

**GEMEINDE WALDBRUNN  
ORTSTEIL WALDKATZENBACH**

**BETREFF BEBAUUNGSPLAN „SENIORENWOHNHEIM WALDBRUNN“**

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 17.07.2023 bis 01.09.2023**

**Eingegangene Stellungnahmen der Behörden**

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK	31.08.2023	Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Technische Fachbehörde - Sachgebiet Abwasserbeseitigung</li> <li>• FD Forst</li> <li>• FD Gesundheitswesen</li> <li>• FD Straßen</li> <li>• FD ÖPNV</li> <li>• FD Landwirtschaft</li> <li>• FD Flurneuordnung und Landentwicklung</li> <li>• FD Vermessung</li> </ul>	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	31.08.2023	1. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Der Bebauungsplan ist uns gemäß § 4 GemO anzuzeigen.  2. Das Plangebiet liegt innerhalb des archäologischen Denkmals „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Waldkatzenbach“, das als Prüffall eingestuft wurde. Wir verweisen diesbezüglich auf die Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 18.07.2023.  3. Im Westen des Plangebietes wird eine Baugrenze für Terrassen/Balkone festgesetzt. Wir weisen darauf hin, dass trotz dieser Baugrenze die Abstandsflächen gemäß LBO einzuhalten sind. Wir empfehlen auf diese Festsetzung in der Begründung unter Ziff. 6.1 „Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen“ noch einzugehen.  4. Mit Blick auf die Photovoltaik-Pflicht (§ 23 Abs. 1 KlimaG BW) sollten zumindest Klarstellungen zur Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Höhe in Kombination mit diesen Anlagen aufgenommen werden. Es empfiehlt sich auch eine Auseinandersetzung mit der Begrünungspflicht (örtliche Bauvorschriften Ziff. 5.5) vs. Aufbringen von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.  Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Lage im Bereich des archäologischen Denkmals wurde nachrichtlich in die Planunterlagen aufgenommen.  Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen ergänzt.  Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzung klarstellend ergänzt. Photovoltaikanlagen, die gem. PVPf-VO herzustellen sind, sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen. Die Festsetzung zur Dachbegrünung wurde umfassend ergänzt. Um eine Kombination von PV-Anlage und Dachbegrünung zu gewährleisten, wird die Aufständigung von PV-Anlagen vorgegeben.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><b>5. Umweltbelange</b>            In dem hier vorgesehenen beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB können gemäß § 3a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und der Umweltbericht (§ 2a Nr. 2 BauGB) entfallen.            Dies bedeutet grundsätzlich zwar nicht, dass die Umweltbelange bei der planungsrechtlichen Abwägung vollständig außen vor bleiben können. Im vorliegenden Fall handelt es sich um das Überplanen einer Innenbereichsfläche (n. § 34 BauGB) mit vorhandenem baulichem Bestand, sodass sich zu den Belangen des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB keine umfassenderen Ermittlungen aufdrängen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Aus unserer Sicht können hier nach Form und Umfang insoweit die in Nr. 7.1 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung dazu enthaltenen schutzgutbezogenen Erläuterungen genügen. Etwas inhaltlicher Ergänzungsbedarf sowie weitere Einzelheiten und Hinweise zu den verschiedenen Umweltbelangen können sich gegebenenfalls noch aus den nachstehenden Stellungnahmen der Fachbehörden ergeben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die schutzgutbezogenen Erläuterungen in der Begründung genügen und mitgetragen werden.</p>
			<p>Zum Bebauungsplanverfahren ist gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen (soweit nicht schon geschehen), dass das Verfahren formal ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p>
			<p><b>6. Klimaschutz</b>            Der Klimaschutz und die Klimaanpassung verfügen durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB sowie durch die Klimaschutzgesetzgebung des Landes in der Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über Abwägungsrelevanz.            Für den vorliegenden Fall kann den in Nr. 7.3 des vorliegenden Entwurfs zur städtebaulichen Begründung enthaltenen Angaben und Feststellungen beigeprüft werden.            Somit sind hierzu von unserer Seite keine weitergehenden Bedenken vorzutragen.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Landratsamt NOK            Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>31.08.2023</p>	<p>a) <i>Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i>            Die artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar. Es handelt sich jedoch um striktes Recht und ist deshalb nicht der planerischen Abwägung durch die Gemeinde Waldbrunn zugänglich.            Nach geltender Rechtslage ist dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt.            Den aktuellen Unterlagen lag hierzu bereits ein Fachbeitrag Artenschutz des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH (Stand: 01.06.2023), bei.            Der Entwurf der städtebaulichen Begründung berücksichtigt den besonderen Artenschutz in Nr. 7.2; in Abschnitt III. unter den Nrn. 1. Und 2. des textlichen Teils zum Bebauungsplan werden maßgebliche Punkte erwähnt.            Den Ergebnissen des Fachbeitrags Artenschutz wird von unserer Seite inhaltlich gefolgt.</p>	<p>Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Die vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz sind planungsrechtlich durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Land Baden-</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und rechtzeitig ein öffentlich-rechtlicher Vertrag vorbereitet, abgestimmt und geschlossen.</p>

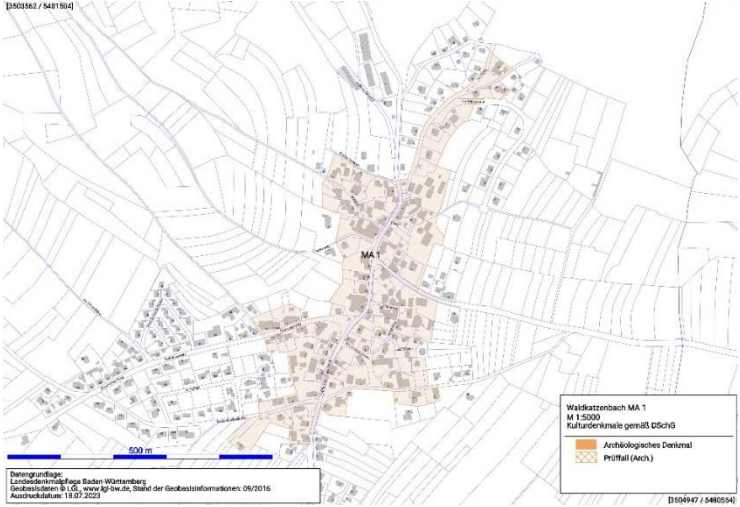
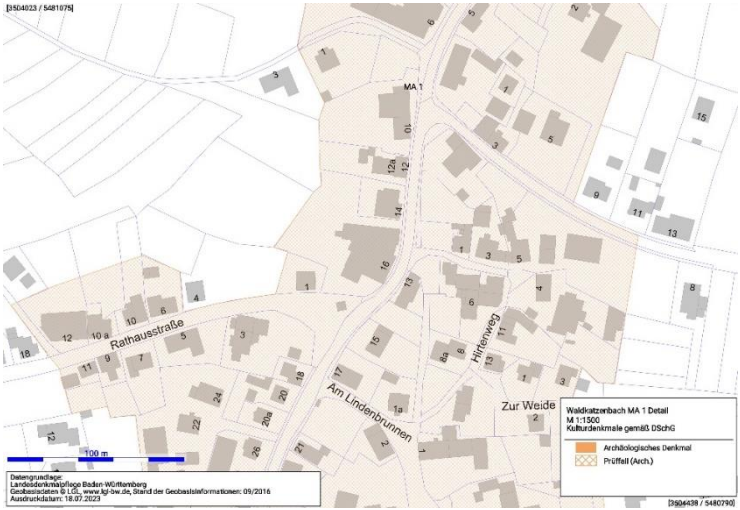
Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Württemberg, vertr. durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes, zu sichern. Wir bitten, den Vertragsentwurf mit unserer Verwaltungsfachkraft abzustimmen. Bei dementsprechender Beachtung der Artenschutzbelange und unter dem Vorbehalt eines rechtzeitigen Vertragsabschlusses können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG voraussichtlich vermieden werden, so dass keine weitergehenden Forderungen hierzu zu erheben sind.</p>	
			<p><b>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b> Naturschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen werden zu dem Bebauungsplanverfahren nach derzeitiger Erkenntnis nicht erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b> <i>a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG:</i> Da die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB grundsätzlich nicht greift und die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, erübrigt sich das Erstellen einer eigenen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Nicht ausgesetzt sind dagegen die gesetzliche Verpflichtung zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sowie die prinzipielle Berücksichtigung der Umweltbelange in der planungsrechtlichen Abwägung (siehe auch unter Hinweis zu den Umweltbelangen in obiger Stellungnahme der Baurechtsbehörde).</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Wir gehen im vorliegenden Fall zwar dem Grunde nach davon aus, dass die entsprechenden Erläuterungen in Nr. 7.1 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung dazu die wesentlichen Aussagen enthalten. In Bezug auf das Schutzgut Landschaft reichen die vorgesehenen Pflanzgebote zur Eingrünung im Übergang zur offenen Landschaft (3 Bäume) aus naturschutzfachlicher Sicht jedoch nicht aus, um den Eingriff in das Landschaftsbild hinreichend zu minimieren. Wir bitten daher, die vorhandenen Gehölze möglichst zu erhalten bzw. nötigenfalls durch die Pflanzung neuer gebietsheimischer Sträucher und Bäume zu ersetzen. Diese Pflanzungen wären funktionell gleichwertig auch planextern unter Sicherung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag auch auf dem Nachbargrundstück (Flst.Nr. 109) in Richtung Landschaftsschutzgebiet „Winterhauch-Katzenbuckel“ vorstellbar. Um eine nähere Abstimmung mit unserer Naturschutzfachkraft wird insoweit gebeten.</p>	<p>Beim Schutzgut Landschaftsbild gilt eine Beeinträchtigung als ausgeglichen oder ersetzt, wenn und sobald das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG). Mit der Nachverdichtung im Innenbereich ist geplant, flächensparend einen Baukörper zu errichten, der sich in Form- und Gestaltsprache an dem bestehenden Seniorenheim orientiert und sich somit in das bestehende Ortsbild einfügt. Eine erhebliche optische Beeinträchtigung durch die Planung ist daher nicht zu erwarten. Mit den Pflanzvorgaben für drei Einzelbäume wird in den im Randbereich verbleibenden Freiflächen bestmöglich zur Minimierung möglicher Eingriffe in das Landschaftsbild beigetragen. Gegebenenfalls können zudem im Rahmen der Freiflächengestaltung Sträucher in den Randbereichen zur Eingrünung gepflanzt werden. Für umfassendere Pflanzvorgaben ist im Plangebiet jedoch nicht ausreichend Fläche gegeben. Planexterne Maßnahmen werden in diesem Fall als unverhältnismäßig erachtet. Die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen zum Schutzgut Landschaftsbild ergänzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Die im textlichen Teil zum Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden im Übrigen in naturschutzrechtlicher Hinsicht begrüßt; sie tragen mit zu einer entsprechenden Verträglichkeit des Vorhabens für das Orts- und Landschaftsbild bei.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<i>b) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):</i> Das vorgesehene Bebauungsplanverfahren kann vorbehaltlich einer rechtzeitigen vertraglichen Regelung zum Artenschutz und einer sachgerechten Berücksichtigung der o.g. Anregungen zum Schutzgut Landschaft seitens der Unteren Naturschutzbehörde mitgetragen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	31.08.2023	Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daraus ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mit dem Vorhaben geht eine flächenmäßige Versiegelung einher. Die Ausführung von Flächen, durch die keine Gefährdung des Grundwassers zu befürchten ist, sollten mit wasserdurchlässigen Belägen oder breitflächiger Versickerung über eine belebte Bodenschicht vorgegeben werden.	Der Bebauungsplan trifft bereits Vorgaben zu wasserdurchlässigen Belägen. Eine pauschale Vorgabe zur breitflächigen Versickerung wird aufgrund der im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation jedoch nicht getroffen.
			Unbelastetes Dachflächenwasser kann breitflächig versickert werden. Wir empfehlen dies in Anlage 2b, Kap. I. 5.2 Oberflächenbefestigung zu ergänzen.	Der Anregung wird nicht gefolgt (s.o.).
			Baugrunderkundungen werden empfohlen. Es wird auf die Vorgaben gemäß § 43 Wassergesetz B.-W. (WG) i.V.m. § 49 Wasserhaushaltsgesetz verwiesen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.	Wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Vorhabens beachtet.
			Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise, welche teilweise bereits in Anlage 2b enthalten sind, besonders zu beachten: Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden. Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können. Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind grundsätzlich im Rahmen der Bauausführung zu beachten.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	31.08.2023	Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<u>Hinweis:</u> Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem	Die Hinweise zum Starkregen sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließenden Wasser auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden und nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> <p>Um Unsicherheit infolge von Starkregenereignissen zu reduzieren und evtl. Schäden vorzubeugen, wird Kommunen empfohlen, die potenzielle Gefährdungslage und das individuelle Risiko durch Extremwetter intensiv zu reflektieren und die hieraus resultierenden Erkenntnisse in der Planung abzubilden.</p> <p>Vorsorgliche Überlegungen wie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Flächenvorsorge - z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen</li> <li>• die Bauvorsorge - eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdegeschossfußbodenhöhe gegenüber dem Straßenniveau) und bauliche Schutzvorkehrungen zur Verringerung möglicher Schäden (z.B. Lichtschächte gegen Überflutung schützen, auf Unterkellerung verzichten) sollten daher in die Bauleitplanung einfließen.</li> </ul> <p>Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (<a href="https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871">https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871</a>) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (<a href="https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung">https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung</a>).</p>	
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, Abfall	31.08.2023	<p>Gemäß den derzeit vorliegenden Unterlagen und Plänen sind im Planungs- und Einwirkungsreich, keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Altlastenkataster erfasst.</p> <p>Werden bei Erdarbeiten/Tiefbauarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigte Aushubmaterialien angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß festgestellter Verunreinigungen zu informieren.</p> <p>Die im Rahmen der erforderlichen Tiefbauarbeiten anfallenden Aushubmaterialien, welche nicht vor Ort wieder eingebaut werden können (wie auffälliges und/oder überschüssiges Bodenaushubmaterial), sind - entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben - einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.</p> <p>Wird für das Vorhaben auf mehr als 0,3 Hektar Boden eingewirkt, ist nach § 4 Abs. 5 Satz 1 BBodSchV eine fachkundige bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu beauftragen, welche die Maßnahme fachgutachterlich zu begleiten und entsprechend zu dokumentieren hat. Die BBB ist mit der Fachbehörde Bodenschutz abzustimmen. Die Dokumentation ist nach Ende der Erdbaumaßnahmen der technischen Fachbehörde vorzulegen. Bezüglich weiterer Vorgaben zum Thema Bodenschutz wird auf die einschlägigen technischen Vorgaben - insbesondere auf die DIN 19639 - verwiesen.</p> <p>Auf die Einhaltung der bodenschutzrechtlichen Vorschriften (wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) sowie auf die sich im Rahmen des Inkrafttretens</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gesetzlichen Vorgaben gelten unabhängig vom Bebauungsplan und sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			der Mantelverordnung am 01.08.2023 ändernden gesetzlichen Vorgaben wird ausdrücklich hingewiesen. Öffentlich-rechtliche Vorgaben sind grundsätzlich einzuhalten und zu beachten.	
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	31.08.2023	Es soll eine Immissionsprognose vorlegt werden. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt von hier nach der Prüfung des Gutachtens.	Eine Geräuschimmissionsprognose wurde erstellt und liegt vor. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan bzw. die Begründung eingearbeitet. Laut Fachgutachter werden die Grenzwerte und die Richtwerte der TA Lärm eingehalten. Ggf. ist der Betriebsablauf so anzupassen, um Immissionskonflikte im Sondergebiet zu vermeiden.
	Landratsamt NOK Kreisbrandmeister	25.09.2023	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Folgendes ist einzuhalten: Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Zu Gebäuden, deren Entfernung von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen 50 m überschreitet, sind – unabhängig von der Rettungshöhe – Feuerwehzufahrten entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ vorzusehen. Öffentliche Straßenflächen sowie Feuerwehrflächen nach § 2 Abs. 3 LBOAVO sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen. Die Feuerwehr Waldbrunn besitzt keine Drehleiter. Somit scheidet eine Menschenrettung über ein Hubrettungsgerät der Feuerwehr aus.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden im Rahmen der Vorhabenplanung beachtet.
			Die Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich entsprechend der DVGW-Richtlinie W 405 mit einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h für den Grundschutz herzustellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Der Löschwasserbedarf kann nach Rücksprache mit dem Unterzeichner auch durch eine unterirdische Löschwasserzisterne sichergestellt werden.	Nach Berechnung durch die RBS wave GmbH stehen in Summe 107 m³/h Löschwasser über zwei Stunden zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung ist demnach gesichert. Die Begründung wurde um diesen Sachverhalt ergänzt.
2.	Verband Region Rhein-Neckar	30.08.2023	Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 25.08.2023 anschließen und aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden. Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Bau- recht, Denkmalschutz	25.08.2023	<b>Raumordnung:</b> Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines bestehenden Seniorenwohnheims geschaffen werden, um zukünftig 60 zusätzliche Bewohner unterbringen zu	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			können. Hierzu soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, in welchem die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Seniorenheim“ vorgesehen ist. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha in zentraler Lage des Ortskerns von Waldkatzenbach. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich vollständig als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung ist demnach nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Anpassung im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorgesehen.	
			Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	16.07.2023	<b>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</b> Belange der <b>Bau- und Kunstdenkmalpflege</b> sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Archäologische Denkmalpflege:</b> Durch die Planungen ist in Waldkatzenbach ein archäologischer Prüffall betroffen: • Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Waldkatzenbach (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 101901426)	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen. <i>Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiesenen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).</i> <i>Bauvorhaben im Planungsgebiet kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgeifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.</i>	Der Anregung wird gefolgt und ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
			Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren (§ 6.2 DSchG). Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.	Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergegeben.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			 <p style="text-align: right;">Abb. MA 1</p>	
			 <p style="text-align: right;">Abb. MA 1 Detail</p>	
			<p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <a href="http://www.denkmalpflegebw.de/denkmae/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html">http://www.denkmalpflegebw.de/denkmae/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html</a> .	
			Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen und das Landesamt für Denkmalpflege über die weiteren Planungen und Terminabsprachen in Kenntnis zu setzen.	Der Anregung wurde gefolgt und die Hinweise in die Planunterlagen aufgenommen. Der Vorhabenträger wurde bezüglich des archäologischen Prüffalls informiert.
5.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	15.08.2023	Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Geotechnik</b></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.</p>	Der Anregung wurde gefolgt und die geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
			<b>Boden</b> Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind und davon ausgegangen werden kann, dass diese weitestgehend anthropogen verändert wurden, sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Mineralische Rohstoffe</b> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Grundwasser</b> Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Bergbau</b> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Geotopschutz</b> Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Allgemeine Hinweise</b> Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB ( <a href="https://www.lgrb-bw.de">https://www.lgrb-bw.de</a> ) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Vermögen und Bau Baden-Württemberg	15.09.2023	Das Land Baden-Württemberg (Liegenschaftsverwaltung), vertreten durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Heilbronn, erhebt keine Einwendungen gegen das o. g. Verfahren. Landeseigene Grundstücke der Liegenschaftsverwaltung sowie Interessen und Planungen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Polizeipräsidium HN FES-E-VK, Standort MOS	21.07.2023	Gegen den Bebauungsplan Seniorenwohnheim Waldbrunn bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
8.	Gemeinsamer Gutachterausschuss Geschäftsstelle Neckar-Odenwald-Kreis		- es ist keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Netze BW GmbH	17.07.2023	Der Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Ob der bestehende Stromanschluss aufgrund der Erweiterung ausreichend ist, kann erst beantwortet werden, wenn der zukünftige Leistungsbedarf feststeht. Erst wenn dieser bekannt ist, können wir genauere Angaben bzgl. der Stromversorgung machen. Weitere Anmerkungen oder Anregungen zum vorliegenden Bebauungsplan haben nicht. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Bebauungsplanverfahren.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wurde an den Vorhabenträger weitergegeben. Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren beachtet.
10.	Dt. Telekom Technik GmbH	22.08.2023	Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten: 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 Abzweiggästen 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 Verkehrsweisen, 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.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren. Sie sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Vodafone GmbH		- es ist keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	IHK Rhein-Neckar		- es ist keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Handwerkskammer Mannheim		- es ist keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
14.	ZV Bodensee Wasserversorgung	11.08.2023	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.  Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
15.	Stadt Eberbach	12.09.2023	Die Stadt Eberbach hat in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 11.09.2023 den vorgelegten Planentwurf der Gemeinde Waldbrunn des Bebauungsplanes „Seniorenheim Waldbrunn“ im Ortsteil Waldkatzenbach zur Kenntnis genommen. Anregungen und Einwände werden aus planungsrechtlicher Sicht nicht vorgetragen.  Eine weitere Beteiligung am vorliegenden Bauleitplanverfahren ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen beachtet.
16.	Große Kreisstadt Mosbach - Technisches Rathaus	29.08.2023	Die Stadt Mosbach bringt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen zum o.g. Bebauungsplan vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Gemeinde Limbach	31.07.2023	Seitens der Gemeinde Limbach werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Mudau	24.07.2023	Seitens der Gemeinde Mudau bestehen keine Einwendungen oder Bedenken gegen den Bebauungsplan "Seniorenwohnheim Waldbrunn" im OT Waldkatzenbach.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Gemeinde Neckargerach	13.07.2023	Seitens der Gemeinde Neckargerach bestehen keine Einwände gegen die Planung. Auf eine weitere Verfahrensbeteiligung wird verzichtet.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
20.	Gemeinde Zwingenberg	13.07.2023	Die Gemeinde Zwingenberg hat keine Einwendungen und eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
21.	NABU Waldbrunn	18.08.2023	<b>1. Bedarf</b> Der Bedarf an mehr Pflegeplätzen steigt landesweit, daher ist der Bedarf aus unserer Sicht gerechtfertigt, zumal innerhalb der Gemeinde keine Alternativen Gebäude zur Verfügung stehen.  <b>2. Flächenverbrauch</b> Durch die Nachverdichtung des Siedlungsraums von Waldkatzenbach wird der Flächenverbrauch auf einen möglichst geringen Wert minimiert. Dies begrüßt unsere Ortsgruppe.	Die Zustimmung zum Bedarf an Pflegeplätzen wird zur Kenntnis genommen.  Die Zustimmung zur Minimierung des Flächenverbrauchs durch Nachverdichtung wird zur Kenntnis genommen.
			<b>3. Klimaschutz</b>	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Zum Schutz des gefährdeten Klimas, das sich immer bedrohlicher verändert, drängt der NABU Waldbrunn auf konkretere Festlegungen in Bebauungsplänen. Dazu gehört, auf den Dächern PV-Anlagen vorzuschreiben.	Gemäß Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) ist die Errichtung von Photovoltaikanlagen bereits gesetzlich verpflichtend. Eine Regelung im Bebauungsplan ist somit obsolet.
			<p><b>4. Artenvielfalt</b></p> <p>Nach der Rodung der Gehölze sollte der Abtransport des Schnittgutes zeitlich durch ein Datum festgelegt werden da die Angabe „zeitnah“ unterschiedlich ausgelegt werden könnte. Als spätestes Datum sollte der 15.03 gewählt werden, da freibrütende Standvögel in warmen Frühjahre bereits in der zweiten Märzhälfte die Reviere bilden und mit der ersten Brut teilweise auch in aufgehäuften Schnittgut beginnen.</p> <p>Das Anbringen der Schwalbennester, Nistkästen und Koloniehäuser finden wir sinnvoll.</p>	Der Anregung wurde gefolgt und die Angabe „zeitnah“ wie vorgeschlagen durch „15. März“ ersetzt.
			<p><b>Fazit:</b></p> <p>Dieser Bebauungsplan ist ökonomisch eine sinnvolle Umsetzung von Nachverdichtung und Schaffung lokaler Pflegeplätze ohne einen hohen Flächenverbrauch. Zum Erhalt der Artenvielfalt und zugunsten des Klimaschutzes sollten jedoch noch spezifischere Aussagen im Fachbeitrag Artenschutz und im Bebauungsplan aufgenommen werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Die o.g. Anregungen wurden teilweise beachtet.

### Eingegangene Stellungnahmen von Bürger/innen

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger/in 1	03.08.2023	Am 28. März 2023 wurden wir zur Vorstellung des Planentwurfs durch den Architekten und unserer Ortsvorsteherin im Bürgermeisteramt eingeladen. Dabei wurde uns der Plan des Neubaus mit 60 Zimmern das erste Mal vorgestellt. Wir hatten zu diesem Zeitpunkt keine Vorstellung, dass ein Gebäude in dieser Dimension geplant ist und machen uns seither Gedanken wie wir uns mit dem geplanten Bau arrangieren können. Dabei bereiten uns folgende Punkte Sorgen:	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Grenzabstand und Balkone im Bebauungsplan</b> Der Grenzabstand im Bebauungsplan beträgt nur 3,90 m und entlang unserer Gartenmauer sind Balkone für die Zimmer vorgesehen. Im Gesprächstermin am 28.03. wurde vom Architekten die Aussage getroffen, dass man mit dem Gebäude einen Grenzabstand von 5m einhalten werde. Von Balkonen entlang unserer Gartenmauer war in keiner öffentlichen Sitzung die Rede. In einem persönlichen Telefongespräch mit dem Geschäftsführer von Interpaes wurde uns mitgeteilt, dass im genannten Bereich keine Balkone vorgesehen sind, lediglich unterhalb unseres Geländes. Die Einhaltung des 5m Grenzabstandes, der in den uns vorgelegten Planentwürfen ersichtlich ist, wurde dagegen in einer auf das Telefonat folgenden Mail in Frage gestellt und ist offensichtlich von noch erforderlichen Höheneinmessungen des geplanten Neubaus abhängig (was für uns auf einen Mindestabstand in Relation zur Gebäudehöhe hindeutet).	Gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet 0,125 der Wandhöhe. Sie darf jedoch 2,5 m nicht unterschreiten. Das geplante Gebäude hält demnach mit 5,0 m Grenzabstand das doppelte des erforderlichen Grenzabstandes ein.
			Wir bitten um Änderung des Bebauungsplanentwurfs auf 5 m Grenzabstand und die Herausnahme der Balkone entlang unserer Grundstücksgrenze.	Der Anregung wird in Teilen gefolgt: Der Abstand der Baugrenze wird entlang des Flurstücks von 3,9 m auf 5,0 m vergrößert. In der gesonderten Baugrenze im südwestlichen Plangebiet werden nunmehr nur Terrassen zugelassen anstatt wie bisher Terrassen und Balkone. Die geplanten Terrassen werden sich voraussichtlich unterhalb des Geländeneiveaus des Grundstücks der Einwender befinden. Die gesonderte Baugrenze für Balkone und Terrassen im westlichen Plangebiet wurde um 1,0 m zurückgenommen.
			<b>Sichtschutz-/Abgrenzungsmöglichkeiten</b> Entlang unserer Gartenmauer ist auf Traufhöhe unseres Wohnhauses eine große Dachterrasse geplant. Ein Sichtschutz für unseren Garten ist von unserer Seite kaum möglich. Auf der unteren Ebene/Terrasse im Bereich der Tagespflege wird wohl ein Abtrag des Geländes erforderlich. Die bisherige Buchenhecke, sowie sämtliche Begrünungen und Bäume werden vermutlich dem Bauvorhaben weichen müssen. Unsere abgestufte L-Steinmauer sowie unser Garten werden dadurch freigelegt. Wenn wir das abgetrepte Gelände auf eine Ebene bringen und von unserer Seite eine neue Hecke pflanzen wollen, entsteht zum Nachbargrundstück ein erheblicher Höhenunterschied (Richtung Norden erreicht die Mauer eine geschätzte Höhe > 300 cm). Um die Hecke pflegen zu können müsste an der Außenseite von uns eine Sichtschutzwand bzw. Absturzsicherung angebracht werden. Alle Maßnahme wären für uns mit erheblichen Kosten verbunden. Um weiteres zu klären und	Gemäß Urteil des VGH München (Beschluss vom 21.07.2022 – 2 ZB 21.2956) sind <i>etwaige Möglichkeiten der Einsichtnahme in ein Grundstück grundsätzlich hinzunehmen. Das Gebot der Rücksichtnahme bietet in der bebauten Ortslage und auch außerhalb von noch dichter bebauten städtischen Innenlagen in der Regel keinen Schutz vor Einsichtsmöglichkeiten. Ein Nachbar hat keinen generellen Anspruch darauf, dass sein Grundstück von unerwünschten Einblicken freigehalten wird. Maßnahmen der Nachverdichtung, auch in ländlich geprägten Bereichen, sind hinzunehmen, solange sie baurechtlich zulässig sind. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)</i> Es ist festzuhalten, die Einwender aktuell von der Eingrünung durch die auf dem Nachbargrundstück bestehende Buchenhecke profitieren. Den

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			eine einvernehmliche Lösung zu finden, wäre uns ein vor Ort Termin mit dem Architekten sowie eines Vertreters der Gemeinde bzw. des Planungsbüros IFK wichtig.	Einwender ist es freigestellt, auf dem eigenen Grundstück eine Einfriedung zu errichten bzw. zu pflanzen. Um den Einwender entgegenzukommen, ist vorgesehen, die begehbare Dachterrasse um 3 m von der Dachkante zurückzunehmen und zwischen Dachterrasse und Dachkante Pflanzungen als Sichtschutz vorzunehmen. Zudem ist ein Sichtschutz an den Gemeinschaftsbalkonen des Pflegeheims vorgesehen, die eine mögliche Einsichtnahme auf das Grundstück der Einwender verhindern sollen.
			<b>Lärmschutz</b> Aufgrund der Nähe des Gebäudes zu unserem Grundstück sorgen wir uns ebenfalls bezüglich der Geräuschentwicklung auf der Dachterrasse sowie geplanter Klima-/Lüftungs-Anlagen auf dem Gebäudedach (siehe Probleme der GRN-Kliniken in Eberbach). Wir bitten die Bedenken zum Lärm- und Sichtschutz bei den Planungen zu berücksichtigen.	Klimatisierungs- oder Lüftungsanlagen sind nicht geplant. Zudem wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt, die prüft, ob durch die geplante Nutzung Immissionskonflikte zu erwarten sind. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Geräuschimmissionskonflikte im Umfeld zu erwarten sind.
			Wir haben Verständnis dafür, dass ein Seniorenheim für unsere Gemeinde von großer Bedeutung ist. Nach unserer Auffassung ist die vorhandene Fläche jedoch viel zu klein, um eine Einbindung des neuen Gebäudes in das Ortsbild zu gewährleisten.	Mit der Planung wird dem § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen. Demnach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
2.	Bürger/in 2	04.07.2023	Dem Gemeinderat wurden die ausführlichen Unterlagen zum Artenschutz und die Vorentwürfe zum Bebauungsplan schriftlich vorgelegt und auf der Sitzung besprochen. Der Gemeinderat der Gemeinde Waldbrunn hat am 26.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB und der Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Nach der Vorstellung der speziellen Baupläne für das Seniorenheim in Waldkatzenbach mittels einer Power-Point-Präsentation durch den Architekten von „inter pares“, sind bei mir, in der Fraktion und in der Bürgerschaft bisher folgende Fragen aufgetaucht: 1. Wie soll sich der Außenbereich für die Bewohner des Seniorenheimes gestalten und welche Freizeitmöglichkeiten ergeben sich für die Bewohner in diesem Bereich? Aus den Plänen war nicht ersichtlich, ob eine Gartenanlage für die Bewohner geplant ist. 2. Ist das umgebende Gelände altengerecht gestaltet? 3. Ist in der Planung der Bewegungs- und Erkundungsdrang der alten Menschen genügend berücksichtigt worden. 4. Ist für demenzkranke Bewohner ein Aufenthaltsbereich im Freien vorgesehen? 5. Ist an behindertengerechte Toilettenanlagen im unmittelbaren Aufenthalts- und Essbereich gedacht (kurze Wege)? 6. Wo sind Therapie- und Behandlungsräume geplant?	Die Fragestellungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			7. Welche Räume sind für eine gottesdienstliche und gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen? Ich bitte, diese Fragen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und zu beantworten.	
3.	Bürger/in 3	07.07.2023	<p>In der Gemeinderatssitzung vom 26.06.2023 wurde der geplante Neubau des Seniorenheims Waldbrunn-Waldkatzenbach vorgestellt. Hierzu haben sich folgende Fragen ergeben:</p> <p><b>1. Außenfläche / altersgerechte Umgebung</b>          Auf der vorgestellten Bebauungsfläche war keine Außenbestuhlung –oder eine bestuhlte Gartenanlage für die BewohnerInnen erkennbar. Die Außenumgebung eines Alten-/Pflegeheimes ist für ältere Menschen sehr wichtig. Eine begrünte Umgebung ist ein positiver Beitrag zur Lebensqualität und zur menschlichen Gesundheit und fördert die Kontakte zwischen den Bewohnern, den Besuchern und dem Personal. Als regelmäßige Besucherin im Seniorenheim weiß ich, dass dies den BewohnerInnen sehr am Herzen liegt, nicht immer auf den Innenraum angewiesen zu sein. Für die BewohnerInnen wäre es wünschenswert, wenn sich diese bei geeignetem Wetter auf einer bestuhnten Grünfläche zur Unterhaltung zusammensetzen könnten. Ebenso können sich durch eine schöne Gartenfläche regelmäßige Besuche ergeben, welche in dieser Zeit das Personal entlasten können, da die BesucherInnen sich während des Besuchs kümmern.</p> <p><b>2. Demenzstation</b>          Es ist eine Station für Demenzerkrankte vorgesehen. Gibt es für diese einen Demenzgarten, um deren Bewegungsdrang zu befrieden?</p> <p><b>3. Raum für Persönliches</b>          Auf den Etagen konnte ich keinen Raum erkennen, wo Angehörige zu Geburtstagen oder Familienfeiern zusammenkommen können, da die Zimmergrößen hierfür nicht ausreichend sind. Gerade im hohen Alter sind solche Gemeinsamkeiten sehr wichtig, denn viele BewohnerInnen haben keine oder nur wenige kognitiven Einschränkungen und möchten weiterhin am Familienleben teilhaben. In den umliegenden Gastronomiebetrieben und in Privatwohnungen der Angehörigen sind in der Regel keine Behinderten-/Rollstuhlgerechte Toiletten vorhanden. Es kann somit nicht nach Extern ausgewichen werden.</p> <p><b>4. Schnelle Toilette</b>          Eine behinderten-/rollstuhlgerechte Toilette in der Nähe des Speisesaals ist auf dem Plan nicht erkennbar. Die Erfahrung zeigt, dass BewohnerInnen die von draußen zu den Mahlzeiten rein kommen, vorher erst noch auf Toilette müssen. Es reicht zeitlich nicht aus, dies auf den Zimmern vorzunehmen, da der Weg dorthin in diesem Moment zu weit und z. Teil mittels Rollstuhl oder Rollator zu beschwerlich anzusteuern ist und das Warten auf Hilfe durch das Personal und noch der Toilettengang zu lange dauern, um rechtzeitig im Speisesaal zu sein.</p> <p><b>5. Unterschiedliche Raumgrößen</b>          Bei der Vorstellung der Räume wurden zwei Zimmergrößen benannt. Zum einen für RollstuhlfahrerInnen und solche für Menschen ohne Rollstuhl. Wo wird eine BewohnerIn aus den kleineren Räumen untergebracht, wenn eine vorübergehende Notwendigkeit für die Nutzung eines Rollstuhls gegeben ist? (Z.B. nach Beinbruch, da keine Krücken aufgrund des Gleichgewichts- und Kräftemangels genutzt werden können) Wie oder wo findet eine solche Unterbringung statt, wenn aufgrund des Alters oder Gebrechens jemand aus den kleineren Räumen plötzlich</p>	Die Fragestellungen betreffen nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans.



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			dauerhaft auf einen Rollstuhl angewiesen ist? Aufgrund regelmäßiger Besuche im Altersheim sind mir die Abläufe dort geläufig und im Sinne der jetzigen und künftigen BewohnerInnen bitte ich die Fragen aufzugreifen. Wie stellt sich jede/r Einzelne von uns ein würdevolles Leben vor, wenn plötzlich die Notwendigkeit für ein restliches Leben im Heim entsteht?	