

GEMEINDE BILLIGHEIM
ORTSTEIL SULZBACH

BETREFF BEBAUUNGSPLAN „MÜHLBACHER PFAD I – 1. ÄNDERUNG – SENIORENZENTRUM“

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vom 12.12.2022 bis 20.01.2023

Eingegangene Stellungnahmen der Behörden

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Landratsamt NOK	23.01.2023	Von Seiten folgender Fachbehörden wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen: <ul style="list-style-type: none"> • Technische Fachbehörde - Bodenschutz, Altlasten, Abfall • FD Forst • FD Gewerbeaufsicht • FD Gesundheitswesen • FD Straßen • FD Landwirtschaft • FD Flurneuordnung und Landentwicklung • FD Vermessung 	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Fachdienst Baurecht	23.01.2023	1. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB geändert und der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Der Bebauungsplan ist uns gemäß § 4 GemO anzuzeigen. 2. Im Bereich des geplanten Seniorenzentrums waren im bisherigen Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad“ sowie im Vorgänger-Bebauungsplan „Bockacker II“ öffentliche Stellplätze, hauptsächlich für die Friedhofnutzung, festgesetzt und tatsächlich hergestellt. Wir bitten (außerhalb des Bebauungsplanverfahrens) zu prüfen, ob es im Baulastenbuch der Gemeinde Baulasten zu Gunsten der Friedhofnutzung gibt. Bei einer erforderlichen, ersatzweisen Herstellung von Stellplätzen für den Friedhof, sind die Anforderungen aus der VwV Stellplätze (1 Stellplatz je 2.000 m ² Grundstücksfläche, mind. 10 Stellplätze) zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Das Baulastenverzeichnis der Gemeinde Billigheim wurde geprüft: Für das Flst. Nr. 5402 ist keine Eintragung einer Baulast vorhanden. Die 10 Stellplätze für den Friedhof gemäß VwV Stellplätze werden ersatzweise auf dem Friedhofsgelände angelegt.
			3. Gemäß Begründung Ziffer 5.3 wird die vorhandene Löschwassermenge durch die Gemeinde noch geprüft. Wir weisen darauf hin, dass die Bereitstellung einer ausreichenden Löschwassermenge als Teil der Erschließung eine Genehmigungsvoraussetzung für das spätere Baugenehmigungsverfahren darstellt.	Die Löschwassermenge wurde durch die Gemeinde geprüft. Es werden 96 m ³ /h benötigt. Über das Leitungsnetz können jedoch lediglich 63 m ³ /h bereitgestellt werden. Im Bereich der Freianlage im EG wird daher eine Zisterne hergestellt, die den Löschwasserbedarf deckt.
			4. <i>Umweltbelange</i> In dem hier vorgesehenen beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB können gemäß § 13a 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.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Dies bedeutet allerdings nicht, dass die Umweltbelange bei der planungsrechtlichen Abwägung vollständig außen vor bleiben können. Die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB - also die Auswirkungen auf die einzelnen Umweltschutzgüter - sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gem. § 1a BauGB sind weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Folgerichtig ist dazu laut Nr. 7.1 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung vorgesehen, eine dem Sachverhalt angemessene Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, erstellen zu lassen und in das Verfahren zu integrieren.</p> <p>Dies wird für den vorliegenden Fall ausdrücklich begrüßt, zumal bezüglich der Qualität der vorhandenen Grünlandflächen und hinsichtlich des anzutreffenden Obstbaumbestands noch Klärungsbedarf wegen eines möglichen Schutzstatus besteht.</p> <p>Im Übrigen werden über den allgemeinen Standard hinaus jedoch keine erhöhten Anforderungen an Untersuchungsumfang und Detaillierungsgrad gestellt.</p> <p>Weitere Einzelheiten und Hinweise zu verschiedenen Umweltbelangen können sich gegebenenfalls noch in den nachstehenden Stellungnahmen der Fachbehörden finden.</p>	<p>Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird überwiegend im Bereich einer innerörtlichen Wiesenfläche mit Baumbestand aufgestellt. Bei den im Sommer 2022 erfolgten Begehungen durch den Fachgutachter gab es keine Hinweise darauf, dass es sich bei den Grünlandflächen um den FFH-Lebensraumtypen Magere Flachlandmähwiese handelt. Dies konnte bei den Begehungen im Mai und August 2023 bestätigt werden (siehe Behandlung der Umweltbelange).</p> <p>Zum Obstbaumbestand im Geltungsbereich gehören die auf Flst.Nr. 5402 stehenden Obstbäume. Sie wurden gemäß Luftbildauswertung in den späten 80er- oder 90er Jahren gepflanzt, zuvor gab es an dem Standort keine Obstbäume. Nicht Teil des Streuobstbestands sind die sechs Linden und Kastanien, die auf dem schmalen Grünstreifen am Parkplatz stehen. Sie sind im Rahmen des Parkplatzbaus gepflanzt worden und durch die Parkplatzflächen vom Obstbaumbestand getrennt.</p> <p>Von den insgesamt 15 Bäumen (vorwiegend Apfel, zum Parkplatz hin Walnuss und Kirsche) sind neun Bäume keine Hochstämme 2 (vgl. Abbildung auf der Folgeseite). Sechs Obstbäume sind Hochstämme. Bei einem Bestand, bei dem mehr als die Hälfte der Bäume keine Hochstämme sind und die Bäume zum Teil zwar nicht jung, aber nicht starkwüchsig sind, ist nach gutachterlicher Bewertung das Kriterium „größtenteils 3 starkwüchsige, hochstämmige und großkronige Obstbäume“ nicht erfüllt.</p> <p>Der Bestand wurde dennoch auf Grundlage der Kriterien der Vollzugshilfe am äußeren Rand der Kronen abgegrenzt. Nach der Abgrenzung (siehe ebenfalls Folgeseite) hat der Bestand eine Größe von 1.399 m².</p> <p>Alles in allem sprach vieles dafür, dass es sich nicht um einen nach § 33a NatSchG geschützten Streuobstbestand handelt. Es erfolgte eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Von Seiten der uNB bestanden Zweifel, ob bei einer großzügigeren Abgrenzung und ggf. der Einbeziehung eines im angrenzenden Gartengrundstück Flst.Nr. 5406 gepflanzten Kirschaums die Mindestgröße von 1.500 m² überschritten wird und das Kriterium „größtenteils hochstämmige“ Obstbäume bei einem Anteil von dann 9 nicht hochstämmigen zu 7 hochstämmigen Bäumen nicht doch erfüllt sei. Alleine durch die Einbeziehung des Kirschaums (+ 75</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>m², gelb gestrichelte Umrandung) erreicht der Bestand die Mindestgröße nicht. Grenzt man den Bestand mit einem etwas weiteren Abstand um die Baumkronen ab, erreicht der Bestand gerade die Mindestgröße von 1.500 m².</p> <p>Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde entschieden, für diesen Grenzfall vorsorglich von einem geschützten Streuobstbestand nach § 33a NatSchG mit einer Größe von 1.500 m² auszugehen.</p> <p>Die Umwandlung von Streuobstbeständen (hier: Entfernen) darf nur mit Genehmigung erfolgen. Hierbei ist nach § 33a Abs. 2 Satz 2 die Genehmigung zu versagen, wenn die Erhaltung des Streuobstbestands im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, insbesondere wenn der Streuobstbestand für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder für den Erhalt der Artenvielfalt von wesentlicher Bedeutung ist.</p> <p>Eine wesentliche Bedeutung für die Artenvielfalt ist nicht erkennbar (näheres hierzu ist dem Fachbeitrag Artenschutz zu entnehmen). Die ornithologische Untersuchung ergab, dass keine wertgebenden Arten der Streuobstbestände (z.B. Wendehals, Grünspecht, etc.) vorkommen. Bei den festgestellten Brutvogelarten handelt es sich um ubiquitäre Arten der Siedlungen und Siedlungsränder, die auch in den umliegenden Hausgärten und sonstigen Grünflächen brüten oder brüten können. Es wurden zudem keine Reptilien wie die Zauneidechse nachgewiesen und es wurde innerhalb des Streuobstbestands nur eine als Fledermausquartier geeignete Höhle festgestellt, die jedoch nachweislich nicht von Fledermäusen genutzt wird. Darüber hinaus sind lediglich Zwischenquartiere von Einzeltieren in Stammspalten oder kleinen, nicht einsehbaren Höhlen nicht gänzlich ausschließen. Die innerörtliche Grünfläche ist zudem kein essentielles Jagdhabitat.</p> <p>Auch eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt ist nicht erkennbar. Der Grünlandbestand ist nicht artenreich und die klimatischen Ausgleichsfunktionen sowie die Funktionen im Wasserhaushalt (z.B. Rückhalt) sind schon auf Grund der kleinen Fläche und der umgebenden Bebauung stark eingeschränkt. In die Ermessensentscheidung der Behörde kann an dieser Stelle zudem einfließen, dass für die Fläche bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und es sich um eine Innenentwicklungsfläche handelt.</p> <p>Unter Berücksichtigung von alledem ist ein überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt des Streuobstbestands nicht erkennbar.</p> <p>Auch für Sulzbach besteht dringender Bedarf nach altersgerechtem Wohnen. Das vorhandene Infrastrukturangebot mit Kindergarten, Grundschule, Einkaufsmarkt, Tankstelle, Bank, Bäcker, etc. soll durch ein Seniorenwohnheim vervollständigt werden. Hierfür wurden verschiedene Standorte geprüft, die vorzugsweise bereits überplant oder aber im</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>unbeplanten Innenbereich liegen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Neben dem jetzt verfolgten Standort gab es zwei Flächenalternativen, die voraussichtlich die Anforderungen an Größe, Erschließung und Standort erfüllt hätten: Zum einen das Wiesengrundstück Flst.Nr. 5835 in der Fuchsenstraße westlich des Sportplatzes. Die Fläche scheiterte allerdings an der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers. Das andere, in Frage kommende Grundstück war das Flst.Nr. 2557 im Unteren Frohnengrund, östlich des örtlichen Lebensmittelmarktes. Auf der Fläche steht ebenfalls ein Obst- und sonstiger Baumbestand und auch hier konnte die Flächenverfügbarkeit nicht gesichert werden.</p> <p>Weitere Alternativstandorte, die die erforderlichen Kriterien erfüllen, stehen derzeit nicht zur Verfügung.</p> <p>Ausgleich: Eine Umwandelungsgenehmigung darf nur erteilt werden, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt und umgesetzt werden. Bei der Festlegung des Ausgleichsumfanges ist zu berücksichtigen, dass etablierte Streuobstbestände in der Regel einen größeren Wert für den Naturhaushalt haben als neu angelegte Bestände. Bei der Festlegung des Ausgleichs ist daher ein Time-Lag-Zuschlag zu berücksichtigen. In Anbetracht des erst rd. 30-jährigen Bestand, der verloren geht, und der Tatsache, dass der Bestand keine Höhlen oder anderweitig interessante Baumstrukturen aufweist, scheint ein Time-Lag-Faktor von ca. 1:1,5 gerechtfertigt und ausreichend.</p> <p>Folgender Ausgleich ist vorgesehen: Erweiterung Obstwiesen auf Flst.Nr. 5712 im Gewinn Birkenberg, Gemarkung Sulzbach: Das Grundstück Flst.Nr. 5712 im Gewinn Birkenberg, rd. 850 m von der Eingriffsfläche entfernt, ist Eigentum der Gemeinde. Es handelt sich um ein südexponiertes Wiesengrundstück oberhalb des Orlenbächles. Die Fläche wurde in der Grünlandkartierung von 2005 mit A2-3 erfasst und ist möglicherweise eine Magere Flachlandmähwiese.</p> <p>Im Westen des Grundstücks werden – angrenzend an die Obstbaumbestände westlich und nördlich –insgesamt 23 heimische Obstbäume gemäß Artenliste im Anhang gepflanzt. Zwischen den Bäumen ist ein Pflanzabstand von 10 m und einen Reihenabstand von 15 m einzuhalten. Mit dem großen Reihenabstand wird eine großflächige Beschattung vermieden und die Artenvielfalt des Grünlandbestands erhalten.</p> <p>Verwendet werden Hochstämme, Stammhöhe ≥ 180 cm; Stammumfang 10-12 cm mit Ballen, Wühlmausschutz und Befestigung mit Dreibock. Die Pflanzung erfolgt vorzugsweise im Spätherbst. Nach der Fertigstellungspflege mit ausreichender Wässerung sind zwei Jahre Entwicklungspflege ggf. noch einmal mit Wässerung vorgesehen. Am Ende des fünften Standjahres erfolgt ein Erziehungsschnitt. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.
			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.	In der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung vom 08.12.2022 wurde darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt und dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB deshalb abgesehen wird.
			<p><i>5. Klimaschutz</i></p> <p>Der Klimaschutz und die Klimaanpassung verfügen durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes in der Bauleitplanung gem. § 1a Abs. 5 Satz 2 i.V.m. § 1 Abs. 7 und § 2 Abs. 3 BauGB über Abwägungsrelevanz.</p> <p>In dem vorliegenden Entwurf zur städtebaulichen Begründung wird in Nr. 7.3 bereits auf den Planungsgrundsatz eingegangen.</p> <p>Aufgrund der speziellen Art und überschaubaren Größe der vorliegenden Planung weisen die Ausführungen aus unserer Sicht in die richtige Richtung.</p> <p>Klimagerechtes Bauen berücksichtigt einerseits eine energieeffiziente Bauweise und den Einsatz erneuerbarer Energien, bezüglich der Klimaanpassung ist jedoch auch an die Zunahme von Starkregen-Ereignissen und extremer Hitzebildung zu denken.</p> <p>Im Hinblick auf die entsprechend der vorgesehenen Gebäudenutzung zu erwartende Bevölkerungsgruppe (ältere oder auch pflegebedürftige Bewohner) und ihre Bedürfnisse ist – soweit in der vorbereitenden Planung schon möglich - auf ein ausgewogenes Verhältnis von Belichtungs-, Beschattungs- und Belüftungsmöglichkeiten zu achten.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass in der noch zu erstellenden Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange entsprechende Ausführungen aus umweltplanerischer Sicht ergänzt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die ausreichende Belichtung, Beschattung und Belüftung wird im Zuge der Gebäudeplanung durch den Vorhabens-träger beachtet. In den Innenräumen ist die Beschattung und der Wärmeschutz durch die Fassadengestaltung gewährleistet. Die Baumpflanzungen auf den Freiflächen tragen zusätzlich zur Beschattung der Außenanlage bei. Im Gebäude sind Belüftungsanlagen vorgesehen. Darüber hinaus sind die Wohnräume so ausgerichtet, dass eine allseitige Belichtung und Besonnung möglich sind.</p> <p>Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Anregung betrifft die Ausgestaltung des Gebäudes und nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. In der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurde unter Kapitel 3.9 - Klimaschutz ein Absatz ergänzt.</p> <p>Für den Ortsteil Sulzbach liegt eine Starkregenuntersuchung des Istzustands vor. Wie in der nachstehenden Abbildung ersichtlich, sind lediglich im Randbereich des Plangebiets, entlang des Friedhofswegs, Überflutungstiefen von 5 bis maximal 50 cm zu erwarten. Gemäß der Starkregengefahrenkarte werden nur die Freiflächen zum Friedhofsweg hin (Stellplätze, Zugänge bzw. öffentliche Verkehrsfläche) überflutet, das Bau-feld ist nicht betroffen. Es treten mittlere Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis 2,0 m/s auf.</p> <p>Im nördlichen Bereich des Plangebiets besteht bereits Baurecht, im süd-östlichen Bereich sind bisher versiegelte, öffentliche Parkplätze vorhanden. Durch die geplante Bebauung nimmt die Versiegelung im Gebiet zu, im Bereich des Baukörpers sowie auf den versiegelten Freiflächen wird der Niederschlag zukünftig oberflächlich abfließen. Im Bebauungsplan wird</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				jedoch ein nachzuweisendes Rückhaltevolumen von mindestens 230 m ³ mit einem maximalen Abfluss von 13 l/s festgesetzt. Das Regenwasser wird künftig durch abflussmindernde Maßnahmen, wie beispielsweise Riegolen oder Zisternen, auf dem Grundstück zurückgehalten, bevor eine Einleitung in das Kanalnetz erfolgt. Mit einer nachteiligen Veränderung des Abflussverhaltens oder negativen Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger ist daher nicht zu rechnen. Der Sachverhalt wird unter Kapitel 7.4 der Begründung ergänzt.
	Landratsamt NOK Untere Naturschutzbehörde	23.01.2023	<p>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>a) <i>Artenschutz nach § 44 (u. § 45 Abs. 7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</i> Die artenschutzrechtlichen Verbotsbestimmungen nach § 44 BNatSchG gelten in der Bauleitplanung mittelbar. Es handelt sich jedoch um striktes Recht und ist deshalb nicht der Abwägung durch die Gemeinde Billigheim zugänglich. Nach geltender Rechtslage ist dazu eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, die eine entsprechende Beurteilung zulässt. Den aktuellen Unterlagen lag hierzu noch kein Fachbeitrag Artenschutz bei; dieser soll laut Nr. 7.2 des Entwurfs der städtebaulichen Begründung im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt werden. Der hierzu in den Erläuterungen vorgesehene Untersuchungsumfang wird aus naturschutzfachlicher Sicht als angemessen erachtet.</p>	Wird zur Kenntnis genommen. Der Fachbeitrag Artenschutz wird dem Bauungsplan als Anlage beigefügt.
			Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass zur Festlegung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen weitere Regelungen (z. B. in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrags) erforderlich werden können. Die Artenschutzbelange müssen zum Satzungsbeschluss grundsätzlich geklärt sein.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.
			<p>b) <i>Biotopschutz n. § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG und geschützte Streuobstbestände n. § 33a NatSchG</i> Wir bitten auch aus naturschutzrechtlicher Sicht, den Fragen bezüglich der Qualität der im Plangebiet vorhandenen Grünlandflächen (Biotop Magere Flachlandmähwiese?) und der Einstufung des anzutreffenden Obstbaumbestands nach § 33a NatSchG im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange nachzugehen.</p>	Auf den Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme des Fachdienst Bau-recht (Seite 2-5) wird verwiesen.
			<p>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) Bezüglich der Erforderlichkeit naturschutzrechtlicher Ausnahmen oder Befreiungen kann nach dem derzeitigen Erkenntnisstand noch keine abschließende Aussage getroffen werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p>a) Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG: Da die Ausgleichsverpflichtung nach der Eingriffsregelung im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB grundsätzlich nicht greift und die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, erübrigt sich zwar 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 davon aus, dass im Zuge des Verfahrens, entsprechend Nr. 7.1 des Entwurfs zur städtebaulichen Begründung, noch eine sachkundig erstellte Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange vorgelegt wird, in der die betroffenen Naturschutzbelange angemessen behandelt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon erstellt und wird dem Bebauungsplanentwurf als Anlage beigefügt.</p>
			<p>Die im Entwurf des textlichen Teils zum Bebauungsplan ersichtlich werdenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sind in naturschutzrechtlicher Hinsicht grundsätzlich zu begrüßen. Aus der noch zu erstellenden Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange sowie aus dem Fachbeitrag Artenschutz können sich gegebenenfalls noch ergänzende Festsetzungen bzw. Regelungserfordernisse ergeben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange und der Fachbeitrag Artenschutz liegen vor. Es werden zwei Hinweise zu Vermeidungsmaßnahmen für Vögel in den Bebauungsplan aufgenommen. Textliche Festsetzungen werden nicht erforderlich.</p>
			<p>b) Naturschutzrechtliches Fazit (vorläufig): Das Verfahren zur vorgesehenen Bebauungsplanänderung kann von unserer Seite vorbehaltlich der sachgerechten Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange (sodass keine Planungshindernisse verbleiben) insbesondere unter dem Aspekt der Innenentwicklung mitgetragen werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Grundwasserschutz	23.01.2023	<p>Das Vorhaben liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daraus ergeben sich keine gegen das Vorhaben gerichteten Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<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 vorgegeben werden. Für gewerblich bzw. öffentliche Parkplatzflächen ist eine Bewertung nach DWA M-153 auszuführen. Die Festlegung zur Versickerungsfähigkeit bzw. Notwendigkeit einer Vorreinigung ist entsprechend der Bewertung auszuführen.</p>	<p>Unter Ziffer 5.1 der textlichen Festsetzungen ist bereits eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung im Bebauungsplan enthalten. Demnach sind Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Das Merkblatt ist zu beachten.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Die nachfolgenden Hinweise sind neben den allgemeinen gesetzlichen Vorgaben zum Grundwasserschutz zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Die Ausführungen werden unter Ziffer III.4 (Hinweis Grundwasserfreilegung) ergänzt.</p>
	<p>Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Oberirdische Gewässer</p>	<p>23.01.2023</p>	<p>Im Einflussbereich des Vorhabens befindet sich kein Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiet. Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p><u>Hinweis:</u> Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind mögliche Überflutungen infolge Starkregenereignisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 BauGB). Aus verschiedenen Gründen, z.B. Oberflächenabflüsse an Hanglagen, aus Außeneinzugsgebieten etc., kann es bei Starkregen, zu wild abfließendem Wasser (§ 37 WHG) kommen. Um Unsicherheit infolge von Starkregenereignissen zu reduzieren und evtl. dramatischen 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Flächenvorsorge, z.B. das Freihalten gefährdeter Gebiete von einer Bebauung, die Nutzung von Straßen als Notabflusswege, • 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) <p>sollten daher in die Bauleitplanung einfließen.</p>	<p>Der Hinweis zu Starkregenereignissen wird zur Kenntnis genommen. Überlegungen wie das Anheben des Eingangsbereichs gegenüber dem Straßenniveau sowie ein Verzicht auf eine Unterkellerung sind bereits in die Planung eingeflossen und bei der Vorhabensplanung berücksichtigt. Für den Ortsteil Sulzbach liegt eine Starkregenuntersuchung des Istzustands vor. Wie in der nachstehenden Abbildung ersichtlich, sind lediglich im Randbereich des Plangebiets, entlang des Friedhofswegs, Überflutungstiefen von 5 bis maximal 50 cm zu erwarten. Gemäß der Starkregengefahrenkarte werden nur die Freiflächen zum Friedhofsweg hin (Stellplätze, Zugänge bzw. öffentliche Verkehrsfläche) überflutet, das Baufeld ist nicht betroffen. Es treten mittlere Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis 2,0 m/s auf. Im nördlichen Bereich des Plangebiets besteht bereits Baurecht, im südöstlichen Bereich sind bisher versiegelte, öffentliche Parkplätze vorhanden. Durch die geplante Bebauung nimmt die Versiegelung im Gebiet zu, im Bereich des Baukörpers sowie auf den versiegelten Freiflächen wird der Niederschlag zukünftig oberflächlich abfließen. Im Bebauungsplan wird jedoch ein nachzuweisendes Retentionsvolumen von mindestens 230 m³ festgesetzt. Das Regenwasser wird künftig durch abflussmindernde Maßnahmen, wie beispielsweise Rigolen oder Zisternen, auf dem Grundstück zurückgehalten, bevor eine Einleitung in das Kanalnetz erfolgt. Mit einer nachteiligen Veränderung des Abflussverhaltens oder negativen Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger ist daher nicht zu rechnen. Der Sachverhalt wird unter Kapitel 7.4 der Begründung ergänzt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Weiterführenden Informationen erhalten sie u.a. im Leitfaden der LUBW „Kommunales Starkregenerisikomanagement 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).	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Technische Fachbehörde Abwasserbeseitigung	23.01.2023	Der Bebauungsplan enthält keine Aussagen zur Entwässerung.	Die Entwässerung ist über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal im Friedhofweg vorgesehen. Der Allgemeine Kanalisationsplan (AKP) wird gerade entsprechend der neuen Berechnungsgrundlage der Regenereignisse des aktuellen KOSTRA Atlas DWD 2020 und unter Erhebung aller neuen Grundlagedaten fortgeschrieben. Ausgehend von den aktuellen KOSTRA Daten und Bemessungsansätzen für die Siedlungsentwässerung (zweijährliches Regenereignis mit zehnminütiger Regendauer) fließen aktuell vom vorhandenen befestigten Grundstücksbereich (Parkplatz) rund 26 l/s in den öffentlichen Mischwasserkanal in der Friedhofstraße. Da aus dem alten AKP im weiteren Verlauf bereits Überstauereignisse bekannt sind, soll die Ablaufwassermenge vom Grundstück reduziert werden. Aufgrund der Grundstücksgröße von rd. 6.500 m ² wird ein zulässiger Abfluss von 13 l/s festgesetzt. Dies entspricht der Halbierung des bisherigen Abflusses und verbessert die Situation damit. Bei der im Rahmen des AKP zu führenden Nachweisführung wird dieser rechnerische Abfluss entsprechend berücksichtigt. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll gebietsintern zurückgehalten oder versickert werden. Es wird ein Rückhaltevolumen von mindestens 230 m ³ festgesetzt, mit einem maximalen Abfluss von 13 l/s festgesetzt (s.o.). Die Regenwasserrückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Art der gewählten Anlage ist dem Grundstückseigentümer freigestellt, so können beispielsweise Rigo- len, Teiche oder Zisternen hergestellt werden. Der Sachverhalt wird unter Kapitel 5.5 in der Begründung ergänzt.
	Landratsamt NOK ÖPNV	23.01.2023	Das Plangebiet liegt fußläufig ca. 600 m von den Bushaltestellen „Hirsch“ entfernt und ist hierüber an den regionalen ÖPNV angebunden.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Landratsamt NOK Kreisbrandmeister	23.01.2023	Aus Sicht des abwehrenden Brandschutzes bestehen grundsätzlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Folgendes ist einzuhalten: Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Regelungen der DIN 14090 sowie der VwV Feuerwehrflächen sind bei der Vorhabensplanung einzuhalten.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Zu Gebäuden, deren Entfernung von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen 50 m überschreitet, sind – unabhängig von der Rettungshöhe – Feuerwehrezufahrten entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ vorzusehen.</p> <p>Öffentliche Straßenflächen sowie Feuerwehrflächen nach § 2 Abs. 3 LBOAVO sind entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VwV Feuerwehrflächen) bzw. der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ anzuordnen und einzuplanen. Die Feuerwehr Billigheim besitzt keine Drehleiter. Somit scheidet eine Menschenrettung über Leitern der Feuerwehr aus.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist im Geltungsbereich entsprechend der DVGW-Richtlinie W 405 mit einem Löschwasserbedarf von 96 m³/h für den Grundschatz herzustellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.</p>	<p>Wird bei der Vorhabensplanung beachtet.</p>
2.	Verband Region Rhein-Neckar	05.01.2023	<p>Aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlbacher Pfad I“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenzentrums geschaffen werden, um ein entsprechendes Pflege- und Betreuungsangebot innerhalb der Gemarkung Sulzbach bereitzustellen. Das Spektrum sozialer Einrichtungen in der Gemeinde Billigheim wird dadurch erweitert und das örtliche Angebot an barrierefreiem senioren- und pflegegerechtem Wohnraum bedarfsgerecht ausgebaut. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6.710 m². Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.</p> <p>Das Plangebiet liegt mit Blick auf die Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar innerhalb einer Darstellung für „sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“. Regionalplanerische Restriktionen liegen somit nicht vor.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.	RP Karlsruhe Ref. 21 – Raumordnung, Bau-recht, Denkmalschutz	17.01.2023	<p>Raumordnung Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau eines Seniorenpflegewohnheims mit 90 Betten und barrierefreien Wohnungen im Norden des Ortsteils Sulzbach geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst ca. 0,7 ha, eine Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“ ist vorgesehen.</p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist die betreffende Fläche als restriktionsfreie Weißfläche („sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen“) dargestellt. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Im gültigen Flächennutzungsplan des GVV Schefflenzthal ist der Bereich als Grünfläche sowie ein kleinerer Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt. Die Planung ist somit nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt, eine Anpassung im Wege der Berichtigung gem. § 13a II Nr. 2 BauGB vorgesehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
4.	RP Karlsruhe Abteilung 4 – Straßenwesen und Verkehr	12.12.2022	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert lediglich Gemeindestraßen, jedoch keine Bundes- oder Landesstraßen. Aus diesem Grund hat die Abteilung 4 des Regierungspräsidiums Karlsruhe keine Einwände oder Anregungen bezüglich dem Vorhaben.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	RP Karlsruhe, Ref. 53.1 und 53.2 – Gewässer		- es ist keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
6.	RP Karlsruhe, Abteilung 5 - Umwelt	16.12.2022	Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben. Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht. Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.	Wird zur Kenntnis genommen. Die UNB im Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis ist am Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
7.	Landespolizeidirektion Kampfmittelbeseitigungsdienst	22.12.2022	<p>Damit wir für Sie tätig werden können, bitten wir Sie den beigefügten Antrag auszufüllen, zu unterschreiben und mit Lageplänen an uns zurück zu senden.</p> <p>Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtsforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.</p> <p>Seit dem 02.01.2008 kann der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg allerdings Luftbildauswertungen für Dritte, zur Beurteilungen möglicher Kampfmittelbelastungen von Grundstücken auf vertraglicher Basis nur noch kostenpflichtig durchführen.</p> <p>Diese Auswertung kann bei uns mittels eines Vordrucks beantragt werden. Die dafür benötigten Formulare können auch unter www.rp-stuttgart.de (->Service->Formulare und Merkblätter) gefunden werden.</p> <p>Bitte beachten Sie hierzu auch den Anhang.</p> <p>Die momentane Bearbeitungszeit hierfür beträgt zurzeit mind.30 Wochen ab Auftragseingang. Eine Abweichung von der angegebenen Bearbeitungszeit ist nur in dringenden Fällen (Gefahr in Verzug) möglich. Bitte sehen Sie von Nachfragen diesbezüglich ab.</p> <p>Weiterhin weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.</p> <p>Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.</p>	Die Anregung zur Kampfmittelbeseitigung wurden an den Investor weitergegeben.
8.	RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege	16.01.2023	Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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.</p>	Der Hinweis unter III.1 Bodenfunde wird um die Ausführungen ergänzt.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Belange der Bau- und Kunstdenmalpflege sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, nicht direkt betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	RP Freiburg Abteilung 9 – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	18.01.2023	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.
			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.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden. 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Unter Ziffer III.9 wird ein Hinweis zur Geotechnik in den Bebauungsplan aufgenommen.
			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.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Grundwasser Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Bergbau Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet. Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (bspw. Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	Polizeipräsidium HN FEST-E-VK, Standort MOS	14.12.2022	Gegen den Bebauungsplan Mühlbacher Pfad I, 1. Änderung bestehen aus polizeilicher Sicht keine Bedenken. Im derzeitigen Verfahrensstand sind keine weiteren Anregungen oder Verbesserungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Gemeinsamer Gutachterausschuss Geschäftsstelle Neckar-Odenwald-Kreis		- es ist keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	Netze BW GmbH	14.12.2022	Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen der Netze BW vorhanden. In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsleitungen, die weiterhin benötigt werden. Der in der Anlage grün schraffierte Leitungsbestand, ist im Grundbuch über einen Dienstbarkeit gesichert. Ist eine Verlegung erforderlich, sind die Kosten vom Verursacher zu tragen. Ob die Stromversorgung des Seniorenzentrums durch eine Erweiterung unseres bestehenden Ortsnetzes möglich ist, kann erst beantwortet werden, wenn der zukünftige Leistungsbedarf bekannt ist. Je nach Leistungsbedarf ist dann eventuell auch eine „kundeneigene“ Trafostation erforderlich. Wir bitten sie uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.	Eine Umverlegung des Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabels ist nicht vorgesehen. Falls erforderlich kann das Kabel tiefergelegt werden. Der Umgang mit dem Leitungsbestand wird im Zuge der Erschließungsplanung betrachtet. Der Leistungsbedarf ist derzeit noch nicht bekannt. Wenn nötig, wird eine kundeneigene Trafostation vorgesehen. Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
13.	Dt. Telekom Technik GmbH	16.01.2023	<ul style="list-style-type: none"> Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand: In den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Niederspannungsfreileitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung: Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 127 Absatz 6 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt. Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebauungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Obergericht vor. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. 	<p>Der Bebauungsplan legt ein Verbot von Niederspannungsfreileitungen fest. Rechtsgrundlage hierfür ist § 74 LBO Baden-Württemberg. Inwieweit von diesem Verbot auch Telekommunikationsleitungen erfasst werden, besteht seit langem eine unterschiedliche Rechtsauffassung zwischen Kommunen und den Telekommunikationsgesellschaften. Da aus gestalterischer Sicht und unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit eine unterirdische Kabelverlegung wünschenswert ist, wird die Festsetzung beibehalten.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. 	<p>Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Freihaltung von Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten: Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird. Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten. Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen. Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationslinien der Telekom (siehe beigefügten Lageplan). Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen von Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabensträger informiert.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
14.	Vodafone GmbH		- es ist keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	ZV Bodensee Wasserversorgung	12.12.2022	Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Heilbronner Versorgungs GmbH	16.12.2022	Bebauungsplan Die Versorgung mit Trinkwasser ist gesichert. Der Anschluss des Neubaugebietes an die Wasserversorgung kann vom Friedhofweg erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Der Versorgungsdruck im Bereich Friedhofweg 21 (Ruhedruck) liegt bei ca. 4,3 bar. Somit ist der Versorgungsdruck - unter Vorbehalt der ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung in dieser Zone (siehe Tabelle 1) ausreichend.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die Lage der Wasserversorgungsleitungen sowie der Steuer- und Messkabel ist aus beiliegendem Planausschnitt zu ersehen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Leitungen befinden sich außerhalb des Plangebiets.
			Der erforderliche Löschwasserbedarf ist noch festzusetzen bzw. das Brandschutzkonzept mit der Gemeinde Billigheim abzustimmen! Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass durch die Gemeinde Billigheim, als Wasserversorger, keine Löschwasserbereitstellung für den privaten Objektschutz, der über den Grundschutz aus dem öffentlichen Trinkwassernetz hinausgeht, erfolgt.	Wird zur Kenntnis genommen.
			Die innerhalb des Bebauungsplans geplanten Straßen sind so breit auszulegen, dass allen Ver- und Entsorgungsträger für Ihre Anlagen, unter Einhaltung der entsprechenden Abstände, ausreichend Raum zur Verfügung steht. Generell ist ein Abstand unserer Anlagen von mindestens 0,4 m zu anderen Leitungsträgern und zu Pflanzungen von 2,5 m einzuhalten.	Die Abstände werden durch die Planung berücksichtigt und eingehalten.
			Die bestehenden Leitungen müssen mit Fahr- und Leitungsrechten versehen werden.	Es werden lediglich die Leitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt, die sich im Plangebiet befinden.
			Nach DVGW-Arbeitsblatt W 400-1. gilt Folgendes: Der erforderliche Versorgungsdruck im versorgungstechnischen Schwerpunkt einer Druckzone richtet sich nach der überwiegenden ortsüblichen Geschosshöhe der Bebauung dieser Zone (siehe Tabelle 1). Netze sind so zu bemessen, dass folgender Versorgungsdruck (Innendruck bei Nulldurchfluss in der Anschlussleitung an der Übergabestelle zum Verbraucher) nicht unterschritten wird.	Wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag																		
			Tabelle 1 - Versorgungsdrücke (SP) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze</th> <th>Bestehende Netze</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>für Gebäude mit EG</td> <td>2,00 bar</td> <td>2,00 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 1 OG</td> <td>2,50 bar</td> <td>2,35 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 2 OG</td> <td>3,00 bar</td> <td>2,70 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 3 OG</td> <td>3,50 bar</td> <td>3,05 bar</td> </tr> <tr> <td>für Gebäude mit EG und 4 OG</td> <td>4,00 bar</td> <td>3,40 bar</td> </tr> </tbody> </table>		neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze	für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar	für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar	für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar	für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar	für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar	Wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.
	neue Netze bzw. signifikante Erweiterung bestehender Netze	Bestehende Netze																				
für Gebäude mit EG	2,00 bar	2,00 bar																				
für Gebäude mit EG und 1 OG	2,50 bar	2,35 bar																				
für Gebäude mit EG und 2 OG	3,00 bar	2,70 bar																				
für Gebäude mit EG und 3 OG	3,50 bar	3,05 bar																				
für Gebäude mit EG und 4 OG	4,00 bar	3,40 bar																				
			Bei höheren Gebäuden ist im Bedarfsfall eine Hausdruckerhöhungsanlage für die oberen Stockwerke vorzusehen. Bei geplanten Löschwasseranlagen müssen grundsätzlich drucklose Zwischenbehälter und/oder Rückflussverhinderer eingebaut werden.	Wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.																		
			Falls Rohrnetze auf dieser Grundlage bemessen werden, steht bei normgerechter Bemessung und Ausführung der Wasserverbrauchsanlagen ein Mindestdruck von 1 bar an der ungünstigsten Zapfstelle zur Verfügung. Diese anzustrebende Versorgungsdrücke können bei Spitzenverbrauch an wenigen Stunden des Jahres kurzfristig unterschritten werden. Außerdem können wirtschaftliche Gründe gegen eine generelle Verhaltung dieser Drücke bei historisch gewachsenen Versorgungsfällen sprechen.	Wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.																		
			Für einzelne hoch- oder tiefgelegene Gebäude sollten keine Druckzonen eingerichtet werden. In ausgeprägten Hochlagen ist ein Abfall des Überdruckes auf 0,5 bar an der höchstgelegenen Entnahmestelle während der Zeit des höchsten Verbrauches nicht immer vermeidbar. Unter diesen Voraussetzungen können die angegebenen Werte bei neuen Netzen um 0,5 bar verringert werden.	Wird im Zuge der Erschließungsplanung beachtet.																		
			Schlussbestimmung Eine weitergehende technische Stellungnahme kann erst dann abgegeben werden, wenn uns die entsprechenden Detailplanungsunterlagen vorliegen. Wir bitten um rechtzeitige Beteiligung an Ihren weiteren Planungen. Damit die Heilbronner Versorgungs GmbH Ihrerseits die hierfür erforderlichen Finanzmittel bereitstellen und die nötigen technischen Vorbereitungen treffen können, bitten wir um Benachrichtigung und Vorlage Ihrer Detailplanung mindestens zwölf Monate vor Baubeginn.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.																		
17.	IHK Rhein-Neckar	20.01.2023	Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad – 1. Änderung“ keine Bedenken vorzuweisen. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.	Wird zur Kenntnis genommen.																		
18.	Handwerkskammer Mannheim		- es ist keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.																		
19.	Stadt Möckmühl		- es ist keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.																		

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
20.	Stadt Gundelsheim	13.01.2023	Von unserer Seite aus keine Anregungen zu dem o.g. Bebauungsplan vorgebracht werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Große Kreisstadt Mosbach	22.12.2022	Die Stadt Mosbach bringt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen zum o.g. Bebauungsplan vor.	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	Stadt Neudenau		- es ist keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.
23.	Gemeinde Elztal	12.12.2022	Von Seiten der Gemeinde Elztal werden keine Anregungen/ Einwände gegen das Verfahren vorgebracht. Wir nehmen das Verfahren zustimmend zur Kenntnis.	Wird zur Kenntnis genommen.
24.	Gemeinde Neckarzimmern	09.12.2022	Die Gemeinde Neckarzimmern hat im Zusammenhang mit dem o.g. Bauvorhaben keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
		12.12.2022	Seitens der Gemeinde Neckarzimmern werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht, da die öffentlichen Interessen und Belange der Gemeinde durch das Vorhaben nicht tangiert werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
25.	Gemeinde Roigheim	09.12.2022	Seitens der Gemeinde Roigheim werden keine Anregungen und Bedenken geltend gemacht.	Wird zur Kenntnis genommen.
26.	Gemeinde Schefflenz		- es ist keine Stellungnahme eingegangen -	Wird zur Kenntnis genommen.

Eingegangene Stellungnahmen von Bürger/innen

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
1.	Bürger/in 1	19.12.2022	Hiermit lege ich Widerspruch gegen den geplanten Neubau: Seniorenzentrum Mühlbacher Pfad 1 / (Flurstück 5402/6925/6926) ein.	Wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Begründungen: Landesbauordnung: § 37: Landesbauordnung Baden Württemberg Die aktuelle Anzahl Stellplätze in Abhängigkeit zu der Friedhofsgröße werden ersatzlos gestrichen, somit kann ein geregelter Ablauf des Friedhofbetriebes nicht mehr stattfinden. Eine Verweis auf die neuen Stellplätze des Seniorenzentrums sind nicht gerechtfertigt, da diese vermutlich nicht einmal für die Bediensteten sowie den zu erwartenden Besuchern ausreichend sind.</p> <p>Des Weiteren ist zu prüfen, ob der Friedhof und die aktuellen Stellplätze aus Steuergeldern finanziert wurden, eine Veräußerung des betreffenden Grundstückes ist somit rechtlich nicht zulässig, wenn kein gleicher /vertretbarer Ersatz geschaffen werden kann. Dieser Punkt wird parallel beim Landratsamt Mosbach geprüft.</p>	<p>Auf die Stellungnahme des LRA NOK – Fachdienst Baurecht wird verwiesen. Bei einer erforderlichen, ersatzweisen Herstellung von Stellplätzen für den Friedhof, sind die Anforderungen aus der VwV Stellplätze (1 Stellplatz je 2.000 m² Grundstücksfläche, mind. 10 Stellplätze) zu berücksichtigen. Es wird demnach die Herstellung von 10 Stellplätzen erforderlich. Damit wird ein geregelter Ablauf des Friedhofsbetriebs auch weiterhin sichergestellt. Die Anzahl der Stellplätze für Altenheime bemisst sich nach der VwV Stellplätze. Danach sind 1 Stellplatz je 10 - 15 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze nachzuweisen. Mit 47 Stellplätzen im Plangebiet wird dieser gesetzliche geforderte Wert sogar überschritten und die Anzahl damit als ausreichend eingestuft. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt. Wenn die städtebauliche Anforderlichkeit gegeben ist, steht es der Gemeinde frei, auf ihrem Gemarkungsgebiet Grundstücke neu zu ordnen. Dabei spielt die vorherige Nutzung eines Grundstücks, z.B. als Parkplatz, keine Rolle.</p>
			<p>Pietätslosigkeit: Wie kann man als Gemeinde auf dem Friedhofsparkplatz ein Seniorenzentrum planen, das sich im Prinzip auf dem jetzigen Friedhofsgelände befindet. Durch solche Maßnahmen macht man eine Gemeinde zum öffentlichen Gespött, nicht nur in der Region, sondern Deutschlandweit.</p>	<p>Auf § 8 des Bestattungsgesetzes wird verwiesen. Demnach ist bei der Errichtung von Gebäuden, die nicht Friedhofszwecken dienen, [...] von Friedhöfen ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die Baurechtsbehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, wenn Ruhe und Würde des Friedhofs nicht wesentlich beeinträchtigt werden und polizeiliche Gründe nicht entgegenstehen. Der Abstand von 10 m wird eingehalten.</p>
			<p>Größe des Gebäudes: Der geplante Neubau passt weder von der Größe noch von der Bauart nur ansatzweise ins Ortsbild. Hier würde ich der Gemeinde empfehlen sich das Seniorenzentrum in Michelbach anzuschauen, Planung und Ausführung völlig integriert.</p>	<p>Bei dem geplanten Seniorenzentrum handelt es sich um einen Solitärbau, der sich in seiner Kubatur und Gestaltung bewusst von der Bestandsbebauung im Ortsteil Sulzbach abhebt. Die Gebäudeform leitet sich ab aus der Bündelung verschiedener Nutzungen und vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit. Das Plangebiet soll im Sinne der Nachverdichtung zudem flächensparend genutzt werden. Das Vorhaben deckt den Bedarf an Pflege- und Betreuungsplätzen in Sulzbach und wird daher auch mit seiner vom Bestand abweichenden Dimensionierung von der Gemeinde unterstützt.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
2.	Bürger/in 2	19.01.2023	<p>Die Gemeinde Billigheim plant gemäß vorliegendem Vorentwurf des Bebauungsplans mit Planstand: 08.11.2022 die Ansiedlung eines Seniorenzentrums mit Unterbringung eines Seniorenwohn- und -pflegeheims mitsamt zugeordneten Pflege- und Betreuungseinrichtungen.</p> <p>Die Schaffung von Betreuungsplätzen sowie Wohnungen zum betreuten Wohnen innerhalb des Gemeindegebietes ist hierbei prinzipiell zu befürworten.</p> <p>Die Gemeinde Billigheim hat sich zur Anpassung des Bebauungsplanes für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB entschlossen. Eine ausführliche Information der Anwohner und sonstiger Bürger im Vorfeld erfolgte weder durch die Gemeinde Billigheim noch durch den geplanten Bauträger. Sämtliche Details des Bauvorhabens müssen von den Bürgern aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes entnommen werden, welcher an vielen Stellen lückenhaft ist, bzw. Raum zur Spekulation bietet.</p> <p>Zu folgenden Punkten des Bebauungsplanes möchten wir daher wie folgt Stellung nehmen:</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Wahl des Verfahrens wirkt sich nicht auf die Ausführlichkeit der Beteiligung der Öffentlichkeit aus. Obwohl im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB auf eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 (1) BauGB verzichtet werden kann, wurde diese im Rahmen einer einmonatigen Auslegung durchgeführt. Der Vorentwurf spiegelt den derzeitigen Planungsstand wider und stellt noch keine fertige Entwurfsplanung dar. Die frühzeitige Beteiligung dient der Vorabstimmung der zu beachtenden Belange.</p> <p>Zudem fand Anfang Juni ein Termin zwischen der Gemeinde, dem Investor und den Anwohnern statt, bei dem die wesentlichen Einwendungen diskutiert wurden. Es wurde u.a. besprochen, dass die Gestaltung der Außenanlage Rücksicht auf die angrenzenden Wohnbaugrundstücke nimmt und dass die Bepflanzung in gemeinsamer Abstimmung durchgeführt wird.</p>
			<p>1) Äußeres Erscheinungsbild des geplanten Seniorenzentrums Gemäß Vorentwurf des Bebauungsplans ist eine maximale Gebäudehöhe (GHmax) von 13,50 m sowie eine Vollgeschosszahl von drei Stockwerken vorgesehen. Die Gebäudelänge wird auf 95 m festgelegt ebenso soll das Seniorenzentrum ein Flachdach erhalten.</p> <p>Der bestehende und rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad“ gibt eine maximale Firsthöhe von 12,50 m vor, eine maximale Vollgeschosszahl von zwei, ebenso eine Dachneigung von 30-45° sowie vorgegebene Ziegelfarben. Ebenso gilt eine maximale Gebäudelänge von 50 m.</p> <p>Ziel des bestehenden Bebauungsplans ist ein einheitliches Erscheinungsbild des Wohngebietes sicherzustellen. Die jetzige Erhöhung von Gebäudehöhe, Geschosszahl, Gebäudelänge und Dachform erscheint aus der Bürgerschaft nicht nachvollziehbar. Es ist schwer zu vermitteln, dass jeder Anwohner beim Hausbau die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes peinlichst genau einzuhalten hat um ein einheitliches Erscheinungsbild des Wohngebietes zu gewährleisten und das aktuelle Bauvorhaben in keinerlei Zusammenhang mit den Vorgaben des initialen Bebauungsplans steht.</p> <p>Insbesondere für die direkten Anwohner der angrenzenden Grundstücke stellt die Geschoßhöhe von 13,50 zzgl. der Niveaubewertung des Erdgeschosses im westlichen Bereich sowie die Verlängerung der Gebäudeseite auf 95 m einen nicht vorhersehbaren Abänderung des initialen Bebauungsplans dar, welcher mit erheblichen Einschränkungen sowie ggf. auch einer Wertminderung der Grundstücke verbunden ist.</p> <p>Für den auf dem Grundstück vorgesehenen Kindergarten galten dieselben Vorgaben des initialen Bebauungsplanes (12,50 Firsthöhe, 2x Geschoße). Gemäß § 11 LBO sind bauliche Anlagen so mit</p>	<p>Für das Planareal besteht seit 18.02.1997 der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlbacher Pfad“. Dieser sieht für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ sowie eine private Grünfläche und eine Parkplatzanlage vor. Aus diversen Gründen konnte das Baugebiet in den letzten Jahrzehnten aber nicht umgesetzt werden.</p> <p>Nun beabsichtigt die Aktiv Wohnbau GmbH aus Neckarsulm den Neubau eines Seniorenpflegewohnheims in Billigheim-Sulzbach mit ca. 90 Betten sowie ca. 11 barrierefreien Wohnungen. Die Gemeinde Billigheim unterstützt das Vorhaben aufgrund der zunehmenden Alterungstendenz in der Bevölkerung und dem daraus resultierenden Bedarf. Der bisherige Bebauungsplan soll daher geändert werden. Die Änderung orientiert sich am konkreten Bauvorhaben: Ein Seniorenzentrum weist per se größere Kubaturen und mehr Geschosse auf als ein klassisches Wohnhaus, da eine gewisse Anzahl an Zimmern sowie die zugehörige Infrastruktur (Cafeteria, Waschküche etc.) im Sinne eines wirtschaftlichen Betriebs im Gebäude untergebracht werden müssen. Die Nutzungsanforderungen haben sich somit geändert. Im Rahmen des Planungsziels wurden daher die Aspekte gegeneinander abgewogen. Die Schaffung eines Pflege- und</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>ihrer Umgebung in Einklang zu bringen, dass sie das Straßen- Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.</p> <p>Mit den aktuell erwähnten Anpassungen des Bebauungsplanes ist die im Bebauungsplan angeordnete „bauliche Integration in die Umgebung“ eben nicht sichergestellt. Aus aktueller Sicht erscheint das Erscheinungsbildes des geplanten Seniorenzentrums als „überdimensionierte Bebauung“ mit bedrängender Wirkung.</p>	<p>Betreuungsangebots liegt im öffentlichen Interesse und ist für die Deckung des örtlichen Bedarfs notwendig. Daher wird die Nutzung als Seniorenzentrum der ursprünglich im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzung der Fläche für einen Kindergarten vorgezogen.</p> <p>Durch die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände und die zusätzliche Pflanzung eines Grünstreifens, der als Puffer zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken dient, werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Besonnung, Belüftung) gewahrt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>
			<p>2) Verkehr 2.1 Anbindung ÖPNV Ziel des Bebauungsplanes sei ein „barrierefreier Senioren- und pflegerechtem Wohnraum“ gemäß Vorentwurf bestehe über die Haltestellen „Sulzbach Hirsch“ und „Sulzbach Kindergarten“ ein Zugang zum lokalen ÖPNV, die eine stündliche (an Wochentagen) bzw. zweistündliche (um Wochenende sowie an Feiertagen) Anbindung nach Mosbach und Oberschefflenz anbieten würde. Ein Grund für die Standortwahl sei die räumlicher Nähe zu den Haltestellen des regionalbedeutsamen ÖPNV. Die fußläufige Erreichbarkeit der Bushaltestellen ermögliche den Senioren, Mitarbeitern und Besuchern Mobilität, ohne auf ein eigenes Auto angewiesen zu sein. Die beiden im Bebauungsplan erwähnten Bushaltestellen befinden sich zwischen 750 m und 900 m vom geplanten Eingang des Seniorenzentrums entfernt. Dabei ist von den Bushaltestellen kommend ein Höhenunterschied von >35 m zu überwinden (Beide Haltestellen 250 m ÜN). Für Menschen ohne gesundheitliche Beeinträchtigung (Mitarbeiter und „mobile“ Besucher) ist der Weg in 12-15 Minuten zu bewerkstelligen.</p> <p>Für Menschen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen im Bewegungsapparat (potentiellen Bewohnern des Seniorenheimes bzw. des betreuten Wohnens sowie bewegungseingeschränkten Besuchern) scheint der Berg am Friedhofsweg jedoch ein nur schwer überwindbares Hindernis. Gleiches gilt für die nächstmöglichen Einkaufsmöglichkeiten. Der Netto-Markt ist >1 km (gleiche Herausforderung Steigung Friedhofsweg) entfernt.</p> <p>Hinzu kommt, dass die aktuelle Taktung der Busse für Mitarbeiter im 3-Schicht Modell unpassend sein dürfte. Kollegen der Frühschicht haben ggf. die Möglichkeit mit dem ÖPNV nach Sulzbach und auch wieder heim zu kommen. Für Spät- oder Nachtschicht gibt es aktuell keine geeigneten ÖPNV-Verbindungen.</p> <p>An Samstagen wird zudem nicht mal der angesprochene 2-Stunden Takt eingehalten. Es ist daher aktuell davon auszugehen, dass der Großteil der Mitarbeiter mit Fahrzeugen zur Arbeit kommen wird.</p> <p>Sollte man tatsächlich ein gute Erreichbarkeit des Seniorenzentrums mit dem ÖPNV (und keine soziale Isolation der Bewohner des Seniorenzentrums) anstreben, so ist zwangsläufig eine Verlegung der Bushaltestellen und Linien in den höheren Bereich des Friedhofsweg (z.B. Ecke Mühlbacher Pfad/Friedhofsweg) notwendig.</p>	<p>Den Ausführungen wird zugestimmt. Ein Radius von 600 Metern entspricht laut dem Deutschlandatlas des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen einem 8- bis 10-minütigen Fußweg, der zur Erreichung einer Bushaltestelle noch als zumutbar gilt. Die Entfernung von 750 und 900 m liegen über diesem Wert. Eine Verlegung der Bushaltestellen wird durch die Gemeinde geprüft.</p> <p>Die Steigung des Friedhofswegs liegt bei 8-10 %. Für Menschen mit Rollator ist diese Steigung noch zu meistern, Rollstuhlfahrer hingegen können einen Anstieg in dieser Form nur mit Hilfe überwinden. Hinsichtlich der Mobilität werden manche der künftigen Bewohner also voraussichtlich auf einen Pkw zurückgreifen.</p> <p>Der Anregung wird zugestimmt. Eine gute Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist wünschenswert. Allerdings ist davon auszugehen, dass ein Großteil des Personals (insbesondere im Schichtbetrieb) und der Besucher mit dem Pkw anfährt, da die bestehende Busanbindung in Billigheim nicht für die zur täglichen Lebensführung notwendige Mobilität ausreicht. Durch die Herstellung von 49 Stellplätzen werden die Anforderungen der VwV Stellplätze eingehalten.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Ebenso ist eine Harmonisierung der Fahrpläne mit den Schichtplänen des Seniorenzentrums notwendig.	
			<p>2.2 Straßenbreite, Begegnungsverkehr, Zulieferer <i>An der schmalsten Stelle sei die Straßenbreite im Bestand ohne Gehweg 5,00 m breit (brutto). Der Begegnungsfall Pkw-Pkw und der eingeschränkte Begegnungsfall Pkw-Lkw sei möglich. Somit sei der Friedhofweg ausreichend dimensioniert, ein Fahrbahnausbau sei nicht notwendig.</i></p> <p>Mit Errichtung eines so groß dimensionierten Seniorenzentrums ist zwangsläufig mit einer Zunahme sowohl des Personenverkehrs (Mitarbeiter, Bewohner, Besucher) als auch des Lastverkehrs (Zulieferer, Reinigung, Essen, ...) zu rechnen. Der ÖPNV kann wie oben erwähnt leider nur sehr eingeschränkt verwendet werden, so dass ein Großteil des Mitarbeiter und Besucherverkehrs mit dem PKW erfolgen wird. Der Begegnungsfall PKW-LKW sowie LWK-LKW ist bei einer zulässigen Gesamtbreite der Fahrzeuge gemäß StVO von 2,55 m (zzgl. Außenspiegel) nicht gewährleistet. Hinzu kommt, dass der Friedhofweg insbesondere in den Monaten März - Oktober als Zufahrtsstraße für unsere Land- und Forstwirte genutzt wird. Hier wird der Friedhofweg von landwirtschaftlichen Fahrzeugen mit Überbreite (z.B. Mährescher, Rübenlaster, Getreidetransporter) verwendet. Diese Fahrzeuge haben in der Regel eine Breite von mindestens 3 m. Ebenso wird im Bebauungsplan eine angestrebte Ladezone für Anlieferungen vom Friedhofweg erwähnt. Es ist daher davon auszugehen, dass die Straßenbreite des Friedhofweges zusätzlich regelmäßig durch Lieferfahrzeuge verengt wird. Es sind daher erhebliche Mehrbelastung und sogar verkehrliche Konflikte bei der Verkehrsabwicklung zu erwarten.</p>	<p>Die Verkehrsbewegungen im Plangebiet werden voraussichtlich zunehmen. Der Friedhofweg ist im Abschnitt des Seniorenzentrums mit 5,0 m Breite nach RaSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für den Begegnungsfall Pkw-Pkw und den eingeschränkten Begegnungsfall Pkw-Lkw ausreichend dimensioniert. Die Fahrbahnbreite wird durch die Planung nicht reduziert. Auch im Bestand ist der Begegnungsfall mit Fahrzeugen in Überbreite nicht gewährleistet. Ein Ausweichen kann im bisherigen Zustand über den bestehenden Parkplatz erfolgen. Der Parkplatz steht nach Umsetzung der Planung nicht mehr zum Ausweichen zur Verfügung. Daher wird am südöstlichen Rand des Plangebiets eine Ausweichbucht vorgesehen. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dient dem Ausweichen im Begegnungsfall. Der Straßenraum ist somit auf einer Länge von über 13 m mit 7,5 m brutto ausreichend breit. Es wird daher keine Verschärfung der verkehrlichen Konfliktsituation am Friedhofweg durch die Planung erwartet. Der Sachverhalt wird unter Kapitel 7.6 in der Begründung ergänzt.</p>
			<p>2.3 Anzahl Parkplätze <i>Im Planungsentwurf ist die Rede von 47 Stellplätzen, wobei 44 Stellplätze im Nordosten des Planareals geschaffen werden sollen.</i></p> <p>Gemäß „Fachbereich Bau des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger (BVS)“ wird eine Parkplatzbreite von mindestens 2,50 m empfohlen, bei Parkplätzen für gehbehinderte Personen sogar deutlich mehr. Ebenso ist im Plan die Rede davon, dass die Anlieferung im Kellergeschoss des Gebäudes erfolgen soll und sowohl über den Parkplatz als auch direkt über den Friedhofweg möglich sei. Eine dedizierte Ladezone ist im Bereich der Parkplätze jedoch nicht ausgewiesen, ebenso wenig ein Zugang zu den Kellerräumen über den Parkplatz. Ebenso fehlen die erwähnten Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge sowie Zufahrten für Kranken- und Rettungswagen. Es ist also davon auszugehen, dass die tatsächliche Anzahl der zu Verfügung stehenden Parkplätze deutlich geringer ausfallen wird als die aktuell geplanten 47x Stellplätze. Der auf dem Planungsgebiet aktuell vorhandene Parkplatz wird sowohl von täglichen Friedhofsbesuchern als auch als Parkplatz während Beerdigungen genutzt. Daher stellen sich folgende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit wie vielen Angestellten (inkl. Teilzeitkräften) plant der potentielle Betreiber des Seniorenzentrums? 	<p>Die Parkplätze weisen gemäß der Vorhabensplanung bereits eine Breite von 2,50 m auf.</p> <p>Die Zufahrt zur Anlieferungszone erfolgt über den Parkplatz, es ist jedoch ein separater Bereich vorgesehen. Im Entwurf wird dieser nachrichtlich dargestellt.</p> <p>Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Der Nachweis von Feuerwehzufahrten, Rettungswegen etc. wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.</p> <p>Auf die Stellungnahme des LRA NOK – Fachdienst Baurecht wird verwiesen. Bei einer erforderlichen, ersatzweisen Herstellung von Stellplätzen für den Friedhof, sind die Anforderungen aus der VwV Stellplätze (1 Stellplatz je 2.000 m² Grundstücksfläche, mind. 10 Stellplätze) zu berücksichtigen. Die nach VwV Stellplätze somit nachzuweisenden 10 Stellplätze für den Friedhofsbesuch werden ersatzweise auf dem Friedhofsgelände</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<ul style="list-style-type: none"> • Wie viele Parkplätze sind für Mitarbeiter des Seniorenzentrums vorgesehen? • Wie viele Parkplätze sind für Besucher des Seniorenzentrums vorgesehen? • Wie viele Parkplätze sind für Bewohner des betreuten Wohnen vorgesehen? • Wie viele Parkplätze sind für Besucher des Friedhofes vorgesehen? • Wo sollen die Friedhofsbesucher während Beerdigungen parken? • Welche Regelungen (Anwohnerparkausweise, etc.) sind angedacht um die (wenigen) vorhandenen Parkplätze in den angrenzenden Wohngebieten auch tatsächlich für Anwohner freizuhalten? <p>Diese Fragen sollten im Rahmen der weiteren Planung und der Aufstellung des finalen Bebauungsplanes beantwortet werden.</p>	<p>hergestellt. Damit wird ein geregelter Ablauf des Friedhofsbetriebs auch weiterhin sichergestellt.</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze für Altenheime bemisst sich nach der VwV 3 Stellplätze. Danach sind 1 Stellplatz je 10 - 15 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze nachzuweisen. Mit 49 Stellplätzen im Plangebiet wird dieser gesetzliche geforderte Wert sogar überschritten und die Anzahl damit als ausreichend eingestuft. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt. Der Stellplatznachweis wird nicht abschließend im Bebauungsplanverfahren geregelt, sondern vor Erteilen der Baugenehmigung überprüft. Mit der Herstellung von 49 Stellplätzen ist der Bedarf nach der VwV 3 Stellplätze für die Mitarbeiter und Besucher mit abgedeckt. Auch die nach LBO herzustellenden Stellplätze für das betreute Wohnen (1 Stellplatz / WE) werden abgedeckt. In den angrenzenden Wohngebieten sind die Stellplätze auf den Privatgrundstücken nachzuweisen. Die im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung stehenden Parkplätze können weiter zusätzlich genutzt werden.</p>
			<p>3) Rettungswege, Brandschutz, Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen</p> <p>Gemäß § 15 LBO müssen geeignete Aufstell- und Bewegungsflächen für die erforderlichen Rettungsgeräte vorhanden sein. Die im Vorentwurf erwähnten Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge sowie Zufahrten für Kranken- und Rettungswagen sind leider kein Bestandteil des Vorentwurfes des Bebauungsplanes. Dieser Punkt ist aufgrund der geplanten Nutzung des Objektes, und der damit verbundenen erhöhten Anzahl von bettlägerigen Bewohnern, besonders wichtig.</p> <p>Bei dem geplanten Seniorenzentrum handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 5 gemäß § 2 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO). Für Gebäude der Gebäudeklasse 5 ist aus Feuerwehrtechnischer Sicht aufgrund der Gebäudehöhe ausschließlich das Anleitern mit einer Drehleiter möglich. Für die Menschenrettung ist daher ein Hubrettungsfahrzeug/Drehleiter vorzusehen welche innerhalb von maximal 10 Minuten nach Alarmierung vor Ort sein muss.</p> <p>Stand Heute verfügt die Feuerwehr Billigheim in keiner Abteilung über eine entsprechende Drehleiter. Entsprechende Drehleitern sind in Mosbach oder Buchen vorhanden. Die geforderte Eintreffzeit von 10 Minuten nach der Alarmierungszeitpunkt scheint jedoch weder aus Mosbach noch aus Buchen realistisch darstellbar. Hinzu kommt, dass es im aktuellen Bebauungsplan keine Möglichkeit der Umfahrung für die Drehleiter um das Seniorenzentrum gibt. Somit steht aktuell lediglich der öffentliche Verkehrsraum „Friedhofsweg“ von brutto 5m Straßenbreite als Aufstellort für die Drehleiter zur Verfügung. Dieser Platz ist gemäß § 15 LBO jedoch nicht als ausreichende Aufstell- und Bewegungsfläche geeignet. Insbesondere falls zeitgleich neben der Menschenrettung zusätzlich noch weitere Lösch- und Rettungsarbeiten am Objekt stattfinden.</p>	<p>Feuerwehraufstellflächen und Rettungswege müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden, sind aber nicht Regelungsinhalt des Bebauungsplans. Die Vorgaben zum Brandschutz werden im Rahmen der Objekt- und Erschließungsplanung beachtet.</p>
			<p>4) Bewirtschaftungsräume - Naturschutz</p> <p>In dem angrenzenden Wohngebiet gibt es unterschiedliche Fledermauspopulationen. Eine Begehung zum Brutzeitpunkt der Fledermäuse (Juni-August), eine Detailanalyse über Fledermausart, Brutstätten sowie die Bewertung der Auswirkungen der zu erwartenden Immissionen von Bau und Betrieb des Seniorenzentrums auf das Brutverhalten der Fledermäuse scheint hier angebracht.</p>	<p>Die Fledermäuse wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung des Ingenieurbüros Wagner + Simon überprüft.</p> <p>Ergebnis: Bzgl. der Fledermäuse können artenschutzrechtliche Verbots-tatbestände durch einfache Maßnahmen ausgeschlossen werden. Das</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>In der Nähe des Plangebietes gibt es seit Jahren Vorkommen des Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>). Das nächste bekannte Nest, welches in den letzten Jahren durchgehend besetzt war, liegt etwa 150 m in nordwestlicher Richtung (im Wald östlich des Tennisplatzes). In den Sommermonaten sieht man Milane mehrfach täglich über dem Plangebiet kreisen und jagen.</p> <p>In der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands steht der Rotmilan in der Gefährdungskategorie „Vorwarnliste“. Auch hier sind die Auswirkungen der zu erwartenden Immissionen des Seniorenzentrums sowie des Baulärms auf das Brut- und Jagdverhalten des Roten Milans zu prüfen.</p>	<p>Quartierpotential im Baumbestand ist äußerst gering. Außer einer größeren Höhle an einem der Parkplatzbäume, für die nach endoskopischer Kontrolle eine Nutzung durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann, gibt es nur einige wenige, ggf. als Zwischenquartiere geeignete Strukturen. Das Vorhandensein eines essentiellen Jagdhabitat ist nicht zu erwarten.</p> <p>Auch die europäischen Vogelarten wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Ergebnis: Für Vögel, die das Gebiet nur zur Nahrungssuche aufsuchen, nur in der Umgebung brüten oder das Plangebiet nur überfliegen, kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände eintreten. Sie können Bauarbeiten ausweichen und werden daher weder getötet noch verletzt. Wiesen- und Gehölzflächen zur Nahrungssuche gibt es außerhalb der Ortschaft reichlich. Erhebliche Störungen, die Auswirkungen auf den Erhaltungszustand ihrer lokalen Populationen haben, treten nicht ein. Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegen außerhalb des Geltungsbereichs und werden nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet und dem näheren Umfeld wurden 17 Vogelarten als Brutvögel bewertet. Die Brutplätze wurden vor allem in den Gehölzen im Geltungsbereich und auf dem Friedhof, vereinzelt auch an den umliegenden Wohngebäuden und in den Gärten nachgewiesen. Um zu vermeiden, dass Vögel verletzt oder getötet werden, werden Rodungsarbeiten in den Zeitraum Oktober bis Februar vorgezogen. Um den Verlust der zwei Brutreviere von Blau- und Kohlmeise auszugleichen sind in der Umgebung vier Nisthöhlen anzubringen.</p>
			<p>5) Immissionen Der Entwurf enthält leider keinerlei Aussagen zu den erwarteten Immissionen des geplanten Seniorenzentrums. Ebenso wenig zu den geplanten Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie Nebenanlagen. Auf den gemäß Planeintrag hierfür festgesetzten Flächen werden zudem „größere Nebenanlagen in Form von Gebäuden in der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen“ ohne diese konkret zu beschreiben. Das birgt das Risiko, dass neben den geplanten (überdimensionierten) Gebäuden noch weitere größere Gebäude auf dem Grundstück entstehen. Da sich das geplante Seniorenzentrum in Mitten eines Wohngebietes befindet wäre interessant zu erfahren, welche Betriebseinrichtungen konkret durch das Seniorenzentrum selbst betrieben werden sollen (z.B. Wäscherei, Großküche, ...) und welche Immissionen (insbesondere Lärm und Geruch) durch Betriebseinrichtungen oder Lüftungsanlagen erzeugt bzw. wie diese vermieden werden können.</p>	<p>Zur Betrachtung der durch die Planung zu erwartenden Immissionen und der Auswirkungen auf die Nachbarschaft wurde im September ein Gutachten durch rw bauphysik erstellt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch den Betrieb des Seniorenzentrums werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft an allen Immissionsorten unterschritten und damit eingehalten. Eine gewerbliche Vorbelastung liegt nicht vor, sodass der Immissionsrichtwert durch den Betrieb des Seniorenzentrums voll ausgeschöpft werden kann. ▪ Auch an den schutzwürdigen Räumen innerhalb des Seniorenzentrums werden keine Immissionskonflikte erwartet. ▪ Bezüglich den nach TA Lärm geltenden Maximalpegelbegrenzungen liegen keine Konflikte vor. ▪ Bedenken bezüglich des Lärms durch Anlagenzielverkehr bestehen nicht.

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<ul style="list-style-type: none"> Ein konfliktfreier Betrieb bedingt ein Betriebskonzept, welches u.a., wie vom Investor angegeben, keine erheblichen Tätigkeiten zur Nachtzeit sicherstellt. Innerhalb des Bebauungsplans sind Festsetzungen zu Betriebszeiten und Abläufen unzulässig, diese können ausschließlich im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt und vereinbart werden. Bezüglich des Betriebskonzepts wird daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. <p>Details sind der Geräuschimmissionsprognose zu entnehmen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Der Sachverhalt wurde in der Begründung ergänzt.</p>
			<p>6) „sonstigen Sondergebietes“ vs. Wohngebiet/Mischgebiet <i>In dem Vorentwurf des Bebauungsplanes wird das vorgesehene Baugebiet des Seniorenzentrums als „sonstiges Sondergebiet“ ausgewiesen. Klarstellend wird in diesem Bereich festgesetzt, dass das „sonstige Sondergebiet“ der Unterbringung eines Seniorenwohn- und Pflegeheims mitsamt zugeordneten Pflege- und Betreuungseinrichtungen diene. Es seien Nutzungen wie allgemeines Wohnen, betreutes Wohnen, Wohn- und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer und betriebstechnischer Ergänzungs- und Nebeneinrichtungen sowie eine Cafeteria zulässig.</i></p> <p>Durch § 11 Abs. 1 BauNVO werden die Gemeinden ermächtigt als "sonstige Sondergebiete" solche Gebiete festzusetzen, "die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden".</p> <p>Damit soll sichergestellt werden, dass Sondergebietsfestsetzungen nicht zu einer Umgehung des grundsätzlichen Typenzwangs der Baunutzungsverordnung führen.</p> <p>Sämtliche im Vorentwurf erwähnten Nutzungsarten sind jedoch nach dem Katalog der Nutzungsarten in Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 (z.B. im „Mischgebiet“) allgemein zulässig.</p> <p>In § 11 Abs. 1 BauNVO wird die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nicht gestattet, um damit ein höheres Maß der baulichen Nutzung zu erreichen als es bei Festsetzung eines an sich in Betracht kommenden Baugebietstyps nach den §§ 2 bis 10 BauNVO zulässig wäre.</p> <p>Es scheint hier bewusst die Festsetzung eines „sonstiges Sondergebiet“ gewählt worden zu sein um sich über die maximale zulässige Geschossanzahl bzw. einer längeren Gebäudelänge hinwegzusetzen.</p> <p>Sollte der Bebauungsplan in dieser Form rechtskräftig werden sind juristische Schritte zur Überprüfung dieser Vermutung (z.B. in Form eines Normenkontrollantrag) als sehr wahrscheinlich anzusehen.</p>	<p>Im Plangebiet soll ein Seniorenpflegeheim mit Cafeteria entstehen, im 3. OG sind zusätzlich Wohnungen vorgesehen. Daher ist das Vorhaben als Sondernutzung einzustufen. Die Gemeinde unterstützt dieses konkrete Vorhaben an diesem Standort.</p> <p>Bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO bzw. Mischgebiets (MI) nach § 6 BauNVO ist ein viel breiteres Nutzungsspektrum (beispielsweise im WA: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe; im MI: Einzelhandel, Gewerbebetriebe) zulässig. Diese Nutzungen sollen an dieser Stelle jedoch gerade nicht angesiedelt werden. Daher ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes, welche die Nutzung genau definiert, im vorliegenden Fall sinnvoll und es wird daran festgehalten.</p> <p>Die Festsetzung einer höheren Anzahl der Vollgeschosse oder einer abweichenden Bauweise mit einer Gebäudelänge von über 50 m ist darüber hinaus ebenso in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO möglich, solange sie städtebaulich begründet werden kann.</p>
3.	Bürger/in 3	18.01.2023	<p>Gegen die Änderung des aktuellen Bebauungsplans und Bekanntgabe des Entwurfes „Mühlbacher Pfad I“: möchten wir als unmittelbar angrenzende Anlieger, folgende Einwände vorbringen: wir haben Bedenken, dass ...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Bebauung zu hoch sein wird. Die beschriebene Geschosshöhe lässt großen Raum für Interpretation. Hierzu gibt es jedoch keine eindeutige Aussage. 	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gebäudehöhe ist durch einen unteren und einen oberen Bezugspunkt eindeutig definiert. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Insofern also die reale Gefahr, dass "mehr" bzw. "höher" gebaut wird als auf den ersten Blick erkennbar. Wir gehen von einer „Bedrängenden Wirkung " aus.</p>	<p>Gebäudehöhe gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe. Als oberer Bezugspunkt gilt für die Gebäudehöhe der obere Abschluss der Attika bzw. der höchste Punkt der Dachkonstruktion (siehe Kap. 2.4 Erläuterungsskizze im Textteil). Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 13,5 m und der Beschränkung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse auf 3 Vollgeschosse, ist die Höhenentwicklung eindeutig begrenzt.</p>
			<p>- Durch die Gebäudehöhe von 13,5 m u.a. die geringere Sonneneinstrahlung und Schattenwurf auf die Nachbar-Grundstücke, es zu Beeinträchtigung des Wohlbefindens der Anlieger und/oder Einbußen der Photovoltaik kommt</p>	<p>Durch die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände und die zusätzliche Pflanzung eines Grünstreifens, der als Puffer zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken dient, werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Besonnung, Belüftung) gewahrt. Durch die Ost- / West-Ausrichtung der Gebäudestellung wird lediglich in den frühen Morgenstunden ein Schattenwurf in Richtung West erzeugt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>
			<p>- Durch die Gebäudehöhe von 13,5 m, die Privatsphäre der Anlieger gestört sein wird,</p>	<p>Das Vorhaben hält die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen ein. In der Regel kann davon ausgegangen werden, dass dadurch die Einsichtnahmemöglichkeiten begrenzt und die Nachbarrechte nicht in verletzender Weise beeinträchtigt werden. Einsichtmöglichkeiten in bebauten Gebieten sind typisch und deshalb als sozialadäquat hinzunehmen. Gemäß der Rechtsprechung (z.B. OVG Berlin-Brandenburg Beschl. v. 29.9.2010 – 10 S 21.10 mwN; OVG Weimar, Urt. v. 11.5.1995 – 1 EO 486/94, BRS 57 Nr 221 (1995); OVG Weimar Urt. v. 26.2.2002 – 1 KO 305/99, BRS 65 Nr 130 (2002)) begründet allein die „erhöhte“ Ebene, von der aus „Aussicht“ auf benachbarte Grundstücke genommen werden kann, keine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes, es sei denn die Einsichtnahmemöglichkeit ist „zielgerichtet“ zu diesem Zweck geschaffen worden, wie beispielsweise eine „Aussichtskanzel“, die auf den Balkon oder den Garten des Nachbarn gerichtet ist. Weitere Ausnahmefälle sind in der Rechtsprechung für Konstellationen bejaht worden bei einer Aussichtsplattform, die dem Nachbarn kein Mindestmaß an Privatsphäre mehr beließ, oder eine Dachterrasse, die aus kurzer Entfernung Einblickmöglichkeiten (auch) in die Fenster eines Nachbargebäudes eröffnete. Eine „Aussichtskanzel“ oder dergleichen sind durch das Bauvorhaben nicht geplant. Der Bebauungsplan setzt zwar nicht fest, wo Balkone oder weitere Außenwohnbereiche errichtet werden, das Rücksichtnahmegebot setzt der Vorhabensplanung jedoch Grenzen. Auf der Genehmigungsebene ist die Einhaltung des Rücksichtnahmegebots durch die Baurechtsbehörde zu prüfen. Generell sind mit dem Gebäude und den Außenwohnbereichen die Baugrenzen einzuhalten. Diese weisen Abstände von mindestens 5 m zur Grenze der Nachbargrundstücke auf.</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			- Das Gebäude anhand der Größe und Lage über dem Bedarf ist und sich nicht ins Ortsbild fügt.	Bei dem geplanten Seniorenzentrum handelt es sich um einen Solitärbau, der sich in seiner Kubatur und Gestaltung bewusst von der Bestandsbebauung im Ortsteil Sulzbach abhebt. Die Gebäudeform leitet sich ab aus der Bündelung verschiedener Nutzungen und vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit. Das Plangebiet soll im Sinne der Nachverdichtung zudem flächensparend genutzt werden. Das Vorhaben deckt den Bedarf an Pflege- und Betreuungsplätzen in Sulzbach und wird daher auch mit seiner vom Bestand abweichenden Dimensionierung von der Gemeinde unterstützt.
			- Die Lage und erforderliche Fläche (z.B. Park auf dem Gelände) für die Bewohner der geplanten Anlage, z.B. zum Spaziergehen / Freizeitaktivitäten, nicht ausreichend sein wird.	Die Anregung betrifft nicht den Regelungsinhalt des Bebauungsplans, sondern das konkrete Vorhaben. Die Vorhabensplanung und Freiraumgestaltung basiert auf Erfahrungswerten bereits realisierter Projekte und wird als plausibel und funktionsfähig angesehen.
			- Es zu Lärmbelästigung durch z.B. Demenzkranke, in einer ruhigen / ländlichen Wohngegend, kommt;	Zur Betrachtung der durch die Planung zu erwartenden Immissionen und der Auswirkungen auf die Nachbarschaft wurde im September ein Gutachten durch rw bauphysik erstellt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch den Betrieb des Seniorenzentrums werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft an allen Immissionsorten unterschritten und damit eingehalten. Eine gewerbliche Vorbelastung liegt nicht vor, sodass der Immissionsrichtwert durch den Betrieb des Seniorenzentrums voll ausgeschöpft werden kann. ▪ Auch an den schutzwürdigen Räumen innerhalb des Seniorenzentrums werden keine Immissionskonflikte erwartet. ▪ Bezüglich den nach TA Lärm geltenden Maximalpegelbegrenzungen liegen keine Konflikte vor. ▪ Bedenken bezüglich des Lärms durch Anlagenzielverkehr bestehen nicht. Ein konfliktfreier Betrieb bedingt ein Betriebskonzept, welches u.a., wie vom Investor angegeben, keine erheblichen Tätigkeiten zur Nachtzeit sicherstellt. Innerhalb des Bebauungsplans sind Festsetzungen zu Betriebszeiten und Abläufen unzulässig, diese können ausschließlich im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt und vereinbart werden. Bezüglich des Betriebskonzepts wird daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Details sind der Geräuschemissionsprognose zu entnehmen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Der Sachverhalt wurde in der Begründung ergänzt.
			- Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen nicht ausreichend sein werden (Neigung des Geländes, nicht absickerndes Regenwasser auf den Parkplätzen, ...)	Für den Ortsteil Sulzbach liegt eine Starkregenuntersuchung des Istzustands vor. Wie in der nachstehenden Abbildung ersichtlich, sind lediglich im Randbereich des Plangebiets, entlang des Friedhofswegs,

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>Überflutungstiefen von 5 bis maximal 50 cm zu erwarten. Gemäß der Starkregengefahrenkarte werden nur die Freiflächen zum Friedhofsweg hin (Stellplätze, Zugänge bzw. öffentliche Verkehrsfläche) überflutet, das Baufeld ist nicht betroffen. Es treten mittlere Fließgeschwindigkeiten von 0,5 bis 2,0 m/s auf.</p> <p>Im nördlichen Bereich des Plangebiets besteht bereits Baurecht, im südöstlichen Bereich sind bisher versiegelte, öffentliche Parkplätze vorhanden. Durch die geplante Bebauung nimmt die Versiegelung im Gebiet zu, im Bereich des Baukörpers sowie auf den versiegelten Freiflächen wird der Niederschlag zukünftig oberflächlich abfließen. Im Bebauungsplan wird jedoch ein nachzuweisendes Retentionsvolumen von mindestens 230 m³ festgesetzt. Das Regenwasser wird künftig durch abflussmindernde Maßnahmen, wie beispielsweise Rigolen oder Zisternen, auf dem Grundstück zurückgehalten, bevor eine Einleitung in das Kanalnetz erfolgt. Mit einer nachteiligen Veränderung des Abflussverhaltens oder negativen Auswirkungen auf die Ober- und Unterlieger ist daher nicht zu rechnen. Der Sachverhalt wird unter Kapitel 7.4 der Begründung ergänzt.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - Es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen kommen kann, auch durch Zubringer, Zulieferer, Personal, Besucher der geplanten Anlage und der Friedhofsbesucher. - Die Straßenbreite (Friedhofsweg) enger und dadurch die Zufahrt nicht ausgelegt und ausreichend sein wird, u.a. für die Feuerwehr in einem Brandfall! Oder kein Durchkommen der Erntefahrzeuge / Mähdrescher. 	<p>Der Friedhofsweg weist eine Breite von 5,0 m plus 0,9 m Gehweg auf. Die Verkehrsbewegungen im Plangebiet werden voraussichtlich zunehmen. Der Friedhofsweg ist im Abschnitt des Seniorenzentrums mit 5,0 m Breite nach RaSt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für den Begegnungsfall Pkw-Pkw und den eingeschränkten Begegnungsfall Pkw-Lkw ausreichend dimensioniert. Die Fahrbahnbreite wird durch die Planung nicht reduziert. Auch im Bestand ist der Begegnungsfall mit Fahrzeugen in Überbreite nicht gewährleistet. Ein Ausweichen kann im bisherigen Zustand über den bestehenden Parkplatz erfolgen. Der Parkplatz steht nach Umsetzung der Planung nicht mehr zum Ausweichen zur Verfügung. Daher wird am südöstlichen Rand des Plangebiets eine Ausweichbucht vorgesehen. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dient dem Ausweichen im Begegnungsfall. Der Straßenraum ist somit auf einer Länge von über 13 m mit 7,5 m brutto ausreichend breit. Es wird daher keine Verschärfung der verkehrlichen Konfliktsituation am Friedhofsweg durch die Planung erwartet. Der Sachverhalt wird unter Kapitel 7.6 in der Begründung ergänzt.</p>
			<ul style="list-style-type: none"> - Die Verkehrsanbindung (u.a. der benötigten öffentlichen Verkehrsmittel) nicht gegeben ist. 	<p>Die Anbindung an den ÖPNV ist keine Voraussetzung für die Realisierung der Planung. Eine gute ÖPNV-Anbindung ist generell wünschenswert. Die Busverbindung im ländlichen Raum und so auch in Billigheim sind jedoch für die zur täglichen Lebensführung benötigte Mobilität generell nicht ausreichend. Daher wird ein Großteil des Personals und der Besucher mit dem Pkw anfahren. Die Anzahl der Stellplätze ist hierzu mit 49 ausreichend bemessen (siehe Abwägungsvorschlag zu Bürger/in 1).</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>- Mit der Aufgabe des aktuellen Bebauungsplanes vom 18.02.1997, „Gemeinbedarfsfläche Kindergarten“: der Bedarf an ortsnahen Kindergartenplätzen, nicht gedeckt sein wird und sein muss.</p>	<p>Laut Kindergartenbedarfsplan sind in der Gemeinde Billigheim genügend (Ersatz-)Flächen bzw. Räume für Kindergärten vorhanden. Der Wegfall der geplanten Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten wirkt sich somit nicht negativ auf die Entwicklung der Gemeinde aus.</p>
			<p>- Die Lage der geplanten Parkplätze, zu Lärmbelastung, erhöhten Abgasen in der Nähe unmittelbar angrenzender Anlieger von Wohn-, und Grundstücksflächen, durch Zubringer, Zulieferer, Personal, Besucher der geplanten Anlage und der Friedhofsbesucher. Lärmschutz/Emissionsschutz.</p>	<p>Zur Betrachtung der durch die Planung zu erwartenden Immissionen und der Auswirkungen auf die Nachbarschaft wurde im September ein Gutachten durch rw bauphysik erstellt. Die Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch den Betrieb des Seniorenzentrums werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft an allen Immissionsorten unterschritten und damit eingehalten. Eine gewerbliche Vorbelastung liegt nicht vor, sodass der Immissionsrichtwert durch den Betrieb des Seniorenzentrums voll ausgeschöpft werden kann. ▪ Auch an den schutzwürdigen Räumen innerhalb des Seniorenzentrums werden keine Immissionskonflikte erwartet. ▪ Bezüglich den nach TA Lärm geltenden Maximalpegelbegrenzungen liegen keine Konflikte vor. ▪ Bedenken bezüglich des Lärms durch Anlagenzielverkehr bestehen nicht. <p>Ein konfliktfreier Betrieb bedingt ein Betriebskonzept, welches u.a., wie vom Investor angegeben, keine erheblichen Tätigkeiten zur Nachtzeit sicherstellt. Innerhalb des Bebauungsplans sind Festsetzungen zu Betriebszeiten und Abläufen unzulässig, diese können ausschließlich im immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren erteilt und vereinbart werden. Bezüglich des Betriebskonzepts wird daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Details sind der Geräuschemissionsprognose zu entnehmen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt ist. Der Sachverhalt wurde in der Begründung ergänzt.</p>
			<p>- Die Anzahl der geplanten 44 Parkplätze nicht ausreicht, da jetzt schon nicht genügend Parkmöglichkeit bei Beerdigungen vorhanden ist. (Besucher parken sogar auf Rasenflächen).</p>	<p>Auf die Stellungnahme des LRA NOK – Fachdienst Baurecht wird verwiesen. Bei einer erforderlichen, ersatzweisen Herstellung von Stellplätzen für den Friedhof, sind die Anforderungen aus der VwV Stellplätze (1 Stellplatz je 2.000 m² Grundstücksfläche, mind. 10 Stellplätze) zu berücksichtigen. Es wird demnach die Herstellung von 10 Stellplätzen erforderlich. Damit wird ein geregelter Ablauf des Friedhofsbetriebs auch weiterhin sichergestellt. Die Anzahl der Stellplätze für Altenheime bemisst sich nach der VwV Stellplätze. Danach sind 1 Stellplatz je 10 - 15 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze nachzuweisen. Mit 47 Stellplätzen im Plangebiet wird dieser gesetzliche geforderte Wert sogar überschritten und die Anzahl damit als ausreichend eingestuft. Der Sachverhalt wird in der Begründung ergänzt</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			<p>Und aus diesen Gründen Widersprechen wir. Wir denken, dass das Aufzeigen alternativer Bebauungsmöglichkeiten (z.B. weniger Geschosse, kürzere Gebäudelänge) und das Einbringen alternativer Baugrundstück z.B. Bauerwartungsland Höllweg, oberhalb Friedhof oder Schlosspark Billigheim) sollte nach Möglichkeit dazu beitragen auch andere Lösungen in den Fokus zu nehmen und diese bei den Gemeinderäten zu platzieren. Nicht (nur) der Kontakt mit der Verwaltung, sondern vor allem das ein- und umstimmen der 'gewählten Interessensvertreter' sollte ein ganz wesentlicher Schwerpunkt der weiteren Interessensbekundung sein. Letztlich liegt die Zustimmung oder Ablehnung einer solchen Bebauung in deren Händen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die Standortwahl wurde im Rahmen des Planungsermessens der Gemeinde getroffen. Es wurden verschiedene Standorte geprüft, die vorzugsweise bereits überplant oder aber im unbeplanten Innenbereich liegen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Neben dem jetzt verfolgten Standort gab es zwei Flächenalternativen, die voraussichtlich die Anforderungen an Größe, Erschließung und Standort erfüllt hätten: Zum einen das Wiesengrundstück Flst.Nr. 5835 in der Fuchsienstraße westlich des Sportplatzes. Die Fläche scheiterte allerdings an der Verkaufsbereitschaft des Eigentümers. Das andere, in Frage kommende Grundstück war das Flst.Nr. 2557 im Unteren Frohngrund, östlich des örtlichen Lebensmittelmarktes. Auf der Fläche steht ebenfalls ein Obst- und sonstiger Baumbestand und auch hier konnte die Flächenverfügbarkeit nicht gesichert werden. Weitere Alternativstandorte, die die erforderlichen Kriterien erfüllen, stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die Kubatur und Höhe des Seniorenzentrum ergibt sich aus Raumbedarf der Zimmer und zugehörigen Infrastruktur (Cafeteria, Waschküche etc.) im Sinne eines wirtschaftlichen Betriebs. Aufgrund des örtlichen Bedarfs nach Pflege- und Betreuungsangeboten unterstützt die Gemeinde Billigheim das Vorhaben. An der Planung wird daher festgehalten.</p>
4.	Bürger/in 4	01.12.2022	<p>Wir widersprechen fristgerecht der Änderung am Bebauungsplan vom Gemeinderatsbeschluss 22.11.2022 . Mühlbacher Pfad I - 1 Als direkte Anwohner sind wir unmittelbar von der geplanten Änderung betroffen und widersprechen dieser daher mit folgender Begründung: Als Anwohner und Eigentümer haben wir Schutzansprüche gegenüber den schädlichen Auswirkungen eines gewerblichen Seniorenzentrums.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
			<p>Auf dem Grundstück 5402 u.. 7392 soll ein kommerzielles Seniorenzentrum entstehen. Das geplante Seniorenzentrum soll sich über 3 Stockwerke erstrecken. Die mit einer Höhe von über 13.5 m direkt mit einem Abstand von 5 Metern an einige unserer Grundstücke grenzen soll. Da die überwiegenden Grundstücke sich unterhalb des leichten Hanggeländes befinden, mit einem ca. 3 m tieferen Niveau ist eine Bebauung in dieser Höhe u. Nähe eine unzumutbare Beeinträchtigung./ Auflistung der Beeinträchtigungen : 1. schlechtere Wohnqualität 2. Wohnwertminderung 3. Minderung der Lichtverhältnisse 4. Geräuschbelästigung 5. Einschränkung der Intimsphäre</p>	<p>Bei dem geplanten Seniorenzentrum handelt es sich um einen Solitärbau, der sich in seiner Kubatur und Gestaltung bewusst von der Bestandsbebauung im Ortsteil Sulzbach abhebt. Die Gebäudeform leitet sich ab aus der Bündelung verschiedener Nutzungen und vor dem Hintergrund der Wirtschaftlichkeit. Das Plangebiet soll im Sinne der Nachverdichtung zudem flächensparend genutzt werden. Das Vorhaben deckt den Bedarf an Pflege- und Betreuungsplätzen in Sulzbach und wird daher auch mit seiner vom Bestand abweichenden Dimensionierung von der Gemeinde unterstützt. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände und die zusätzliche Pflanzung eines Grünstreifens, der als Puffer zu den angrenzenden Wohnbaugrundstücken dient, werden die Anforderungen an gesunde</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
			Der Anblick würde sich wie eine 16 Meter hohe Wand anfühlen.	<p>Wohnverhältnisse (Belichtung, Besonnung, Belüftung) gewahrt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Zur Betrachtung der durch die Planung zu erwartenden Immissionen und der Auswirkungen auf die Nachbarschaft wurde im September ein Gutachten durch rw bauphysik erstellt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch den Betrieb des Seniorenzentrums die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft an allen Immissionsorten unterschritten und damit eingehalten werden. Bezüglich den nach TA Lärm geltenden Maximalpegelbegrenzungen liegen keine Konflikte vor. Bedenken bezüglich des Lärms durch Anlagenzielverkehr bestehen nicht. Details sind der Geräuschimmissionsprognose zu entnehmen, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist.</p> <p>Zudem fand Anfang Juni ein Termin zwischen der Gemeinde, dem Investor und den Anwohnern statt, bei dem die wesentlichen Einwendungen diskutiert wurden. Es wurde u.a. besprochen, dass die Gestaltung der Außenanlage Rücksicht auf die angrenzenden Wohnbaugrundstücke nimmt und dass die Bepflanzung in gemeinsamer Abstimmung durchgeführt wird.</p>
			Auch die Streuobstwiese und die vorhandenen Parkplätze am Friedhof würden wegfallen.	<p>Das Wegfallen des Streuobstbestandes wird gemäß den gesetzlichen Regelungen im Faktor 1:1,5 ausgeglichen. Hierzu werden die Obstwiesen auf dem Flst. 5712 in Sulzbach um 23 heimische Obstbäume erweitert.</p> <p>Auf die Stellungnahme des LRA NOK – Fachdienst Baurecht wird verwiesen. Bei einer erforderlichen, ersatzweisen Herstellung von Stellplätzen für den Friedhof, sind die Anforderungen aus der VwV Stellplätze (1 Stellplatz je 2.000 m² Grundstücksfläche, mind. 10 Stellplätze) zu berücksichtigen. Es wird demnach die Herstellung von 10 Stellplätzen erforderlich. Damit wird ein geregelter Ablauf des Friedhofsbetriebs auch weiterhin sichergestellt.</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze für Altenheime bemisst sich nach der VwV Stellplätze. Danach sind 1 Stellplatz je 10 - 15 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze nachzuweisen. Mit 47 Stellplätzen im Plangebiet wird dieser gesetzliche geforderte Wert sogar überschritten und die Anzahl damit als ausreichend eingestuft.</p>
			Außerdem fordern wir auch eine Artenschutzrechtliche Untersuchung.	<p>Der Fachbeitrag Artenschutz wurde erarbeitet und wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Durch die vorgesehenen CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen ist nicht zu erwarten, dass Verbotstatbestände eintreten. Details können dem Fachbeitrag entnommen werden.</p>
			Die geplanten Parkplätze würden von den Mitarbeitern und den Besucher belegt werden.	<p>Auf die Stellungnahme des LRA NOK – Fachdienst Baurecht wird verwiesen. Bei einer erforderlichen, ersatzweisen Herstellung von Stellplätzen für den Friedhof, sind die Anforderungen aus der VwV Stellplätze (1 Stellplatz je 2.000 m² Grundstücksfläche, mind. 10 Stellplätze) zu</p>

Nr.	Behörde	Stellungnahme v.	Stellungnahme	Behandlungsvorschlag
				<p>berücksichtigen. Es wird demnach die Herstellung von 10 Stellplätzen erforderlich. Damit wird ein geregelter Ablauf des Friedhofsbetriebs auch weiterhin sichergestellt.</p> <p>Die Anzahl der Stellplätze für Altenheime bemisst sich nach der VwV Stellplätze. Danach sind 1 Stellplatz je 10 - 15 Plätze, mindestens jedoch 3 Stellplätze nachzuweisen. Mit 47 Stellplätzen im Plangebiet wird dieser gesetzliche geforderte Wert sogar überschritten und die Anzahl damit als ausreichend eingestuft.</p>