhängig voneinander (§ 29 Abs. 2 BauGB; VGH BaWü 19.5.1999 - 8 S 3260/98 - Fdst. Rn. 41)“.)</p> <p>„Allerdings muss die planende Gemeinde bei einer Festsetzung von Baugrenzen, welche eine Bebauung abweichend von § 4 Abs. 3 S. 1 zulässt, nach § 1 Abs. 7 BauGB eine Abwägung der Belange der Gebäudesicherheit sowie des Waldschutzes und der Waldbewirtschaftung, deren Schutz § 4 Abs. 3 S. 1 dient, mit dem Nutzungsinteresse des Grundstückseigentümers vornehmen (VGH Mannheim BeckRS 2020, 18960 = VBIBW 2021, 37 (41) mit Hinweis auf die Antwort der Landesregierung auf die Anfrage im Landtag LT-Drs. 15/1320, 2 und Dusch VBIBW 2015, 8 (10))“. (Balensiefen in BeckOK BauordnungsR BW zu § 4 LBO Rn. 28.1).</p>	

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
			<p>Nach Auffassung der Stadt Walldorf kann im Rahmen des Bebauungsplans die Gefährdungslage nicht abschließend beurteilt werden. Im Bebauungsplan wird die Festsetzung zur Versorgungsfläche (Textliche Festsetzung I. 6.) daher dahingehend ergänzt, dass innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes die Energie- bzw. Wärmezentrale (Blockheizkraftwerk) und die Kältezentrale mit Trafostation (nur) zulässig sind, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Ausnahmetatbestand gemäß § 4 Abs. 3 S. 3 LBO gesichert wird.</p> <p>Die Bewertung der Gefährdungslage ist damit Gegenstand des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens der Kältezentrale. Dementsprechend sind für die Trafostation im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geeignete Maßnahmen (in feuerbeständiger Bauart bzw. mit feuerbeständigem Abschluss auszuführen) zu treffen, sodass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausreichend gesichert ist, dass eine Brandübergabe verhindert wird.</p> <p>Die Einschätzung des Amtes für Feuerwehr und Katastrophenschutz wurde angefragt (s. Stellungnahme Nr. 39).</p>	<p>Übernahme</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p><b>Stellungnahme untere Forstbehörde Neubau Kältezentrale SAP SE:</b> die untere Forstbehörde des Rhein-Neckar-Kreises nimmt zum oben genannten Bauvorhaben wie folgt Stellung.</p> <p>Es soll eine Kältezentrale mit Trafostation neu errichtet werden. Direkt benachbart befindet sich bereits die Energiezentrale.</p> <p>Das Bauvorhaben ist als Gebäude im Sinne der Landesbauordnung (LBO) zu bewerten und unterschreitet somit den Mindestabstand zum Wald nach § 4 (3) LBO.</p> <p>Mittels des vorgeschriebenen Waldabstands von mindestens 30 m sollen zum einen Leib und Leben von Personen, sowie der Wald vor Brandgefahr oder Bewirtschaftungshindernissen geschützt werden. Daher ist zu bewerten, in welchem Umfang die zu errichtende Kältezentrale und die Trafostation regelmäßig von Personen betreten werden muss, beispielsweise zu Wartungs- Kontroll- oder sonstigen Arbeiten, und ob dies auch bei gefährlicher Witterung wie Sturm oder Gewitter notwendig ist. Daraus muss die Baurechtsbehörde eine Bewertung der Gefährdungslage ableiten. Die Forstbehörde teilt hierzu mit, dass sich das Bauvorhaben im Fallbereich der Waldbäume befindet und vor allem bei entsprechender Witterung ein Aufenthalt im Gebäude potentiell gefährlich ist. Die beiliegende Haftungsverzichtserklärung stellt den Waldbesitz zwar von allen finanziellen Haftungsansprüchen frei, kann jedoch keine strafrechtlichen Konsequenzen verhindern, wenn Menschen zu Schaden kommen. Zudem geht insbesondere von der geplanten Trafo-Station eine Feuergefahr für den angrenzenden Wald aus.</p>	<p>Die Bewertung der Gefährdungslage ist Gegenstand des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens der Kältezentrale.</p> <p>Laut Brandschutzgutachter der Vorhabenträgerin kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens diesbezüglich aus folgenden Gründen die Trafostation im Waldabstand zugelassen werden; eine entsprechende Ergänzung wird im Brandschutzkonzept zum Bauantrag aufgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Traforäume werden in Massivbauweise und aus nichtbrennbaren Baustoffen errichtet. Die Bauweise ähnelt einem feuerbeständigen Abschluss. Durch die Umfassungswände wird eine Brandübertragung auf den angrenzenden Wald ausreichend lange verhindert.</li> <li>- Der vorhandene Abstand von 13 m kann bereits einen ausreichenden Schutz zur Verhinderung der Brandübertragung sicherstellen. (Siehe hierzu auch Kommentierung Schlotterbeck zur LBO: "Die Vorschrift des § 4 Abs. 3 LBO wirkt überreguliert, weil sie grundsätzlich einen festen 30-m-Abstand vorschreibt (...)")</li> <li>- Die bauliche Anlage wird aus betrieblichen Gründen bereits mit einer Brandmeldeanlage mit Aufschaltung zur Feuerwehr Walldorf versehen. Durch das zügige Eintreffen der Feuerwehr kann eine Brandübertragung auf den angrenzenden Wald ausreichend lange ausgeschlossen werden. Die Feuerwehr kann frühzeitig eingreifen.</li> </ul>	<p>Kenntnisnahme</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>Der Abstand der Station zum Wald ist im Lageplan mit lediglich 13 m angegeben. Die untere Forstbehörde bittet um Prüfung, ob die Trafo-Station auf die waldabgewandte Seite östlich der Kältezentrale verlegt werden kann oder welche anderen Standorte in Frage kommen, um den gesetzlichen Waldabstand einzuhalten. Gegen die Errichtung der Trafostation am beantragten Ort erhebt die untere Forstbehörde aufgrund der Feuergefahr Bedenken.</p> <p>Die Waldabstandsregel gilt nicht für die Vorhaben, für die ein gültiger Bebauungsplan eine Unterschreitung des Waldabstands erlaubt. Wir bitten daher die Baurechtsbehörde um entsprechende Prüfung, ob hier § 4 (3) LBO überhaupt anzuwenden ist.</p>	<p>Im Bebauungsplan wird die Festsetzung zur Versorgungsfläche (Textliche Festsetzung I. 6.) daher dahingehend ergänzt, dass innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes die Energie- bzw. Wärmezentrale (Blockheizkraftwerk) und die Kältezentrale mit Trafostation (nur) zulässig sind, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Ausnahmetatbestand gemäß § 4 Abs. 3 S. 3 LBO gesichert wird.</p>	Übernahme
6. Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis <b>Gesundheitsamt</b>	Schreiben vom 17.08.2023 (vorab per Mail) hier eingegangen 25.08.2023	gegen den o.g. Bebauungsplan besteht von Seiten des Gesundheitsamtes RNK keine Einwände.	-	Kenntnisnahme
7. Regierungspräsidium Karlsruhe	Schreiben vom 03.08.2023 (per Mail)	Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 28.07.2023 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplans zur Stellungnahme übersandt.	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
<b>Abteilung 5 Umwelt</b>		<p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>		
<b>8. Regierungspräsidium Karlsruhe Stabsstelle Energie- wende, Windenergie und Klima- schutz (StEWK)</b>	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
<p>9. Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21 <b>Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz</b></p>	<p>Schreiben vom 31.08.2023 (per Mail)</p>	<p>Vielen Dank für die Beteiligung an oben genanntem Verfahren.</p> <p>Im Zuge der Maßnahmen zur Klimaanpassung und des Einsatzes regenerativer Energien plant die SAP SE für den Gesamtcampus in Walldorf eine Kältezentrale als zentrale Versorgungseinrichtung zu errichten. Diese soll im rückwärtigen Anschluss an die bestehende Wärmezentrale an der Dietmar-Hopp-Allee realisiert werden.</p> <p>Ziel der Planung ist die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Kältezentrale im Bereich der bestehender Tennisplätze nordwestlich der Energie- bzw. Wärmezentrale zu schaffen. Darüber hinaus soll eine Nutzungsintensivierung innerhalb der bestehenden Baugrenze ermöglicht werden, sodass die planungsrechtlichen Festsetzungen des Plangebiets an die heutigen Anforderungen und dessen Umgebung angepasst werden können.</p> <p>Es wird ein Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der ca. 3,7 ha große Geltungsbereich umfasst das Flurstück 10078/4 ganz sowie die Flurstücke 10076/1 und 10076/2 teilweise.</p> <p>In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Plangebiet als bestehende „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ dargestellt.</p> <p>Dem Vorhaben stehen keine Belange der Raumordnung entgegen.</p>	<p>-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

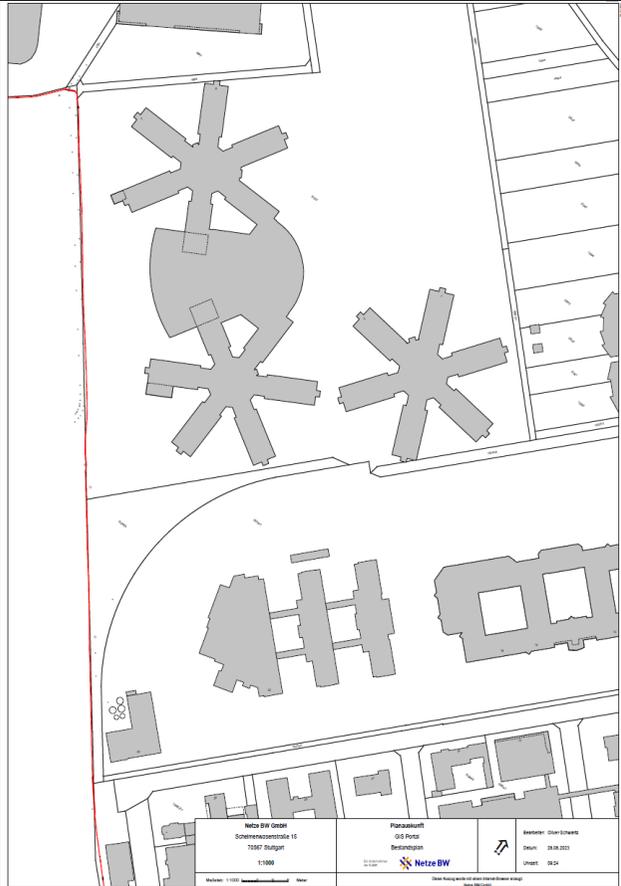
Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
10. Verband Region Rhein-Neckar	Schreiben vom 31.08.2023 (per Mail)	Mit Schreiben vom 26.07.2023 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 31.08.2023 anschließen und aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden. Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgebracht.	-	Kenntnisnahme
11. Regierungspräsidium Stuttgart Abteilung 8 Landesamt für Denkmalpflege	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
12. Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
13. Einzelhandelsverband Nordbaden e.V.	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
14. Polizeipräsidium Mannheim	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
Referat Prävention				
15. NABU Walldorf-Sandhausen OG	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
16. BUND Regionalverband Rhein-Neckar-Odenwald	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
17. Landschaftserhaltungsverband Rhein-Neckar e.V.	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
18. Stadtwerke Walldorf	-	Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
19. Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH	Schreiben vom 07.09.2023 (hier eingegangen am 12.09.2023)	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 Plan-	-	Kenntnisnahme

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		unterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.		
20. Stadtwerke Wiesloch		Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
21. Abwasser- und Hochwasserschutzverband Wiesloch		Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
22. <b>Netze BW GmbH</b>		<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Angrenzend, südwestlich des Geltungsbereiches sind Versorgungsleitungen (MSP-Kabel) vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p>		

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>Der Bebauungsplan liegt außerhalb der Zuständigkeit der Netze BW GmbH. Im Planbereich betreibt oder errichtet die Netze BW GmbH keine Anlagen.</p> <p>Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.</p> <p>Netze BW GmbH                      Meisterhausstr. 11                      74613 Öhringen                      Tel. (07941)932-449                      Fax.(07941)932-366                      Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de</p> <p>Wir bitten Sie, die vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und Bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p>	<p>Es wird ein Hinweis zu den angrenzend, südwestlich des Geltungsbereiches vorhandenen Versorgungsleitungen der Netze BW (Mittelspannungskabel) ergänzt.</p>	<p>Übernahme</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
---------	-------	-----------------------------	---	-----------------

		 <p> <small>                 Netz BW GmbH                  Schöneleberstraße 16                  70567 Stuttgart                  1:1000                  Maßstab: 1:1000                  Projektname: Netze BW                  Plannummer: GIS P003                  Bestandplan                  Bearbeiter: Oliver Schwarz                  Datum: 28.08.2023                  UTM: 0824                  © Netze BW                  Dieser Auszug ist ein geodätischer Plan im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesvermessungsgesetzes (BVermeG).             </small> </p>		
<p><b>23. Zweckverband Wasserversorgung Hardtgruppe</b></p>		<p>Bezugnehmend auf die uns vorgelegten Unterlagen durch die Stadt Walldorf bestehen seitens des Zweckverbandes keine Einwände gegen die Durchführung der Maßnahme. Jedoch liegt innerhalb der Dietmar-Hopp-Al-</p>	<p>Die Leitungen liegen wohl außerhalb des Geltungsbereichs, es wird aber ein Hinweis zu beiden Leitungen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>	<p>Übernahme</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>lee eine Haupt-Versorgungsleitung DN 200 GG und innerhalb des Fußweges, entlang des Waldrandes, eine Haupt-Versorgungsleitung DN 300 GGG. Deren Lage ist nicht vollständig vermessungstechnisch gesichert.</p> <p>Wir bitten zu beachten, dass beiderseits der Leitungstrassen ein Schutzstreifen von jew. 2m zur Achse einzuhalten ist. In den Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigen oder gefährden können. Ebenso gelten die allgemeinen Festsetzungen zum Schutz unterirdischer Leitungen. Das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Bereich des Schutzstreifens ist nicht zulässig.</p> <p>Arbeiten im näheren Umfeld der Versorgungsleitung sind dem Zweckverband unmittelbar mitzuteilen. Die Stellungnahme und der beigefügte Lageplan der Hardtgruppe müssen dem Ausführenden auf der Baustelle vor Ort vorliegen, andernfalls wird die Baustelle so lange eingestellt.</p>		

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		 <p>Plan aus Anlage</p>		
<p>24. Regierungspräsidium Stuttgart <b>Kampfmittelbeseitigungsdienst</b></p>		<p>Wir bedanken uns für Ihr Anschreiben. Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.</p> <p>Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswer-</p>	<p>Der Bebauungsplan überplant im Wesentlichen ein bereits bebautes Gebiet, für das keine Kenntnisse über die Kampfmittelfreiheit vorliegen. Es erfolgt daher ein Hinweis im Bebauungsplan, dass vor der Durchführung von Baumaßnahmen im Geltungsbereich eine frühzeitige Gefahrenverdachtserforschung zu Kampfmitteln empfohlen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme/Übernahme</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
---------	-------	-----------------------------	---	-----------------

		<p>tungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter <a href="http://www.rp-stuttgart.de">www.rp-stuttgart.de</a> (-&gt;Service-&gt;Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zur Zeit mind. 41 Wochen ab Auftragseingang.</p> <p>Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich.</p> <p>Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p> <p>Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.</p>		
--	--	---	--	--

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
25. terranets bw Gmbh Fachgebiet Planung	Schreiben vom 28.07.2023 (per Mail)	Wir bedanken uns für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren. Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH sowie des Zweckverbandes Gasversorgung Oberschwaben (GVO), so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. Um eine schnellstmögliche Antwort zu erhalten, nutzen Sie bitte zukünftig den Link zur kostenlosen BIL Online-Leitungsauskunft: <a href="http://www.bil-leitungsauskunft.de">www.bil-leitungsauskunft.de</a>	-	Kenntnisnahme

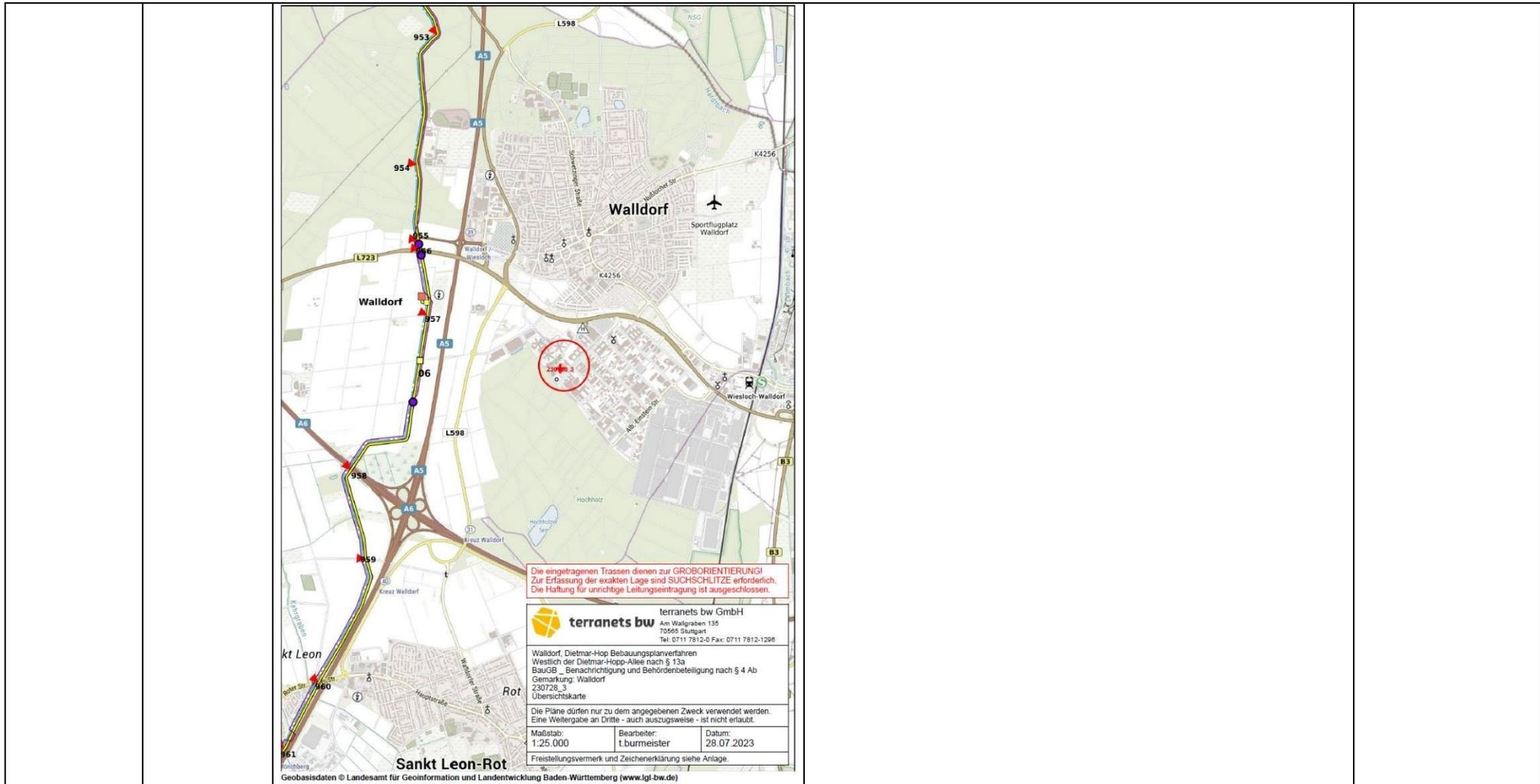
Behörde

Datum

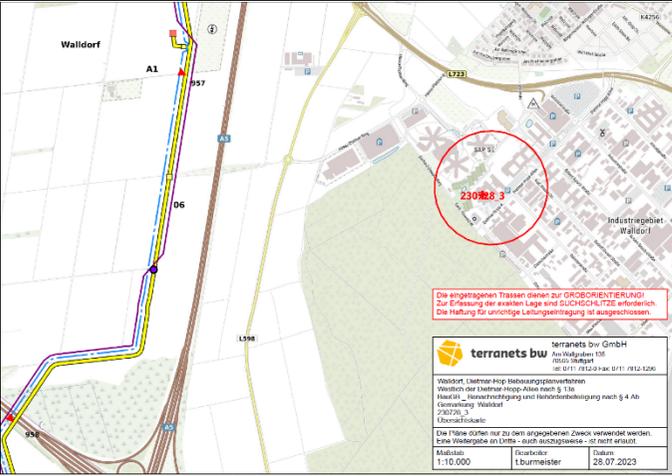
Stellungnahme (im Wortlaut)

Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen

Beschlussantrag



Behörde Datum Stellungnahme (im Wortlaut) Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen Beschlussantrag

		 <p>Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de)</p>		
<p>26. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest PTI 21, Bauleitplanung</p>		<p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</p>	<p>Die Hinweise werden bei Bauausführung beachtet. Auf das Merkblatt wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.</p>	<p>Kenntnisnahme/Übernahme</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>Im o. a. Plangebiet und in den angrenzenden Grundstücken befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme ggf. entsprechend zu sichern.</p> <p>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 Kabelschutzanweisung der Telekom ist sowie bei Verlegung von Stromleitungen der Mindestabstand nach den geltenden Richtlinien zu beachten.</p> <p>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.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>		

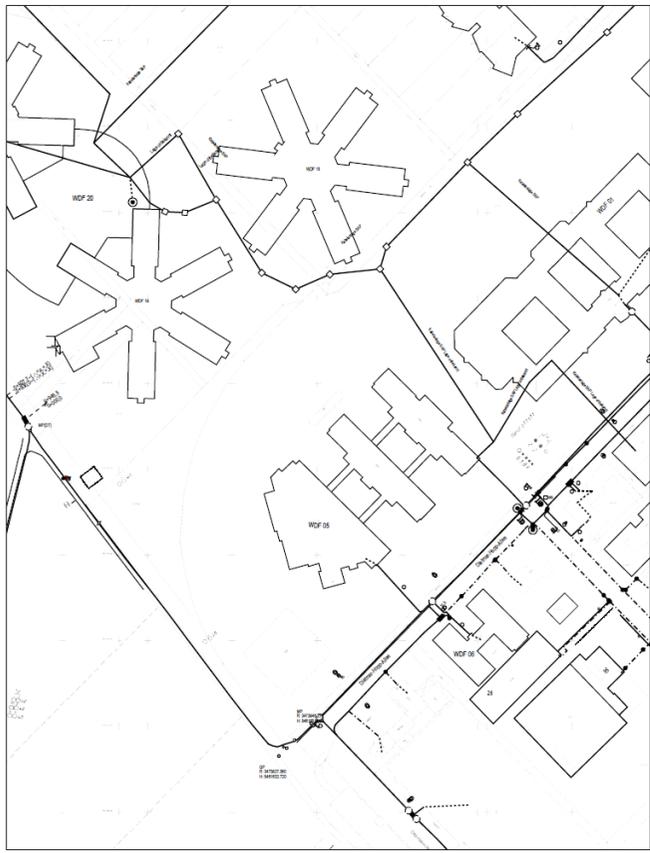
Behörde

Datum

Stellungnahme (im Wortlaut)

Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen

Beschlussantrag

		 <table border="1" data-bbox="548 1241 1137 1353"> <tr> <td>ATVh-Bez.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> <td>ATVh-Nr.:</td> <td colspan="2">Kein aktiver Auftrag</td> </tr> <tr> <td>TI.NL:</td> <td colspan="2">Südwest</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>PTI:</td> <td colspan="2">Heilbronn</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>ONB:</td> <td>Walldorf</td> <td>AsB</td> <td>1</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bemerkung:</td> <td></td> <td>VsB</td> <td>6222A</td> <td>Sicht</td> <td>Lageplan</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Name</td> <td>PT121, Anneloret Kilian</td> <td>Maßstab</td> <td>1:1500</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Datum</td> <td>31.08.2023</td> <td>Blatt</td> <td>1</td> </tr> </table>	ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag		TI.NL:	Südwest					PTI:	Heilbronn					ONB:	Walldorf	AsB	1			Bemerkung:		VsB	6222A	Sicht	Lageplan			Name	PT121, Anneloret Kilian	Maßstab	1:1500			Datum	31.08.2023	Blatt	1		
ATVh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		ATVh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag																																										
TI.NL:	Südwest																																													
PTI:	Heilbronn																																													
ONB:	Walldorf	AsB	1																																											
Bemerkung:		VsB	6222A	Sicht	Lageplan																																									
		Name	PT121, Anneloret Kilian	Maßstab	1:1500																																									
		Datum	31.08.2023	Blatt	1																																									
<p>27. Vodafone BW GmbH</p>		<p>Keine Rückmeldung</p>	<p>-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>																																										

## Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee"

### Anregungen der Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Seite 44

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
28. TelemaxX Telekommunikation GmbH		Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
29. Stadt Wiesloch	Schreiben vom 14.09.2023 (per Mail)	Wir bedanken uns für die Beteiligung in dem o.g. Verfahren. Die Stadt Wiesloch ist in ihren Belangen nicht berührt und gibt keine Stellungnahme ab.		Kenntnisnahme
30. Gemeinde St. Leon-Rot	Schreiben vom 23.08.2023 (per Mail)	Die Gemeinde St. Leon-Rot hat keine Bedenken oder Anregungen gegen den oben genannten Bebauungsplan.	-	Kenntnisnahme
31. Gemeinde Sandhausen	Schreiben vom 31.07.2023 (per Mail)	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee". Da die Gemeinde Sandhausen durch das Bebauungsplanverfahren nicht betroffen ist, haben wir keine Anregungen oder Einwände.		Kenntnisnahme
32. Gemeinde Nußloch	Schreiben vom 31.07.2023 (per Mail)	Die Gemeinde Nußloch ist von dem Bebauungsplan nicht betroffen und gibt daher keine Stellungnahme ab.	-	Kenntnisnahme
33. Gemeinde Reilingen	Schreiben vom 31.07.2023 (eingegangen per Mail am 09.08.2023)	Gerne teilen wir Ihnen mit, dass die planerischen Belange der Gemeinde Reilingen durch das oben genannte Bebauungsplanverfahren nicht berührt werden. Insoweit nehmen wir die Planungsinhalte lediglich zur Kenntnis.		Kenntnisnahme

# Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee"

## Anregungen der Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
34. Stadt Hockenheim		Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
35. Stadt Leimen	Schreiben vom 01.08.2023 (per Mail)	Wir haben zu Ihrem o.g. Verfahren keine Belange oder Anregungen.	-	Kenntnisnahme
36. Fachbereich 2 – Ordnung und Umwelt - im Hause -	Schreiben vom 28.07.2023 (per Mail)	Die örtliche Straßenverkehrsbehörde ist von dem Bebauungsplanverfahren nicht berührt und wird daher keine Stellungnahme abgeben.	-	Kenntnisnahme
37. Tiefbau – FD 44 - im Hause -		Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
38. Baurechtsamt – FD 43 - im Hause -		Keine Rückmeldung	-	Kenntnisnahme
Ergänzende Beteiligung nach Hinweis durch Kreisforstamt: (Beteiligung ab 15.08.2023, nochmalige Anfrage zur Abgabe einer Stellungnahme am 11.09.2023)				
39. Amt für Katastrophenschutz und Feuerwehr RNK	Schreiben vom 09.10.2023 (per Mail)	Im Rahmen Ihrer im Betreff genannten Anhörung erreichte uns als zuständige Brandschutzdienststelle Ihre Anfrage hinsichtlich den von der Forstbehörde geäußerten Bedenken bezüglich der Brandgefahr aufgrund des zu geringen Abstandes (ca. 13,00 m) zwischen den geplanten Trafostationen und dem angrenzenden Waldgebiet. Diese Bedenken teilen wir dem Grunde nach ebenfalls, jedoch könnten diese nach unserem Dafürhalten durch		

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>entsprechende Kompensationsmaßnahmen (z. B. Verwendung von nichtbrennbaren Baustoffen, Einbau einer Brandfrüherkennungsanlage, usw.) ausgeräumt werden. Diese Maßnahmen sind in Abstimmung zwischen der Baurechtsbehörde, dem Brandschutzfachplaner, der Brandschutzdienststelle sowie der Forstbehörde entsprechend festzulegen. Gerne stehen wir für eine diesbezügliche Terminabstimmung auch kurzfristig zur Verfügung.</p> <p>Im Übrigen möchten wir Ihnen mit diesem Schreiben ergänzend noch unsere Hinweise bezüglich des Bebauungsplanverfahren "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" übermitteln.</p> <p>Nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen außerhalb der oben bereits geäußerten Abstandsproblematik keine Bedenken seitens des abwehrenden Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:</p> <p><b>1.</b> Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich um ein Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO. Aufgrund der Maße und Nutzung der im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen gilt, laut den vorliegenden Unterlagen, die Löschwasserversorgung für den Grundschutz somit als gesichert, wenn diese mit <b>96 m3/h</b> über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.</p> <p><b>2.</b> Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius)</p>	<p>Die Festlegung der konkreten Brandschutzmaßnahmen ist Gegenstand des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens der Kältezentrale.</p> <p>Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen, bebauten Bestandsgebiet, in dem die Löschwasserversorgung grundsätzlich hergestellt ist. Die Stadtwerke Walldorf bestätigen per Mail vom 12.10.2023, dass die geforderten Punkte vom Amt für Katastrophenschutz und Feuerwehr RNK in dem genannten Bereich seitens der Wasserversorgung erfüllt werden.</p> <p>Die Erfüllung der genannten Maßgaben auf den Baugrundstücken bzw. objektbezogener Anforderungen über den Grundschutz hinaus ist Gegenstand des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		<p>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 große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p><b>3.</b> 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.</p> <p><b>4.</b> 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.</p> <p><b>5.</b> 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.</p> <p><b>6.</b> 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</p>		

---

Behörde	Datum	Stellungnahme (im Wortlaut)	Abwägungsempfehlung zu den Stellungnahmen	Beschlussantrag
		Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten. <b>7.</b> Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.		