

**STADT BUCHEN**  
**STADTTEIL HETTINGEN**

**BETREFF BEBAUUNGSPLAN „SENIORENZENTRUM BLASSE“**  
**MIT ÄNDERUNG DES FNP IM PARALLELVERFAHREN GEM. § 8 BAUGB**

**Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 16.12.2021 bis 26.01.2022**

**Eingegangene Stellungnahmen der Behörden**

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	27.01.2022 Stellungnahme BP	1. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB fortgeschrieben. Falls beabsichtigt ist, den Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan in Kraft zu setzen, so bedarf er der Genehmigung nach § 10 Abs. 2 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Ggf. wird der Bebauungsplan zur Genehmigung vorgelegt.
			2. Wir empfehlen unter Ziffer 1.1 / 1.2 der Begründung klarzustellen, dass im Plangebiet eine separate Wohnbaufläche ausgewiesen wird. Dies geht unseres Erachtens aus diesem einleitenden Teil der Begründung nicht eindeutig hervor (erst aus Ziff. 5.1), da das dort erwähnte, betreute Wohnen auch in das Seniorenzentrum integriert sein könnte. Baurechtlich zählt das betreute Wohnen zum (allgemeinen) Wohnen.	Der Anregung wurde gefolgt und in der Begründung klargestellt, dass das betreute Wohnen als separate Fläche im geplanten Allgemeinen Wohngebiet vorgesehen ist.
			3. Im Plangebiet wird eine private Verkehrsfläche als Stichstraße für die interne Erschließung des Seniorenwohnheims und der Wohnbaufläche festgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu prüfen, ob diese private Erschließungsstraße zur Sicherung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Erschließung in Frage kommt. Die Eintragung einer Überfahrtsbaulast ist voraussichtlich erforderlich. Im jetzigen Verfahren ist zu klären, ob der Bebauungsplan hierzu ausreichende Regelungen trifft. Zum bundesrechtlichen Begriff der gesicherten Erschließung gehört auch ihre Sicherung in rechtlicher Hinsicht. Die Erschließung muss auf Dauer zur Verfügung stehen (BVerwG, Urteil vom 30.08.1985 - BVerwG 4 C 48.81, ZfBR 1985, 288). Einer besonderen rechtlichen Sicherung bedarf es zwar nicht, wenn das Baugrundstück eine unmittelbare Zufahrt zum öffentlichen Wegenetz besitzt. Fehlt dagegen eine unmittelbare Verbindung zu einer öffentlichen Straße, so muss die Zugänglichkeit abgesichert werden. Aus der Notwendigkeit, die Erschließung auf Dauer zu sichern, folgt, dass eine rein schuldrechtliche Vereinbarung regelmäßig nicht ausreicht. Dagegen bestehen aus bundesrechtlicher Sicht keine Bedenken, eine gesicherte Erschließung nicht nur anzunehmen, wenn die Zufahrt zum öffentlichen Straßennetz öffentlich-rechtlich, durch Baulast, gesichert ist, sondern beispielsweise auch dann, wenn sie dinglich, durch eine Grunddienstbarkeit, gedeckt ist. (BVerwG, Urteil vom 03.05.1988 - 4 C 54/85, Rn. 14). Eine solche Festsetzung im Bebauungsplan ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB möglich, setzt dadurch jedoch nur die jeweilige Fläche hierfür fest. Die Begründung des jeweiligen Geh- Fahr-	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Erschließung gesichert werden muss. Es wurde geprüft, ob die Erschließung durch die private Straße ausreichend gesichert ist. Es wurde wie angeregt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt und darauf hingewiesen, dass dieses durch eine Baulast zu sichern ist. (s.u.)  Der Anregung wurde gefolgt und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich der Privatstraße festgesetzt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>und Leistungsrechts bedarf eines jeweils weiteren gesonderten Rechtsaktes. Aus Gründen der Bestimmtheit müssen im Bebauungsplan die zu belastende Fläche, das Recht, mit dem diese Fläche zu belasten ist, und der Begünstigte dieser Belastung hinreichend genau angegeben werden (Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 22.04.2010 - OVG 2 A 17.08, Rn. 32; BVerwG, Beschluss vom 18.12.1987 - 4 NB 2/87, Rn. 8; Battis/ Krautzberger/ Löhr, BauGB Kommentar, 11. Auflage, § 9 Rn. 74)</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Privatstraße sowohl als Festsetzung in dem Bebauungsplan zulässig ist und auch die Erschließung der Grundstücke sichert, sofern es zu der geplanten, einzutragenden Dienstbarkeit (besser: Baulast) spätestens bei den einzelnen Baugenehmigungsverfahren kommt und diese auch in dem Bebauungsplan hinreichend bestimmt festgesetzt wird (Geh-/Fahrrechte). Diese Festsetzungen wären im Plan noch zu ergänzen.</p>	<p>Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass dieses über eine Baulast zu sichern ist. Für eine Befahrung durch den Abfallentsorger ist zudem eine Haftungsfreistellung erforderlich.</p> <p>Die Festsetzungen wurden wie angeregt ergänzt.</p>
			<p><b>4.</b> Die in Ziff. 8 genannten DIN-Normen sind bei Einsichtnahme des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 3 S. 2 BauGB) bei der Stadt Buchen bereit zu halten (BVerwG, Beschluss vom 18.08.2016 - 4 BN 24.16). Hierauf wird richtigerweise in den Hinweisen verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>5.</b> Die Auseinandersetzung mit dem für die Erschließung erforderlichen Punkt „Löschwasserversorgung“ bereits auf Ebene des Bebauungsplanes wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>6. Umweltprüfung/Umweltbericht</b></p> <p>Zu dem im bauleitplanerischen Regelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan (vgl. Nr. 2. der städtebaulichen Begründung) ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich.</p> <p>Mit den aktuellen Bebauungsplanunterlagen wurde als Teil 2 der Begründung dazu ein Umweltbericht vorgelegt.</p> <p>Hinsichtlich dem darin ersichtlichen Umfang und dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bestehen in Bezug auf die voraussichtlichen Umweltauswirkungen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Ergebnisse der für die jeweiligen Umweltbelange erstellten Fachbeiträge und Gutachten werden integriert und entsprechend ihrer Relevanz dargestellt.</p> <p>Zu weiteren Details bezüglich einzelner Umweltbelange wird ergänzend auf die nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf die Inhalte des Umweltberichtes keine Bedenken bestehen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><b>7. Klimaschutz</b></p> <p>Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg in der Begründung zu Bauleitplänen wegen ihrer Abwägungsrelevanz zu thematisieren.</p> <p>In der städtebaulichen Begründung ist bezüglich § 1a Abs. 5 BauGB ein eigener Abschnitt (Nr. 7.3) eingefügt; ebenso setzt sich der Umweltbericht aus umweltplanerischer Sicht unter der Nr. 4 mit den Klimaschutzbelangen auseinander.</p> <p>Die diesbezüglichen Erläuterungen und die betreffenden Maßnahmen sind dem vorliegenden Sachverhalt soweit angemessen.</p> <p>Die Klimaschutzbezogenen Planungsgrundsätze nach § 1 Abs. 5 S. 2 und § 1a Abs. 5 BauGB werden damit entsprechend angesprochen, so dass Klimaschutz und Klimaanpassung auf der Ebene der Bauleitplanung prinzipiell grundsätzliche Beachtung finden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bezüglich der Ausführungen zum Klimaschutz in Begründung und Umweltbericht keine erheblichen Bedenken verbleiben.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Somit verbleiben hierzu keine erheblichen Bedenken.	
		27.01.2022 Stellungnahme FNP	1. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung nach § 6 Abs. 1 BauGB.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Eine Genehmigung wird nach Feststellung der FNP-Änderung beantragt.
			2. Wir empfehlen, sowohl in der Begründung als auch im zeichnerischen Teil der Flächennutzungsplanunterlagen klarzustellen, dass der Bereich, der im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, von der Flächennutzungsplanfortschreibung ausgenommen wird. Dieser Bereich folgt dem Entwicklungsgebot, da der bisherige Flächennutzungsplan hier bereits eine Wohnbaufläche darstellt (s.a. Begründung Ziff. 4.2 zum Bebauungsplan „Seniorenzentrum Blasse“).	Der Anregung wurde gefolgt und klargestellt, dass der Bereich, in dem im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird, von der FNP-Änderung ausgenommen bleibt.
			<b>3. Umweltprüfung/Umweltbericht</b> Zu der vorgesehenen FNP-Teiländerung ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und das Erstellen eines Umweltberichts nach § 2a Nr. 2 BauGB erforderlich. Mit den FNP-Verfahrensunterlagen wurde als Teil 2 der Begründung ein entsprechender Umweltbericht mit vorgelegt. Dieser aussagekräftige Umweltbericht vom 17.11.2021 (erstellt von Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach) kann im vorliegenden Parallelverfahren so mitgetragen werden. Sowohl zu Gliederung und Inhalt des Umweltberichts als auch zu Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind auf der FNP-Ebene keine weitergehenden Bedenken zu erheben. Zu etwaigen weiteren Details bezüglich der verschiedenen Umweltbelange wird ergänzend auf die nachfolgenden Stellungnahmen der einzelnen Fachbehörden verwiesen. Vorsorglich teilen wir mit, dass nach § 3 Abs. 3 BauGB bei Flächennutzungsplänen neben dem Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB auch darauf hinzuweisen ist (soweit nicht bereits geschehen), dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umweltrechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Umweltbericht zur FNP-Änderung inhaltlich mitgetragen wird.  Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur Umweltprüfung und -bericht keine weitergehenden Bedenken erhoben werden.  Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			<b>4. Klimaschutz</b> Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über Abwägungsrelevanz. In der vorliegenden städtebaulichen Begründung sind für die FNP-Ebene entsprechende Erläuterungen bezüglich § 1a Abs. 5 BauGB enthalten (s. Abschnitt Nr. 6.3). Ebenso werden in Nr. 4 des Umweltberichts aus umweltplanerischer Sicht diesbezügliche Ausführungen gemacht. Entsprechend dem vorliegenden Sachverhalt können die insoweit vorgetragenen Angaben inhaltlich mitgetragen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.  Es wird zur Kenntnis genommen, dass die in der Begründung aufgeführten Erläuterungen zum Klimaschutz mitgetragen werden und keine weiteren Bedenken vorgetragen werden.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Klimaschutzbezogenen Planungsgrundsätze nach § 1 Abs. 5 S. 2 und § 1a Abs. 5 BauGB werden damit angesprochen, so dass festgehalten werden kann, dass die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Planung prinzipiell vorbereitende Beachtung gefunden haben. Somit sind hierzu von unserer Seite keine weitergehenden Bedenken vorzutragen.</p>	
	<p>Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde</p>	<p>27.01.2022 Stellungnahme BP</p>	<p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b>  <i>a) Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i>          Der besondere Artenschutz ist als striktes Recht nicht der Abwägung der Stadt Buchen zugänglich und ist mithin in allen Arten von Bauleitplanverfahren grundsätzlich zu beachten. Die betreffenden artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar.          Nach geltender Rechtslage ist dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt.          Den aktuellen Verfahrensunterlagen lag dazu ein Fachbeitrag zum Artenschutz des Ingenieurbüros für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH (vom 17.11.2021), bei.          Wir bitten, unsere nachstehenden Anregungen und Hinweise im Verfahren zu beachten:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><u>Europäische Vogelarten</u>          Im Acker südlich des Geltungsbereichs wurde ein Brutnachweis der Feldlerche kartiert. Durch Errichtung des Seniorenzentrums wird eine Kulissenwirkung entstehen, die von der Art gemieden wird. Dadurch besteht die Gefahr, dass sie ihren Brutplatz aufgibt.          Ob sie im näheren Umfeld geeignete Ausweichmöglichkeiten findet, erscheint nicht sichergestellt. Daher sind die im Fachbeitrag Artenschutz genannten CEF-Maßnahmen umzusetzen.          Dazu bedarf es eines begleitenden Monitorings zur Erfolgskontrolle der CEF-Maßnahmen. In dem diesbezüglichen öffentlich-rechtlichen Vertrag ist das konkrete Vorgehen mit Zeitablauf näher zu beschreiben. Der Ist- und Sollzustand der Revierdichte im Maßnahmengebiet und die Beschaffenheit des Maßnahmenstandortes wäre dazu zu erfassen und zu beschreiben. Die Monitoring-Berichte sind dann der UNB vorzulegen.          Je nach Ergebnis können ggf. weitere Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen bzw. bisherige Maßnahmen zu ändern sein.</p>	<p>Die im Fachbeitrag Artenschutz genannten Blühstreifen werden laut Fachgutachter südlich des Bauvorhabens angelegt. Das Anlegen wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Landratsamt und der Stadt gesichert. In dieser Sicherung wird auch ein entsprechendes Monitoring vereinbart. Vereinbart wird auch, dass der Monitoringbericht der UNB vorgelegt werden.</p>
			<p><u>Zauneidechse</u>          Der nördliche Bereich des Plangebiets wurde als Lebensstätte für Zauneidechsen ausgewiesen. Zwei adulte Zauneidechsen wurden im Nordosten kartiert. Am Südrand und im Osten des Gartens (Flst.Nr. 14161), in dem auch die beiden Zauneidechsen nachgewiesen wurden, werden in Folge der Bebauung 120 m<sup>2</sup> der Lebensstätte verloren gehen. Die dort existierenden Echsen sollen vergrämt werden. Die Echsen sollen in die restlichen Flächen, die ebenfalls vom Gutachter als geeigneten Lebensraum ausgewiesenen wurden, abwandern.          Um das Lebensstätten-Potenzial dort zu erhöhen, bitten wir zu ergänzen, ob diese Flächen durch geeignete Maßnahmen für die Zauneidechsen aufgewertet werden können.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lebensstätten sind laut Fachgutachter ausreichend gut geeignet für Zauneidechsen. Eine „Verbesserung“ durch Maßnahmen ist weder sinnvoll noch notwendig.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die Maßnahmen für die Zauneidechse sollten zur ausreichenden Rechtsverbindlichkeit entsprechend in den öffentlich-rechtlichen Vertrag aufgenommen werden.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange sind vor Satzungsbeschluss zu klären. Bei Rückfragen zu fachlichen Einzelheiten können Sie sich gerne an unsere Naturschutzfachkraft wenden.</p>	<p>Abgesehen von den geplanten Vermeidungsmaßnahmen sind keine weiteren Maßnahmen bezüglich der Zauneidechse vorgesehen. Der Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags ist daher nicht erforderlich. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet: Die artenschutzrechtlichen Belange werden rechtzeitig vor Satzungsbeschluss geklärt.</p>
			<p>Der angesprochene öffentlich-rechtliche Vertrag ist rechtzeitig abzuschließen. Er kann mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zum Ausgleich (siehe unten bei Nr. 3.) kombiniert werden. Von Verwaltungsseite steht unsere Verwaltungsfachkraft entsprechend zur Verfügung.</p>	<p>Der öffentlich-rechtliche Vertrag wird rechtzeitig abgestimmt und abgeschlossen.</p>
			<p><i>b) Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG</i> Das am nördlich Gebietsrand wegbegleitend gelegene Feldhecken-Biotop wird nicht erheblich beeinträchtigt und ist durch die südlich anschließende Grünflächen-Festsetzung ausreichend gut in die Gesamtplanung integriert. Bei Beibehaltung der betreffenden Darstellung im zeichnerischen Teil mit dem vorgesehenen Planzeichen (Nr. 10.9 der Planzeichenerklärung) sehen wir eine förmliche Biotop-Ausnahme als nicht zwingend an und würden in der konkreten Situation insoweit der Überlappung zustimmen. Sollte verfahrensrechtlich dennoch eine Ausnahme-Entscheidung nach § 30 Abs. 4 BNatSchG gewünscht werden, muss diese der Stadt vor Satzungsbeschluss vorliegen. Dazu wäre seitens der Stadt rechtzeitig vorab ein Antrag (mit Beschreibung eines entsprechenden Biotop-Ausgleichs) bei der unteren Naturschutzbehörde einzureichen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Feldhecken-Biotop durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt wird.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Beibehaltung der Darstellung im zeichnerischen Teil keine förmliche Biotopausnahme erforderlich ist und einer Überlappung zugestimmt wird. Ein Antrag auf Ausnahme ist daher derzeit nicht vorgesehen.</p>
			<p><b>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b> Bei Beachtung der o.g. Punkte zum Arten- und Biotopschutz (Nrn. 1.a. und b.) werden voraussichtlich keine naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen zwingend 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> Zur Bewältigung der Eingriffsregelung wurde von dem Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon, ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz (vom 17.11.2021) erstellt. Unter Berücksichtigung der plangebietsinternen Maßnahmen verbleibt laut Grünordnerischem Beitrag (Nr. 5.2) ein Kompensationsdefizit, für das nach Nr. 6.2.3 des Grünordnerischen Beitrags im weiteren Verfahren noch Maßnahmen zu bestimmen sind, um das ermittelte Kompensationsdefizit außerhalb des Plangebiets auszugleichen. Vorsorglich weisen wir hierzu auf die Erforderlichkeit und den rechtzeitigen Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zur rechtlichen Sicherung der plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen bzw. zur entsprechenden Zuordnung etwaiger Maßnahmen aus dem bauleitplanerischen Ökokonto hin (vgl. § 1a Abs. 3 S. 4 i.V.m. § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB sind die Flächen zum Ausgleich grundsätzlich von der Stadt bereitzustellen.</p>	<p>Der Ausgleich erfolgt durch Zukauf von Ökopunkten durch den Vorhabensträger. Die Ökopunkte entstammen einem Maßnahmenkomplex, der im Wesentlichen die Umwandlung von Wirtschaftswald in naturnahe standorttypische Waldgesellschaften in der Gemeinde Mudau auf Steinbacher Gemarkung umfasst. Ein öffentlich-rechtlicher Vertrag wird rechtzeitig abgestimmt und abgeschlossen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Der angesprochene öffentlich-rechtliche Vertrag ist rechtzeitig abzuschließen. Er kann mit dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zum Artenschutz kombiniert werden. Von Verwaltungsseite steht dazu unsere Verwaltungsfachkraft entsprechend zur Verfügung.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Abstimmung und ein Abschluss der öffentlich-rechtlichen Verträge erfolgen rechtzeitig vor Satzungsabschluss.
			Bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Ökopunkten bitten wir allerdings um nochmalige Überprüfung. Nach Recherche und Rücksprache mit den Kollegen des Regierungspräsidiums und des Landratsamtes (Bodenschutz), wäre die Dachbegrünung weder als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Boden noch für das Schutzgut Fauna und Flora anzurechnen. Entsprechend des BfN Skripts 538 (2019) kommen Dach- und Fassadenbegrünungen dann als Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahme in Betracht. Die Anforderungen an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinsichtlich des funktionalen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs zwischen Eingriff und Ausgleich schließen Dach- und Fassadenbegrünungen als Kompensationsmaßnahmen jedoch aus. Der Vegetationsbestand der Dachbegrünung ist keinem Biotoptyp nach dem Biotopbewertungsschlüssel zuordenbar und kommt daher nicht als Ausgleichsmaßnahme in Frage. Dies ist auch dem Evaluationsbericht des Landes zur Ökokonto-VO zu entnehmen.	Laut aktuell geltender Ökokontoverordnung können laut Fachgutachter Dachbegrünungen als Ausgleichsmaßnahmen gewertet werden. Die Stadt Buchen lehnt sich hier an die Ökokontoverordnung an.
			Beim Schutzgut Flora und Fauna soll die Dachbegrünung im vorliegenden Fall mit 11 ÖP (Pionier- und Ruderalvegetation) mit einfließen. Unter der Berücksichtigung der Maßgabe, dass die Dachbegrünung eigentlich gar nicht anrechenbar wäre, können wir den hier angesetzten 11 ÖP nicht zustimmen. Anwendbar ist allenfalls der Biotoptyp „Kleine Grünfläche“ (60.50) mit 4 ÖP, sofern es sich um eine naturschutzfachlich qualitativ hochwertige Maßnahme handelt. Dies ist in den Unterlagen im weiteren Verfahren zu korrigieren. Bei Rückfragen hierzu steht unsere Naturschutzfachkraft zur Verfügung.	Die Art der Dachbegrünung ist laut Fachgutachter im Grünordnerischen Beitrag dezidiert festgesetzt. Die Wertigkeit entspricht eher den bisher angesetzten 11 Ökopunkten als den wenigen Ökopunkten, die für kleine Grünflächen angesetzt werden.
			Die ansonsten bereits vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter den Nrn. 1. 6. Und 9. des textlichen Teils zum Bebauungsplan werden von uns im Übrigen begrüßt.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzgeboten und Pflanzbindungen begrüßt werden.
			<i>b) Fachplan Landesweiter Biotopverbund, § 22 NatSchG</i> Die diesbezüglichen Ausführungen in Nr. 5 des Umweltberichts und unter Nr. 5.1 des Grünordnerischen Beitrags werden von unserer Seite mitgetragen. Es verbleiben hierzu keine erheblichen Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
		27.01.2022 Stellungnahme FNP	<b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b> <i>a) Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i> Der besondere Artenschutz ist als striktes Recht nicht der Abwägung der Stadt Buchen zugänglich und ist mithin in allen Arten von Bauleitplanverfahren grundsätzlich zu beachten. Die betr. artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar. Nach geltender Rechtslage ist es dazu für die FNP-Ebene ausreichend, eine überschlägige Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange zu erstellen, die eine grundsätzliche Beurteilung zulässt.	Wird zur Kenntnis genommen.  Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>In der vorliegenden städtebaulichen Begründung wird in Nr. 6.2 auf den besonderen Artenschutz eingegangen. In Nr. 3 und Nr. 6 des Umweltberichts wird auch die Artenschutzprüfung zu dem parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Blasse“ angesprochen. Die endabgestimmten Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan sollten zusammenfassend in die Begründung aufgenommen werden, wobei gegebenenfalls ergänzend auf entsprechende Aussagen im Umweltbericht verwiesen werden kann.</p> <p>Wir schlagen daher im vorliegenden Fall wegen des Parallelverfahrens entsprechend der Handhabung in ähnlich gelagerten Fällen vor, dass der durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, zum Bebauungsplan erstellte Fachbeitrag den FNP-Unterlagen nachrichtlich beigelegt wird.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Prüfung in die Begründung zur FNP-Änderung aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Darlegung in der Begründung zur FNP-Änderung, dass keine artenschutzrechtlich unüberwindbaren Hindernisse zu erwarten sind und welche Vermeidungsmaßnahmen geplant sind, genügen auf dieser Ebene der Bauleitplanung. Darüber hinaus erfolgt die Planauslage in diesem Fall zusammen mit dem Bebauungsplan ohne zeitlichen Versatz. Auch aus Gründen des Umweltschutzes wird auf eine Beigabe einer zweiten Fertigung des zum Bebauungsplan erstellten Fachbeitrag Artenschutzes zur FNP-Änderung verzichtet.</p>
			<p>Im Übrigen gehen wir davon aus, dass sich einzelne innerhalb des parallel geführten Bebauungsplanverfahrens ergebende Fachfragen (insbes. zu Feldlerche und Zauneidechse) einvernehmlich klären lassen, sodass wir für die FNP-Ebene eine Vollzugsfähigkeit der vorbereitenden Planung erwarten können.</p> <p>Wir weisen jedoch vorsorglich darauf hin, dass die artenschutzrechtlichen Belange vor dem Beschluss über die FNP-Änderung mit der zuständigen Naturschutzfachkraft der Unteren Naturschutzbehörde abschließend geklärt bzw. soweit abgestimmt sein müssen, dass letztlich keine unausgeräumten Vollzugshindernisse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verbleiben. Entsprechende Maßnahmenfestsetzungen und vertragliche Regelungen erfolgen dann abschließend auf der Bebauungsplanebene.</p>	<p>Uausgeräumte Vollzugshindernisse stehen der Planung nicht entgegen. Die Begründung zur FNP-Änderung wurde um entsprechende Ausführungen ergänzt, dass die artenschutzrechtlichen Belange geklärt werden können.</p>
			<p><i>b) Biotopschutz nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG</i> Das am nördlich Gebietsrand wegbegleitend gelegene Feldhecken-Biotop wird nicht erheblich beeinträchtigt und ist durch die südlich anschließende Grünflächen-Festsetzung ausreichend gut in die Gesamtplanung integriert. Bei Beibehaltung der betreffenden Darstellung im zeichnerischen Teil sehen wir zwar eine naturschutzrechtliche Vorentscheidung über eine spätere Biotop-Ausnahme als nicht zwingend an. Vorsorglich stellen wir jedoch für die FNP-Ebene hiermit die Erteilung einer biotopschutzrechtlichen Ausnahme (im Sinne des § 30 Abs. 4 BNatSchG) in Aussicht. In der konkreten Situation würden wir jedoch ausnahmsweise auch einer Überlappung von Biotopfläche und Plangebiet zustimmen. Eine abschließende Entscheidung hierüber ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu treffen.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass das geschützte Biotop gut in die Gesamtplanung integriert ist.</p> <p>Die Darstellung im zeichnerischen Teil wird beibehalten.</p> <p>Aufgrund der Zustimmung der UNB zur Überlappung von Biotopfläche und Plangebiet wird ein Antrag auf Biotopschutzrechtliche Ausnahme nicht für notwendig erachtet.</p>
			<p><b>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</b> Bei entsprechender Behandlung der o. g. Punkte zum Arten- und Biotopschutz (Nrn. 1.a. und b.) werden voraussichtlich keine naturschutzrechtlichen Ausnahmen oder Befreiungen erforderlich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p><b>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</b></p> <p>a) <i>Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG:</i>            Grundsätzlich ist auch auf der FNP-Ebene die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu betrachten. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).            Auf der FNP-Ebene erfolgt der Ausgleich prinzipiell durch geeignete Darstellungen nach § 5 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (vgl. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 2a BauGB).            Zur Bewältigung der Eingriffsregelung finden sich in der städtebaulichen Begründung noch keine ausdrücklichen Aussagen. Allgemein erläuternde Ausführungen sind in Nr. 9 des Umweltberichts enthalten.            Wir bitten daher, die wesentlichen Ergebnisse und Maßnahmen des von dem Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon, zu dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan „Seniorenzentrum Blasse“ erstellten Grünordnerischen Beitrags ergänzend in die FNP-Begründung aufzunehmen (damit für das vorliegende FNP-Verfahren zumindest die Grundzüge des konkreten Ausgleichskonzepts erkennbar werden).            Im Übrigen gehen wir für die FNP-Ebene davon aus, dass das zu erwartende Kompensationsdefizit auf der Bebauungsplanebene durch geeignete plangebietsinterne und -externe Maßnahmen (dortige Festsetzungen und öffentlich-rechtlicher Vertrag) zu bewältigen sein wird.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und die Ergebnisse des GOB in die Begründung zur FNP-Änderung übernommen.</p> <p>Aufgrund der Durchführung des Parallelverfahrens genügt eine Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans. Die Begründung zur FNP-Änderung wurde um Ausführungen zu den auf Bebauungsplanebene geplanten Maßnahmen ergänzt.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt (s.o.)</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Der Ausgleich wird über Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie den Zukauf von Ökopunkten ausgeglichen. Die Ökopunkte entstammen einem Maßnahmenkomplex, der im Wesentlichen die Umwandlung von Wirtschaftswald in naturnahe standorttypische Waldgesellschaften in der Gemeinde Mudau auf Steinbacher Gemarkung umfasst.</p>
			<p>b) <i>Fachplan Landesweiter Biotopverbund, § 22 NatSchG</i>            Die diesbezüglichen Ausführungen in Nr. 5 des Umweltberichts werden von unserer Seite mitgetragen. Es verbleiben hierzu keine erheblichen Bedenken.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass bezüglich des Biotopverbundes keine erheblichen Bedenken bestehen.</p>
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	27.01.2022 Stellungnahme BP	Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>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.            Baugrunderkundungen werden empfohlen. Erkundungen sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.</p>	<p>Eine Festsetzung zur Vorgabe von versickerungsfähigen Belägen befindet sich bereits im Bebauungsplan.            Weitere Vorgaben zur Versickerung werden nicht getroffen, da nur eine mäßige Versickerungsfähigkeit der Böden zu erwarten ist.            Die Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten.</p>
			Die Grundwasserfreilegung wird in Anlage 2b unter Punkt III.7 betrachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise besonders zu beachten:	Wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			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.	Entsprechende Hinweise befinden sich bereits im Bebauungsplan.
		27.01.2022 Stellungnahme FNP	Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Es ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Es wurden keine Grundwasserbelange in den Unterlagen berücksichtigt (Eingriffe, Grundwasserschutz etc.). Dies wäre zu ergänzen.	Die Grundwasserbelange sind unabhängig von der FNP-Änderung zu beachten. Eine Ergänzung ist in diesem Fall nicht erforderlich.
			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. Baugrunderkundungen werden empfohlen. Erkundungen sind der Unteren Wasserbehörde vor Ausführung anzuzeigen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde mitzuteilen.	Die Anregungen und Hinweise betreffen das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren bzw. die Bauausführungsplanung.
			Neben den allg. Gesetzgebungen sind die nachfolgenden Hinweise 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.	Die Hinweise betreffen das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren bzw. die Bauausführungsplanung.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	27.01.2022 Stellungnahme BP	Das geplante Sondergebiet und allgemeine Wohngebiet sind ordnungsgemäß zu entwässern. Wir empfehlen die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisation sowie die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vorab zu überprüfen. Von unserer Seite bestehen Zweifel hinsichtlich einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.	Für das Plangebiet soll eine Entwässerung im Mischsystem erfolgen. Um jedoch Überlastungen des nachfolgenden Kanalnetzes zu vermeiden, wird das Regenwasser von Dach- und Hofflächen in Zisternen abgeleitet und dort zurückgehalten. Von dort aus wird es gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet. Durch die geplante Dachbegrünung erfolgt eine zusätzliche Rückhaltung auf den Dachflächen. Das Regenwasser aus der geplanten Zisterne soll zudem der Gartenbewässerung dienen.
			Erfolgt eine Einleitung des Niederschlagswassers ins Gewässer (Versickerung oder Direkteinleitung ins Oberflächengewässer) hat diese nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik	Eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer ist nicht geplant.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Zudem kann hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden. Das Entwässerungskonzept empfehlen wir mit dem Landratsamt abzustimmen.	Der Anregung wird gefolgt und das Entwässerungskonzept mit dem Landratsamt abgestimmt.
			Infolge der Klimaveränderungen ist vermutlich vermehrt mit Starkregenereignissen/Sturzfluten zu rechnen. Wir empfehlen bei der Planung den Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/ Sturzfluten zu bedenken und hierfür entsprechende Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltmöglichkeiten zu schaffen. Der geplante Baukörper von ca. 90 m Länge stellt u. E. ein nicht unerhebliches Abflusshindernis bei Starkregen/Sturzfluten dar. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen verweisen wir auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013.	Wird zur Kenntnis genommen. Besondere Anforderungen hinsichtlich der Berücksichtigung von Starkniederschlägen/Sturzfluten sind in diesem Fall nicht erforderlich, da auf das Gebiet einströmendes Regenwasser nur von einem geringen Teil der oberhalb des geplanten Seniorenzentrums liegenden Flächen zu erwarten ist. Der Bauherr hat sich hiergegen zu schützen. Es wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
		27.01.2022 Stellungnahme FNP	Die geplanten Bauflächen sind ordnungsgemäß zu entwässern. Wir empfehlen, die hydraulische Leistungsfähigkeit der aufnehmenden Kanalisation sowie die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes vorab zu überprüfen. Von unserer Seite bestehen Zweifel hinsichtlich einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Untergrundes. Infolge der Klimaveränderungen ist vermutlich vermehrt mit Starkregenereignissen/Sturzfluten zu rechnen. Wir empfehlen, bei der Planung den Wasserabfluss bei Starkniederschlägen/ Sturzfluten zu bedenken und hierfür entsprechende Freiräume zu lassen und ggf. Rückhaltmöglichkeiten zu schaffen. Bezüglich der Vorsorge und des Umgangs mit Starkregenereignissen verweisen wir auf die Broschüre der LUBW „Leitfaden Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ vom August 2016, das DWA Regelwerk DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ vom November 2016 sowie die Broschüre „Starkregen: Was können Kommunen tun?“ des Informations- und Beratungszentrums Hochwasservorsorge Rheinland-Pfalz und WBW Fortbildungsgesellschaft für Gewässerentwicklung mbH vom Februar 2013.	Die Anregungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. im Rahmen der nachgelagerten Erschließungs- und Objektplanung beachtet.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer	27.01.2022 Stellungnahme BP+FNP	Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Bodenschutz, Altlasten, Abfall	27.01.2022 Stellungnahme BP	Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind im Bebauungsplanungsgebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst.          Öffentlich-rechtliche Vorschriften sind bei der Planung und Ausführung von Maßnahmen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten.</p>	
			<p>Aufgrund der neuen (seit Januar 2021) geltenden länderspezifischen Vorgaben und Regelungen, welche sich insbesondere aus dem Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und dem Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ergeben, sind beim Thema Bodenschutz und Abfall neue/zusätzliche Belange zu berücksichtigen und zu beachten:          Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne des § 3 Abs. 4 LKreiWiG ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes bzw. auf dem jeweiligen Baugrundstück anzustreben (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG). Die Frage des Erdmassenausgleiches ist hier bei der Aufstellung des Bebauungsplans bereits geprüft bzw. ein Erdmassenausgleich wurde im Abwägungsprozess bereits berücksichtigt. Für nicht verwendbare Aushubmassen (anfallender überschüssiger Bodenaushub) sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.          Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub, wäre im Rahmen des jeweiligen Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). In diesem Konzept ist auszuführen, wie mit den anfallenden Aushubmaterialien verfahren werden soll. Das Konzept ist der zuständigen Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen, unabhängig davon, ob die Aushubmaterialien vor Ort (als Maßnahme des Erdmassenausgleichs bei z.B. geplanten Geländemodellierungen) wiederverwendet werden, oder ob die Aushubmaterialien (z.B. als Abfallverwertungsmaßnahme außerhalb des Baugebiets) von der Baustelle abgefahren werden müssen (z.B., weil sie aus baubedingten Gründen nicht wieder eingebaut werden können).          Sofern die Voraussetzungen nach § 2 Abs. 3 Satz 1 LBodSchAG erfüllt sind und bei einem Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Bezüglich weiterer Vorgaben zum Thema Bodenschutzes bei der Planung/Durchführung von Bauvorhaben wird auf die einschlägigen technischen Vorgaben -v.a. auf die DIN 19639- verwiesen.          Sofern die Voraussetzungen für die Erstellung eines Abfallverwertungskonzeptes bzw. Bodenschutzkonzeptes - gemäß der aktuellen gesetzlichen Vorschriften - vorliegen und das Vorhaben einer entsprechenden behördlichen Zulassung bedarf, sind die jeweiligen Konzepte spätestens bei Antragstellung vorzulegen. Bei zulassungsfreien Vorhaben, die auf eine Fläche von &gt; 0,5 ha auf bislang unbeeinträchtigte Bodenbereiche einwirken, ist das Bodenschutzkonzept nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG sechs Wochen vor dem Beginn der Maßnahmenausführung der zuständigen Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt vorzulegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach derzeitigem Planungsstand ist kein überschüssiger Bodenaushub, der vom Plangebiet abzufahren ist, zu erwarten.</p> <p>Die Vorgaben des LKreiWiG werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet und ggf. ein Abfallverwertungskonzept erstellt.</p> <p>Die Vorgaben des LBodSchAG werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet und ggf. ein Bodenschutzkonzept erstellt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Zeitlichten Vorgaben werden ggf. beachtet.</p>
		27.01.2022 Stellungnahme FNP	Gemäß den derzeit bei der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde vorliegenden Unterlagen und Pläne sind innerhalb des Plangebietes/FNP keine Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen im	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aus Sicht des Bodenschutzes und der Altlasten bestehen gegen das geplante Vorhaben grundsätzlich keine Bedenken.	
			<p>Die öffentlich/rechtlichen Vorgaben und Vorschriften zum Bodenschutz (wie z.B. Umgang und Einwirkungen auf den Boden) sind bei der Planung und Durchführung des Vorhabens einzuhalten und zu beachten.</p> <p>Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).</p> <p>Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplans verfügt der Planungsträger über wichtige Handlungsmöglichkeiten, um einen wirkungsvollen Bodenschutz zu gewährleisten, insbesondere dem steigenden Flächenverbrauch entgegenzuwirken.</p> <p>Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sofern bei den geplanten Maßnahmen ins Grundwasser eingegriffen wird, ist das geplante Vorhaben frühzeitig mit dem Landratsamt, Fachbereich 2, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. Je nach Vorhaben werden ggf. weitere Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Auf die Einhaltung der bodenschutz-/abfallrechtlichen Vorschriften (wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG, Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG, Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz – LKreiWiG) wird ausdrücklich hingewiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.</p> <p>Die Anregungen werden im Rahmen der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren bzw. der Ausführungsplanung beachtet.</p>
	Landratsamt NOK Gewerbeaufsicht	27.01.2022 Stellungnahme BP	<p>Die Ausweisung einer schutzwürdigen Sonderbaufläche, die die Errichtung eines Seniorenzentrums mit Pflegezimmern und betreutem Wohnen vorsieht und sich u.a. im Einwirkungsbereich einer bestehenden Sportanlage befindet, stellt einen wesentlichen Eingriff dar, der eine Bestandsaufnahme im Plangebiet bezüglich des Immissionsgeschehens - insbesondere der vorhandenen Nutzung - erfordert.</p> <p>Diesbezüglich wurde für Aufstellung für den Bebauungsplan „Seniorenzentrum Blasse“ auf der Gemarkung Hettingen (Planstand vom 25.11.2020) vom Ingenieurbüro goritzka akustik (Schall- und Schwingungstechnik) ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin wurden die Immissionsrichtwerte für Pflegeanstalten, die nach Nr. 6.1g TA Lärm zur Anwendung kommen, in rein objektbezogener Betrachtung – und damit unabhängig von der Qualifizierung des betroffenen Gebietscharakters als Sonderregelung - zu Grunde gelegt.</p> <p>Zur Begrenzung von Verkehrslärm werden passive Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Innenbereichen im Bebauungsplan „Seniorenzentrum Blasse“ festgeschrieben, Abweichungen sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu bewerten.</p> <p>Für den Betrieb der angrenzenden Sportanlage ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) maßgebend.</p> <p>Der Schutz vor erheblichen Belästigungen durch Lärm im geplanten Sondergebiet „Seniorenzentrum Blasse“ ist nach den Vorgaben im Gutachten sichergestellt, wenn durch die Nutzung der angrenzenden Sportanlagen (Spielfeld 1 und 2) an nicht mehr als 18 Tagen im Jahr, die als seltene Ereignisse nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung 18. BImSchV max. zulässig sind, stattfinden. Die o.g. Regelungen gelten dabei für die auszutragenden Heimspiele auf dem Spielfeld 1</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>und 2, die an Samstagen und Sonntagen stattfinden. Von den o.g. Regelungen ist der Trainingsbetrieb ausgenommen. Angesichts der Vereinsgröße des FC Viktoria Hettingen e.V. und dem damit verbundenen Spielbetrieb, ist zu prüfen und noch darzulegen, ob die o.g. Forderungen eingehalten werden können, um den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben für den Bebauungsplan „Seniorenzentrum Blasse“ auf der Gemarkung Hettingen (Planstand vom 25.11.2020) zu entsprechen. Vereinsveranstaltungen, die nach der Freizeitlärmrichtlinie zu beurteilen sind und auf / am Sportgelände stattfinden, sind im schalltechnisches Gutachten ggf. noch zu bewerten.</p>	<p>Nach Rücksprache mit dem Investor und Bauherrn durch den Lärmgutachter ist zu konstatieren, dass die Fenster der geplanten Gebäude - aus Gründen der Sicherheit - nicht weit geöffnet werden können. Allein ein anklicken ist durch die Nutzer der Gebäude möglich. Damit liegen im Sinne der Sportanlagenlärmenschutzverordnung sowie der Freizeitlärmrichtlinie keine Immissionsorte vor, da diese 0,5 m vor der Mitte des weit geöffneten Fensters anzuordnen sind. Eine weitere Prüfung der Emissionen kann daher entfallen.</p> <p>Unabhängig davon wurde mit dem Vorstand des Vereins FC - Victoria Hettingen Kontakt aufgenommen. In der Version 1.0 der schalltechnischen Untersuchung wurden konservative Emissionsansätze getroffen, da der Kontakt zum Vorstand noch nicht Bestand. Im Ergebnis des Gespräches kam heraus, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• vorrangig Jugendmannschaften die Sportplätze nutzen (es gibt eine A-, B-, C-, D-, E- und F-Jugend). Diese nutzen nicht das Großfeld, Spielzeiten sind kürzer (z. B. bei der F-Jugend 2 x 20 min) und zum Teil wird ohne Schiedsrichter gespielt (G- bis E-Jugend, sog. „Fair-Play-Liga“).</li> <li>• deutlich weniger Zuschauer vor Ort kommen als zum Ansatz gebracht wurden (der Ansatz war 300 Zuschauer, vor Ort sind zw. 20 und max. 100 Zuschauern).</li> </ul> <p>→ Sollte im weiteren Verfahren eine vertiefende Prüfung notwendig sein, so sind die „wirklich vorhandenen“ Immissionsorte zu betrachten (weit offenes Fenster) und die Emissionen zu aktualisieren.</p>
		27.01.2022 Stellungnahme FNP	<p>Gegen den Vorentwurf zur Teiländerung der Fortschreibung des „Flächennutzungsplanes 2013 „Seniorenzentrum Blasse“ auf der Gemarkung Hettingen (Planstand vom 25.11.2021) bestehen aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes von Seiten der Gewerbeaufsicht keine grundsätzlichen Bedenken. In den Unterlagen zum Flächennutzungsplan wurde die grundsätzliche Machbarkeit dargelegt. Die erforderlichen Konkretisierungen und Maßnahmen zur Konfliktbewältigung erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Landratsamt NOK Forst	27.01.2022 Stellungnahme BP+FNP	Zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht des Fachdienst Forst keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Gesundheitswesen	27.01.2022	Die Versorgung des Baugebietes mit Trinkwasser muss in ausreichender Qualität, Menge (Wasserbedarf) und Druck sichergestellt werden.	Das Plangebiet wird an das bestehende Leitungsnetz angebunden. Es wurde zudem eine Prüfung der Löschwasserversorgung durchgeführt:

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
		Stellungnahme BP	Das Baugebiet ist an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.	Die Löschwasserversorgung ist laut Aussage der Stadtwerke Buchen über zwei Versorgungszonen mit jeweils 48m <sup>3</sup> /h über 2 Stunden sichergestellt. Eine ausreichende (Lösch-)Wasserversorgung des Plangebietes kann demnach gewährleistet werden. Die Vorgabe wird im Rahmen des Bauantrages berücksichtigt.
			Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise betreffen nicht den städtebaulichen Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Sie sind im Zuge des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens einzelner Bauvorhaben zu beachten. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits im Textteil des Bebauungsplans.
		27.01.2022 Stellungnahme FNP	Gegen das Parallelverfahren Seniorenzentrum Blasse bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK ÖPNV	27.01.2022 Stellungnahme BP+FNP	Gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Das vorgesehene Plangebiet liegt ca. 600 m von der Haltestelle Sportplatz (Linie 843) und 280 m von der Haltestelle Am Blassenrain (Linie 845, Stadtverkehr Buchen) entfernt und ist hierüber an den ÖPNV angebunden. Bei einem Neubau des Seniorenzentrums in der Straße „Alte Buchener Straße“ könnte über die Anlage einer unmittelbar am Seniorenzentrum gelegenen Haltestelle nachgedacht werden, welche einen direkten Zugang (Linie 845 Stadtverkehr Buchen) zum ÖPNV herstellt.	Wird zur Kenntnis genommen.  Derzeit wird kein Erfordernis einer weiteren Haltestelle direkt am Seniorenzentrum gesehen.
	Landratsamt NOK Straßen	27.01.2022 Stellungnahme BP+FNP	Gegen das Vorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Erschließung darf nur über die „Alte Buchener Straße“ erfolgen. Es darf keine Zufahrt über den vorhandenen Feldweg auf die L 522 erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Eine Zufahrt von Süden über die L 522 bzw. den Feldweg ist nicht geplant.
	Landratsamt NOK Landwirtschaft	27.01.2022 Stellungnahme BP+FNP	Zu dem Vorhaben bestehen aus Sicht des Fachdienst Landwirtschaft keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK	27.01.2022	Der betroffene Bereich befindet sich nicht in einem Flurneuerungsverfahren. Von Seiten des FD Flurneuerung bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
	Flurneuordnung und Landentwicklung	Stellungnahme BP+FN		
	Landratsamt NOK Vermessung	27.01.2022 Stellungnahme BP+FN	Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Verband Region Rhein-Neckar		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	24.01.2022	<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung eines Seniorenzentrums mit Seniorenpflege und betreutem Wohnen geschaffen werden. Hierzu sollen im Regelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt sowie der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.</p> <p>Das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs umfasst ca. 1 ha und befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Hettingen. Das Plangebiet soll teils als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ festgesetzt werden, teils als private Grünfläche, ein kleinerer Teilbereich als allgemeines Wohngebiet.</p> <p>Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Buchen ist der Bereich als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der sich ergebenden Abweichung ist eine Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 III BauGB vorgesehen. Die entsprechenden Unterlagen wurden, mit geringfügig kleinerem Plangebiet (ca. 0,8 ha) ebenfalls vorgelegt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Seniorenzentrum" und einer Grünfläche vorgesehen.</p> <p>In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist der Bereich als geplante Siedlungsfläche dargestellt. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen. Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.</p> <p>Wir begrüßen die Schaffung seniorengerechter Wohnformen im Sinne einer nachhaltigen und demographische Erfordernisse aufgreifenden Kommunalentwicklung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen und die Schaffung von seniorengerechten Wohnformen begrüßt wird.</p>
4.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	10.01.2022	Seitens der <b>archäologischen Denkmalpflege</b> bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der	Der Anregung wurde gefolgt und die Hinweise zu Bodenfunden entsprechend ergänzt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.	
			Belange der <b>Bau- und Kunstdenmalpflege</b> sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	17.12.2021 Stellungnahme BP+FP	Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	16.12.2021	Aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Landespolizeidirektion Kampf- mittelbeseitigungsdienst		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14.01.2022	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können, und beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, liegen keine vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<b>Geotechnik</b> 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.	Wird zur Kenntnis genommen.
			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 Jena-Formation (Unterer Muschelkalk). Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.	Der Anregung wurde gefolgt und die geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.



Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	
			<p><b>Boden</b>          Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Mineralische Rohstoffe</b>          Gegen das Vorhaben bestehen von rohstoffgeologischer Seite keine Einwendungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Grundwasser</b>          Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen des LGRB und es sind derzeit auch keine geplant.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Bergbau</b>          Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><b>Geotopschutz</b>          Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p><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="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.          Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Netze BW GmbH		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Dt. Telekom Technik GmbH	21.01.2022	<p>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 Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.          Die Hinweise sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu beachten. Die Informationen wurden an den Investor/Bauherr weitergegeben.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<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 soweit 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 zu beachten.</p> <p>Sollte es erforderlich werden bestehende Leitungen zu verlegen, wenden Sie sich bitte an unser Team Betrieb (Kontakt: t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de).</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Falle einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.</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>	
			Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen. (s.o.)
11.	Vodafone GmbH	07.01.2022	<p>Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	IHK Rhein-Neckar	26.01.2021	<p>Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan „Seniorenzentrum Blasse“ sowie die FNP-Änderung im Parallelverfahren keine Bedenken vorzuweisen.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	Handwerkskammer Mannheim		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.
14.	ZV Bodensee Wasserversorgung	16.12.2021	<p>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.</p>	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
15.	Gemeinde Limbach	20.12.2021	Seitens der Gemeinde Limbach bestehen weder Anregungen noch Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
16.	Gemeinde Mudau	11.01.2021	Seitens der Gemeinde Mudau bestehen gegen den Bebauungsplan „Seniorenzentrum Blasse“ in Hettingen keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	Stadt Osterburken	16.12.2021	Seitens der Stadt Osterburken bestehen keine Bedenken hinsichtlich des o.g. Verfahrens. Es werden weiterhin keine Einwendungen erhoben bzw. Hinweise erteilt.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Rosenberg	17.12.2021	Seitens der Gemeinde Rosenberg werden zu der o.g. Planung keine Einwendungen und/oder Anregungen vorgebracht.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Gemeinde Seckach	10.01.2022	Zu dem Bebauungsplan „Seniorenzentrum Blasse“, Gemarkung Hettingen, sowie zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Buchen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB bestehen seitens der Gemeinde Seckach keine Einwände oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Walldürn	17.12.2021	Von bestehen Seiten der Stadt Walldürn keine Bedenken gegen die vorgelegte Bebauungsplanung sowie Änderung des Flächennutzungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Stadtwerke Buchen		- es liegt keine Stellungnahme vor -	Wird zur Kenntnis genommen.

### Eingegangene Stellungnahmen von Bürger/innen

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Sammleinwendung Anwohner/innen	30.08.2021	<p>Um 05. Juli fand in Hettingen die erste Beteiligung der Öffentlichkeit zum geplanten Seniorenheim an der „Blasse“ statt. Wir als Anwohner betonen ausdrücklich, dass wir das geplante Seniorenheim begrüßen. Die Zufahrt von der Alten Buchener Straße lehnen wir jedoch aus folgenden Gründen ab:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Verkehrssituation an der Insel Alte Buchener Straße zum Hühnerberg ist so schon prekär genug und würde sich durch eine vierte Zufahrt vom Seniorenzentrum noch verschärfen. Besonders in den Wintermonaten besteht durch die erhöhte Glatteisgefahr und rutschende Autos in Richtung Verkehrsinsel große Gefahr.</li> <li>Die Sicherheit der Fußgänger ist verstärkt gefährdet, da im Bereich des Sportplatzes sowie der Alten Buchener Straße nur ein einseitiger Gehweg vorhanden ist.</li> </ul>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Durch Zufahrt des Seniorenzentrums ergeben sich an der bestehenden verkehrsrechtlichen Situation im Bereich der Verkehrsinsel keine Veränderungen. Die geplante Zufahrt wird als Privatstraße angelegt und dem Straßenverkehr untergeordnet sein. Die Kreuzungssituation ist übersichtlich genug, sodass sich aus der zusätzlichen Zufahrt zum Seniorenzentrum keine Verschärfung der Verkehrssituation ergibt.</p> <p>Die Alte Buchener Straße verfügt im Bereich zwischen Plangebiet und Sportplatz über eine Fahrbahnbreite von ca. 6,0 m und über einen einseitigen Gehweg mit ca. 1,5 m Breite. Seitens der Stadt sind keine konkreten Gefährdungen der Fußgänger aufgrund der aktuellen Situation bekannt. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrs mit der Entstehung von Gefahrenpotentialen für Fußgänger aufgrund der Nutzungen im Plangebiet ist nicht zu erwarten. Auch im Rahmen eines Ortstermins mit der zuständigen Polizeibehörde wurden keine Bedenken bezüglich der Verkehrssituation oder Verbesserungsvorschläge hervorgebracht. Zusätzlich wurde eine zweiwöchige Verkehrszählung in der Alten Buchener Straße durchgeführt und eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von rd. 360 Kfz ermittelt. Dieser Wert stellt sich als sehr geringe Verkehrsstärke dar. Gemäß RAS06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen der FGSV) wird für die kleinste Straßenkategorie „Wohnweg“ eine stündliche Verkehrsstärke von bis zu 150 Kfz/h als charakteristisch angesetzt. Bis zu einer stündlichen Verkehrsstärke von 400 Kfz/h sind gemäß RaSt06 Fahrbahnen im Mischungsprinzip möglich. Da jedoch die Buslinie 845 verkehrt und die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h beträgt, wird ein Mischungsprinzip nicht empfohlen. Somit bietet der im Bereich der bestehenden Bebauung hergestellte 1,5 m breite Gehweg Fußgängern ausreichend Schutz.</p> <p>Durch den bestehenden einseitigen Gehweg ist dieser für den Schuliweg für Kinder ausreichend sicher. Siehe vorgenannte Ausführungen.</p> <p>Die Stellungnahme betrifft nicht den Bebauungsplan "Seniorenzentrum Blasse".</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Alte Buchener Straße wird erheblich von Schulkindern genutzt, so dass hier eine erhöhte Gefährdung durch den weiter zunehmenden Verkehr entstehen würde.</li> <li>Durch den Ausbau des Baugebietes ist das Verkehrsaufkommen bereits erheblich gestiegen.</li> </ul>	

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>An den Sportplätzen finden Schulsport, Bundesjugendspiele und Fußballspiele statt. Die Kinder müssen von einem Sportplatz zum anderen die Straße überqueren. Hier sehen wir eine große Gefahr für die Kinder durch den zunehmenden Verkehr.</li> </ul>	<p>Die Verkehrssituation im Bereich der Sportplätze wird durch die Planung und der daraus resultierenden Zunahme des Verkehrs nur unwesentlich beeinflusst, da sich der Verkehr im Wesentlichen auf die Alte Buchener Straße (westl. Bereich) und Alte Buchener Straße (östl. Bereich) bzw. Jahnstraße verteilen wird. Eine Zunahme der Gefahr für Kinder aufgrund der Planung wird hier nicht gesehen.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Generell sehen wir aufgrund der Besucher des Seniorenzentrums und des angeschlossenen Cafés eine zusätzliche Gefährdung der Sportplatzbesucher, besonders an den Wochenenden, an denen nicht nur die Senioren-, sondern vor allem die Kinder- und Jugendmannschaften spielen.</li> </ul>	<p>Durch die Planung wird die Verkehrsstärke zwar zunehmen, wesentliche Beeinträchtigungen durch die Zunahme des Verkehrs sind jedoch nicht zu erwarten, da die im Rahmen einer zweiwöchigen Messung ermittelte durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von rd. 360 Kfz als sehr gering einzustufen ist.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Rettungsfahrzeuge finden in diesem Zeitraum eine erschwerte Durchfahrt vor, da zeitgleich ein erhöhtes Aufkommen von Zuschauern und Besuchern besteht und die Parksituation entlang der Sportplätze hoch zur Blasse sehr stark frequentiert ist.</li> </ul>	<p>Grundsätzlich muss für Rettungsfahrzeuge jederzeit eine ausreichende Restfahrbahnbreite freigehalten werden. Darüber hinaus können Rettungsfahrzeuge von Westen über die Alte Buchener Straße zu- und abfahren. Eine Befahrung der Jahnstraße am Sportplatz ist somit nicht zwingend erforderlich.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Zustand der Alten Buchener Straße zwischen Verkehrsinsel und Buchen ist sehr schlecht und kann deshalb auch gar nicht genutzt werden.</li> </ul>	<p>Ein sehr schlechter Straßenzustand, der eine Nutzbarkeit der Alten Buchener Straße ausschließt, ist nicht erkennbar. (vgl. Abb. 6 der Begründung). Der Straßenzustand wird trotz der regelmäßigen Befahrung durch den Stadtbus als "gut" eingeschätzt.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Die zu erwartende Anfahrt des Seniorenheims von Richtung Buchen würde eine noch höhere Lärmbelästigung für die Anwohner Am Hühnerberg bedeuten.</li> </ul>	<p>Im Rahmen einer zweiwöchigen Verkehrszählung wurde festgestellt, dass die Alte Buchener Straße mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von rd. 360 Kfz nur sehr gering befahren ist. Auch durch den aufgrund der Planung zu erwartenden zusätzlichen Verkehr ist zu erwarten, dass sich die Verkehrsstärke nicht wesentlich erhöht. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen im Wohngebiet sind aufgrund des Verkehrslärms daher nicht zu erwarten.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Die Anfahrt von LKWs, die zur Versorgung des Altenheim anfahren.</li> </ul>	<p>Die schalltechnische Untersuchung umfasst auch die Betrachtung der im Plangebiet entstehenden Emissionen durch Lkw-Verkehr. Es ist zu erwarten, dass der Anlieferverkehr ausschließlich im Tagzeitraum (zw. 22 u. 6 Uhr) stattfindet. Dabei werden 3 Lkw täglich angesetzt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum an den Immissionsorten eingehalten werden.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Nächtlicher Verkehr durch Schichtwechsel des Personals. Auf Nachfrage wurde uns mitgeteilt, dass hier 55 Mitarbeiter in 3 Schichten arbeiten werden.</li> </ul>	<p>Im Nachtzeitraum (zw. 22 u. 6 Uhr) sind lediglich 2 anfahrende Pkw (Ansatz Schalltechnische Untersuchung) zu erwarten. Der Pkw-Verkehr wird sich also vornehmlich im Tagzeitraum stattfinden. Wie bereits oben ausgeführt, werden die Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum an den Immissionsorten eingehalten. Lärmkonflikte aufgrund der im Plangebiet entstehenden Emissionen sind somit nicht zu erwarten.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> <li>Das Seniorenzentrum wird über ein öffentliches Café mit Mittagstisch verfügen, d.h. es entsteht ein gastronomischer Betrieb, der hier zusätzlich angefahren wird.</li> </ul>	<p>Es ist zu erwarten, dass in erster Linie die Besucher des Seniorenzentrums das gastronomische Angebot in Anspruch nehmen werden. Erheblicher, zusätzlicher Publikumsverkehr ist aufgrund des gastronomischen Betriebs nicht zu erwarten.</p>
			<p>Aus diesen genannten Gründen halten wir es für sinnvoll, die Zufahrt zum Seniorenzentrum von der Neuen Buchener Straße anzulegen. Auch hier wollen wir die Gründe nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Der Streu- und Räumdienst versorgt zuerst die Neue Buchener Straße. Auch aus diesem Grund ist die Zufahrt über die Neue Buchener Straße sinnvoll, vor allem bezüglich der Rettungswagen, die ja auch nachts fahren müssen.</li> <li>Ein Feldweg zu dem Grundstück des vorgesehenen Seniorenzentrums ist bereits vorhanden. Die Ent- und Versorgungsleitungen müssen auf jeden Fall zur Neuen Buchener Straße hin geführt werden, so dass sich hier eine Zufahrt zum Seniorenzentrum von der Neuen Buchener Straße anbietet. Auch im Hinblick auf eine evtl. später mögliche Erschließung eines neuen Baugebietes unterhalb des Seniorenzentrums wäre diese Lösung zu favorisieren. Die Kosten für die Zufahrt von der Alten Buchener Straße würden eingespart und könnten in den neuen Fahrweg einfließen.</li> <li>Ein zusätzlicher Raum zur Bereitstellung von Parkplätzen wäre gegeben, zumal bei Schichtwechsel nicht genügend Parkraum für das Personal zur Verfügung steht. Es ist davon auszugehen, dass die Straßen im Umkreis des Seniorenzentrums vom Personal zugesperrt werden.</li> <li>Eine weitere Verstärkung des bereits vorhandenen Verkehrsaufkommens und eine noch höhere Lärmbelastung für die Anwohner Am Hühnerberg würden vermieden.</li> </ul>	<p>Eine Zufahrt von Süden über die Neue Buchener Straße wurde geprüft. Neben der Herstellung einer mind. 75 m langen Zufahrt würde zusätzlich eine Linksabbiegespur im Bereich der Neuen Buchener Straße erforderlich werden. Die für eine Herstellung der Zufahrt aufzuwendenden Kosten wären daher unwirtschaftlich. Darüber hinaus wurde bereits von Seiten des Fachdienstes Straßen des Landratsamts Neckar-Odenwald-Kreis mitgeteilt, dass eine Zufahrt von der L 522 nicht erfolgen darf.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze für die im Plangebiet geplanten Nutzungen können im Bereich des jetzigen Geltungsbereichs in ausreichender Anzahl hergestellt werden. Weitere Flächen für Stellplätze werden nicht notwendig.</p> <p>Im Rahmen einer Verkehrszählung wurde festgestellt, dass mit einer täglichen durchschnittlichen Verkehrsstärke von rd. 360 Kfz ein nur sehr geringes Verkehrsaufkommen besteht. Durch die Planung wird das Verkehrsaufkommen zwar erhöhen, die zu erwartenden Verkehrsmengen werden jedoch im verträglichen Rahmen bleiben. Das bestehende Verkehrsnetz ist mit ca. 6,0 m Fahrbahnbreite und 1,5 m breitem Gehweg (im Bereich der Wohnbebauung und des Sportplatzes) ausreichend dimensioniert und kann den zusätzlichen Verkehr aufnehmen.</p>