

UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN

Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis * Postfach 1464 * 74819 Mosbach

Gemeinde Waldbrunn
Alte Marktstraße 4
69429 Waldbrunn

31.08.2023

**Bebauungsplan „Seniorenheim Waldbrunn“, Waldkatzenbach
BF-2023-75**

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme zu o. g. Bebauungsplan. Die Stellungnahme des Kreisbrandmeisters steht noch aus und wird schnellstmöglich nachgereicht.

Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

- Technische Fachbehörde - Sachgebiet Abwasserbeseitigung
- FD Forst
- FD Gesundheitswesen
- FD Straßen
- FD ÖPNV
- FD Landwirtschaft
- FD Flurneueordnung und Landentwicklung
- FD Vermessung

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted Signature]

Öffnungszeiten

Mo. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-16.00 Uhr
Do. 08.00-12.00 Uhr und 14.00-17.00 Uhr

Sparkasse Neckartal-Odenwald
IBAN DE22 6745 0048 0003 0065 09
BIC SOLADES1MOS

Volksbank Mosbach
IBAN DE68 6746 0041 0000 2500 07
BIC GENODE61MOS

Fachdienst Baurecht



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.

5. *Umweltbelange*

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.

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. Etwaiger inhaltlicher Ergänzungsbedarf sowie weitere Einzelheiten und Hinweise zu den verschiedenen Umweltbelangen können sich gegebenenfalls noch aus den nachstehenden Stellungnahmen der Fachbehörden ergeben.

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.

6. *Klimaschutz*

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 beigepflichtet werden. Somit sind hierzu von unserer Seite keine weitergehenden Bedenken vorzutragen.

Untere Naturschutzbehörde



1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

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.

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Artenschutz sind planungsrechtlich durch den Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Gemeinde und dem Land Baden-Württemberg, vertr. durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes, zu sichern. Wir bitten, den Vertragsentwurf mit unserer Verwaltungsfachkraft, [REDACTED] abzustimmen.

Bei dementsprechender Beachtung der Artenschutzbelange und unter dem Vorbehalt eines rechtzeitigen Vertragsabschlusses können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG voraussichtlich vermeiden werden, so dass keine weitergehenden Forderungen hierzu zu erheben sind.

2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)

Naturschutzrechtliche Ausnahmen oder Befreiungen werden zu dem Bebauungsplanverfahren nach derzeitiger Erkenntnis nicht erforderlich.

3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG:

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.

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).

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, [REDACTED] wird insoweit gebeten.

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.

b) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig):

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.

**Technische Fachbehörde
Grundwasserschutz**

[REDACTED]

Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daraus ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.

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. Unbelastetes Dachflächenwasser kann breitflächig versickert werden. Wir empfehlen dies in Anlage 2b, Kap. I. 5.2 Oberflächenbefestigung zu ergänzen.

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.

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.

**Technische Fachbehörde
Oberirdische Gewässer**



Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Hinweis:

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 Wasser kommen. Entsprechend § 37 WHG darf der natürliche Ablauf von wild abfließendem 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.

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.

Vorsorgliche Überlegungen wie:

- die Flächenvorsorge - z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, Errichtung von Mulden, Dämmen, Wällen
- die Bauvorsorge - eine angepasste Bauweise (z.B. Anheben des Eingangsbereiches/Erdgeschossfußbodenhöhe 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.

Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ (<https://pudi.lubw.de/detailseite/-/publication/47871>) und auf der Internetseite des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg (<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauleitplanung>).

**Technische Fachbehörde
Bodenschutz, Altlasten, Abfall**



Gemäß den derzeit vorliegenden Unterlagen und Plänen sind im Planungs- und Einwirkungsreich, keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im Altlastenkataster erfasst.

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.

Die im Rahmen der erforderlichen Tiefbauarbeiten anfallenden Aushubmaterialien, welche nicht vor Ort wieder eingebaut werden können (wie auffälliges und/oder überschüssiges Bodenaushub-

material), sind - entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben - einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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 Erdbau-maßnahmen der technischen Fachbehörde vorzulegen. Bezüglich weiterer Vorgaben zum Thema Bodenschutz wird auf die einschlägigen technischen Vorgaben - insbesondere auf die DIN 19639 - verwiesen.

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 der Mantelverordnung am 01.08.2023 ändernden gesetzlichen Vorgaben wird ausdrücklich hingewiesen.

Öffentlich-rechtliche Vorgaben sind grundsätzlich einzuhalten und zu beachten.

Gewerbeaufsicht



Es soll eine Immissionsprognose vorlegt werden. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt von hier nach der Prüfung des Gutachtens.




Baden-Württemberg
LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE
IM REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 20 01 52 · 73712 Esslingen a. N.

IFK Ingenieure
Eisenbahnstr. 26
74821 Mosbach

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Aktenzeichen RPS83-1-255-7/239/2
(Bitte bei Antwort angeben)

 MOS, Waldbrunn, Waldkatzenbach, BPL "Seniorenwohnheim Waldbrunn"

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die zugesandten Planunterlagen und die Beteiligung an o.g. Planung.
Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als
Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflege:

Belange der **Bau- und Kunstdenkmalpflege** sind, soweit dies aus den Planunterla-
gen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.

Archäologische Denkmalpflege:

Durch die Planungen ist in Waldkatzenbach ein archäologischer Prüffall betroffen:

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Waldkatzenbach (Listen Nr. MA 1, ADAB ID 101901426)

Wir bitten um nachrichtliche Übernahme in die Planunterlagen.

Im Gebiet ist mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Sied-
lungsphasen des Ortes (KD nach § 2DSchG) zu rechnen. Am Erhalt der ausgewiese-
nen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Bauvorhaben in
diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).

Bauvorhaben im Planungsgebiet kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege ggf. nur unter der Auflage bauvorgreifender 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.

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.

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 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 <http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

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.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de.

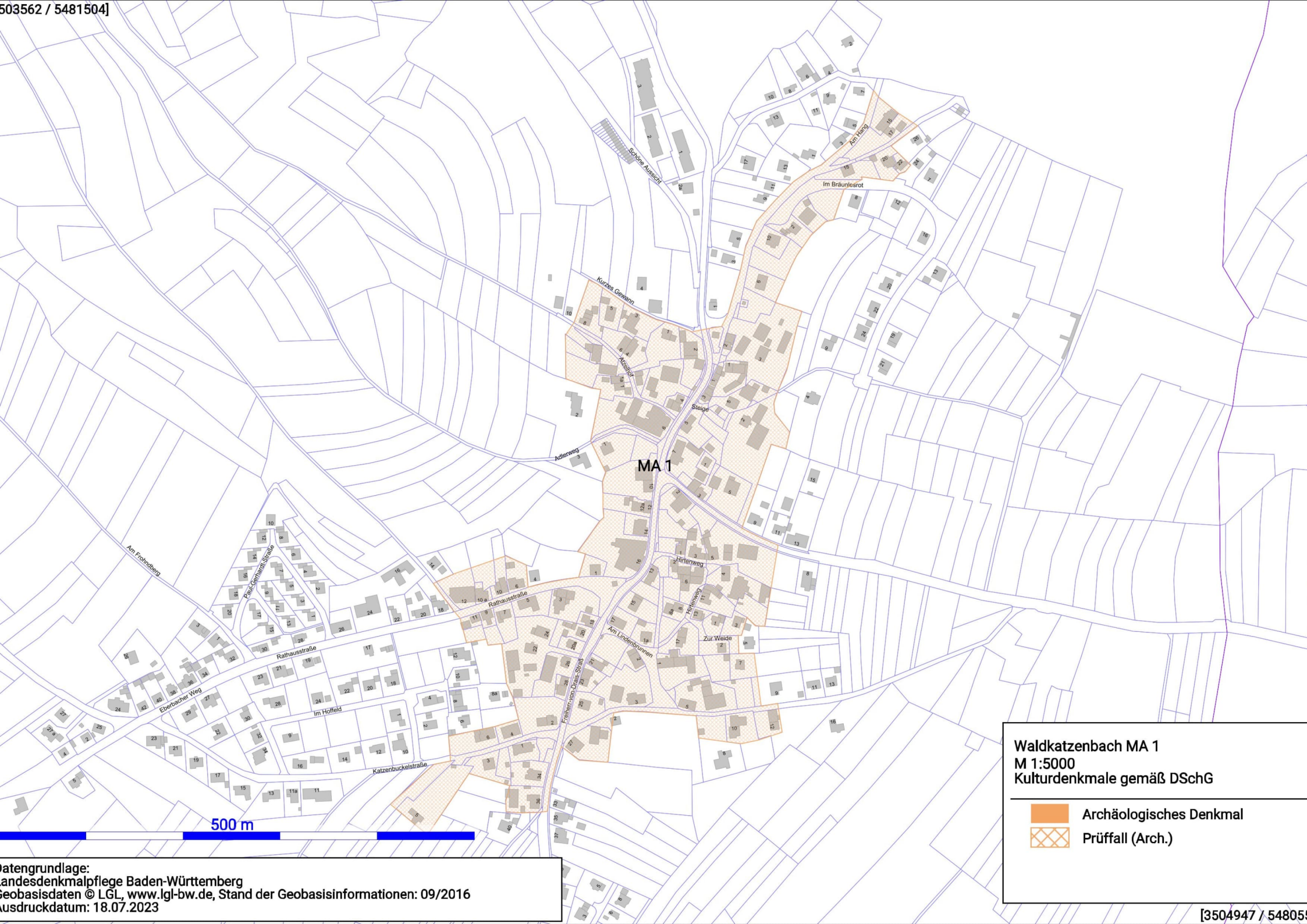
Wir bitten, diese Hinweise in die Planunterlagen einzufügen und das Landesamt für Denkmalpflege über die weiteren Planungen und Terminabsprachen in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen



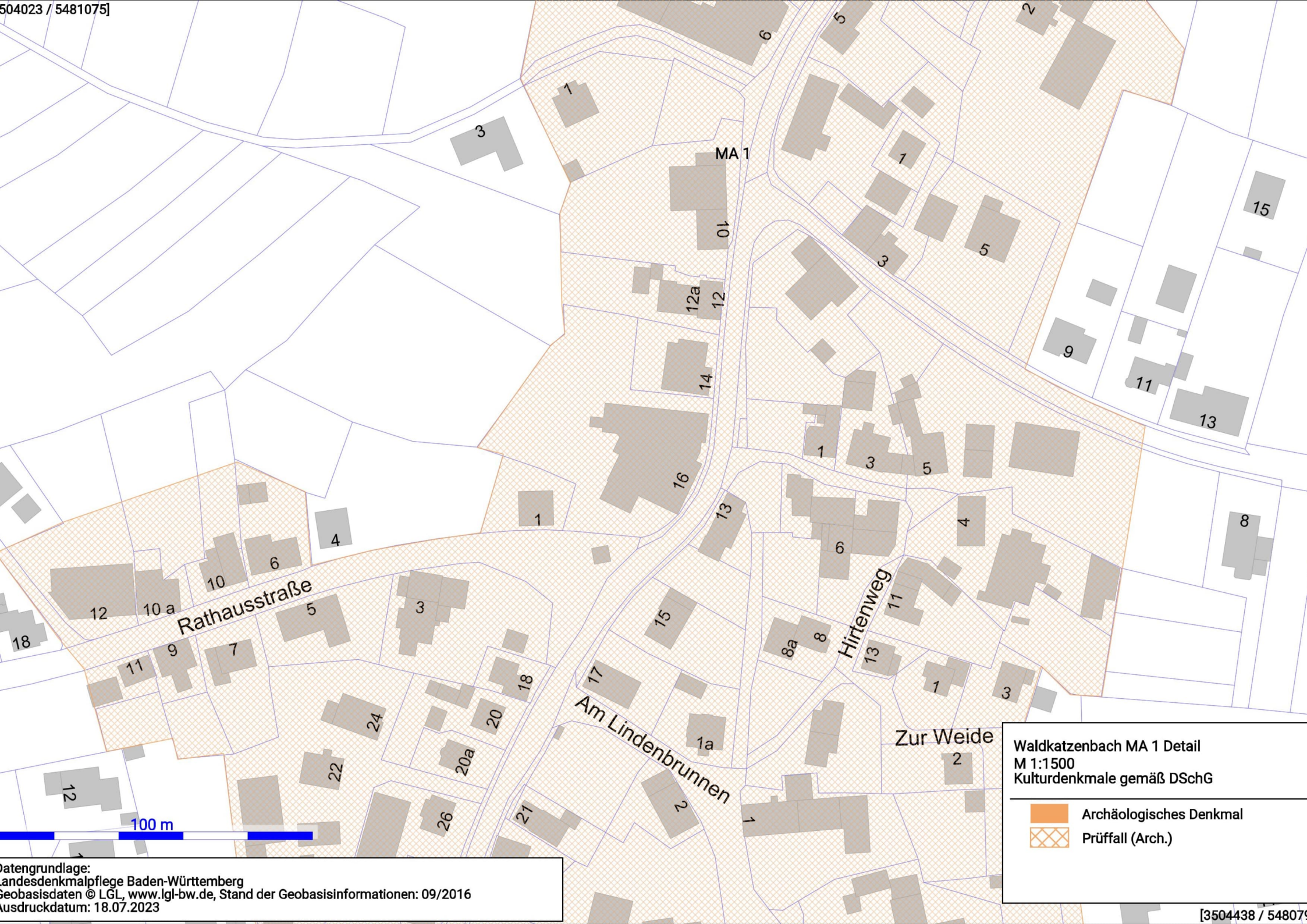
Nachrichtlich:
UDB im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis Baubezirk Mosbach

Ab dem 1. Januar 2022 haben wir zur Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange ein landesweites Funktionspostfach eingerichtet. Wir bitten Sie, Ihre Anfragen zukünftig an TOEB-BeteiligungLAD@rps.bwl.de zu richten.





Waldkatzenbach MA 1
 M 1:5000
 Kulturdenkmale gemäß DSchG

- Archäologisches Denkmal
- Prüffall (Arch.)



Waldkatzenbach MA 1 Detail
 M 1:1500
 Kulturdenkmale gemäß DSchG

-  Archäologisches Denkmal
-  Prüffall (Arch.)

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

IFK - Ingenieurbüro für Kommunalplanung
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26
74821 Mosbach

Freiburg i. Br., 15.08.2023
Durchwahl (0761) [REDACTED]
Name: [REDACTED]
Aktenzeichen: 2511 // 23-03161

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan "Seniorenwohnheim Waldbrunn", Gemeinde Waldbrunn, Teilort Waldkatzenbach, Neckar-Odenwald-Kreis (TK 25: 6520 Waldbrunn)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 13.07.2023

Anhörungsfrist 01.09.2023

B Stellungnahme

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.

Geotechnik

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.

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 Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

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.

Boden

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.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

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.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<https://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <https://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.





Gemeinde Waldbrunn
Alte Marktstraße 4
69429 Waldbrunn

18.August 2023

Betr.: Bebauungsplan „Seniorenheim Waldbrunn“ – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum Bebauungsplan des „Seniorenheim-Waldbrunn“ im Ortsteil Waldkatzenbach nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Bedarf

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.

2. Flächenverbrauch

Durch die Nachverdichtung des Siedlungsraums von Waldkatzenbach wird der Flächenverbrauch auf einen möglichst geringen Wert minimiert. Dies begrüßt unsere Ortsgruppe.

3. Klimaschutz

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.

4. Artenvielfalt

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 Frühjahren bereits in der zweiten Märzhälfte die Reviere bilden und mit der ersten Brut teilweise auch in aufgehäuften Schnittgut beginnen.

Das Anbringen der Schwalbennester, Nistkästen und Koloniehäuser finden wir sinnvoll.

Fazit:

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.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted signature block]

Waldbrunn, den 03. August 2023

██
Bürgermeisteramt Waldbrunn
Herrn Bürgermeister Haas
Alte Marktstraße 4

69429 Waldbrunn

Stellungnahme zum Bebauungsplan Seniorenheim Waldbrunn

Sehr geehrter Herr Haas,

am 28. März 2023 wurden wir zur Vorstellung des Planentwurfs durch den Architekten ██████████ zusammen mit Familie ██████████ 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:

Grenzabstand und Balkone im Bebauungsplan

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 ██████████ 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 Interpares ██████████ 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). Wir bitten um Änderung des Bebauungsplanentwurfs auf 5 m Grenzabstand und die Herausnahme der Balkone entlang unserer Grundstücksgrenze.

Sichtschutz-/Abgrenzungsmöglichkeiten

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 abgetreppte 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 eine einvernehmliche Lösung zu finden, wäre uns ein vor Ort Termin mit dem Architekten sowie eines Vertreters der Gemeinde bzw. des Planungsbüros IFK wichtig.

Lärmschutz

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.

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 freundlichen Grüßen

