

Gemeinde Helmstadt-Bargen – Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Schule“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGBZusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 24.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen wurden für die Zeit vom 04.07.2022 bis einschließlich 18.07.2022 im Rathaus zu jedermanns Einsicht während der üblichen Öffnungszeiten bereitgehalten. Weiterhin waren die Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Helmstadt-Bargen sowie über das zentrale Internetportal des Landes abrufbar.

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte von 04.07.2022 bis einschließlich 18.07.2022.

Die während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind vollumfänglich und in ihrem genauen Wortlaut enthalten.

Stellungnahmen von Privatpersonen werden zur Behandlung anonymisiert und in nachfolgender Tabelle als „Bürger 1, 2, ...“ betitelt. Verfasser, die sich bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB geäußert hatten, werden in nachfolgender Behandlung unter der jeweils gleichen Nummer geführt, um den Bezug zur früheren Stellungnahme herstellen zu können.

Stand: 23.09.2022

Verzeichnis der Stellungnahmen**Seite**

Behörden und Träger öffentlicher Belange	
Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 05.07.2022)	1
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (Schreiben vom 15.07.2022)	1
Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz (Schreiben vom 04.07.2022)	1
Landratsamt Rhein-Neckar – Gesundheitsamt (Schreiben vom 18.07.2022)	1
Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (Schreiben vom 14.07.2022)	1
Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Sozialpl., Vertragsw. u. Förderung ; Stabstelle für Integration und gesellschaftliche Entwicklung (Schreiben vom 05.07.2022)	3
Landratsamt Rhein-Neckar – Feuerwehr&Katastrophenschutz (Schreiben vom 21.07.2022)	3
Landratsamt Rhein-Neckar - Baurechtsamt (Schreiben vom 08.07.2022)	3
Landratsamt Rhein-Neckar - Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 18.07.2022)	4
Landratsamt Rhein-Neckar - Vermessungsamt (Schreiben vom 11.07.2022)	5
Landratsamt Rhein-Neckar - Wasserrechtsamt (Schreiben vom 15.07.2022)	5
MVV Netze GmbH – Strom (Schreiben vom 21.07.2022)	5
MVV Netze GmbH - Gas (Schreiben vom 08.07.2022)	5
Netze BW (Schreiben vom 08.07.2022)	7
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 11.07.2022)	8
Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach (Schreiben vom 15.07.2022)	8
Nachbargemeinden	
Gemeinde Aglasterhausen (Schreiben vom 08.07.2021)	9
Gemeinde Hüffenhardt (Schreiben vom 06.07.2022)	9
Gemeinde Obrigheim (Schreiben vom 06.07.2022)	9
Stadt Neckarbischofsheim (Schreiben vom 05.07.2022)	9
Stadt Waibstadt (Schreiben vom 11.07.2022)	9
Öffentlichkeit	
Bürger 1 (Schreiben vom 15.07.2022)	1

Bürger 2 (Schreiben vom 18.07.2022)	3
Bürger 4 (Schreiben vom 17.07.2022)	4
Bürger 5 (Schreiben vom 18.07.2022)	6
Bürger 6 (Schreiben vom 18.07.2022)	8
Bürger 7 (Schreiben vom 13.07.2022)	14
Bürger 8 (Schreiben vom 14.07.2022)	27
Bürger 9 (Schreiben vom 18.07.2022)	28
Bürger 10 (Schreiben vom 14.07.2022)	35
Bürger 11 (Schreiben vom 17.07.2022)	36
Bürger 12 (Schreiben vom 17.07.2022)	38
Bürger 13 (Schreiben vom 16.07.2022)	41
Bürger 14 (Schreiben vom 17.07.2022)	42
Bürger 15 (Schreiben nicht datiert, eingegangen am 19.07.2022).....	46
Bürger 16 - Anonym (Schreiben nicht datiert, eingegangen am 19.07.2022).....	50
Bürger 17 - Anonym (Schreiben nicht datiert, eingegangen am 19.07.2022).....	53
Bürger 18 (Schreiben vom 15.07.2022)	58
Kath. Kirchengemeinde (Schreiben vom 08.07.2022)	59

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
1.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 05.07.2022)		
1.1.	Zur o. a. Planung haben wir bereits mit den Schreiben vom 26. April 2021 und 07. April 2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahmen gelten unverändert weiter.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2.	Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (Schreiben vom 15.07.2022)		
2.1.	Die IHK Rhein-Neckar hat keine Bedenken gegen die geänderten Inhalte des Bebauungsplanverfahrens „Alte Schule“ vorzuweisen. Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
3.	Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz (Schreiben vom 04.07.2022)		
3.1.	Keine Bedenken und Anregungen.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
4.	Landratsamt Rhein-Neckar – Gesundheitsamt (Schreiben vom 18.07.2022)		
4.1	Gegen das oben genannte Bebauungsplanverfahren bestehen unsererseits grundsätzlich keine Bedenken, wenn Vorkehrungen zum Schutzgut Mensch sowie schädlicher Umwelteinwirkungen Beachtung finden. Wir gehen davon aus, dass die geltend gesetzlichen Bestimmungen der Schalltechnischen Untersuchung sowie die Verkehrsuntersuchung Anwendung finden. Sollten sich die Planungen für das Pflegeheim konkretisieren, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung.	Die Ergebnisse der schalltechnischen und verkehrstechnischen Untersuchungen wurden – sofern erforderlich – als Festsetzungen in die Planunterlagen aufgenommen und sind zu beachten. Über die weiteren Planungen des Pflegeheims wird das Gesundheitsamt informiert.	Wird zur Kenntnis genommen.
5.	Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (Schreiben vom 14.07.2022)		
5.1.	In Helmstadt-Bargen, Ortsteil Helmstadt, soll im Bereich der denkmalgeschützten alten Schule ein Seniorenpflegeheim in zentraler Lage entstehen.	Es erfolgt Zustimmung bzgl. der Vorgehensweise zum Artenschutz und der im	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<ul style="list-style-type: none"> • Es sollte auf eine trockenheitsresistente Auswahl an Bäumen und Sträuchern sowie auf eine insektenfreundliche Bepflanzung der Grünflächen geachtet werden. 		
6.	Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Sozialpl., Vertragsw. u. Förderung ; Stabstelle für Integration und gesellschaftliche Entwicklung (Schreiben vom 05.07.2022)		
6.1.	Ich habe mir die Pläne nochmals angesehen. Eine erneute Stellungnahme meinerseits ist nicht erforderlich, da die Änderungen die Barrierefreiheit nicht betreffen. Ich bedanke mich für die Aufnahme meiner Anregungen aus der 1. Stellungnahme.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7.	Landratsamt Rhein-Neckar – Feuerwehr&Katastrophenschutz (Schreiben vom 21.07.2022)		
7.1.	<p>Nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen aufgrund der nochmaligen inhaltlichen Änderungen seitens des abwehrenden Brandschutzes keine - über den bisherigen Maßgaben und rechtliche Grundlagen hinausgehende - Anforderungen (siehe unser Schreiben vom 18.03.2021).</p> <p>Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den eventuell weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.	Landratsamt Rhein-Neckar - Baurechtsamt (Schreiben vom 08.07.2022)		
8.1.	<p>Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</p> <p>Zu Nr. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen – vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen:</p> <p>Die Festsetzung sollte umformuliert werden, da der Begriff „Unterschreitungsmöglichkeit“ und die festgesetzte Mindestdtiefe der Abstandsfläche von 2,50 m (wegen des zufälligerweise gleichen Maßes wie in § 5 Abs. 7 S. 2 LBO) zu Auslegungsdiskussionen bezüglich der Erforderlichkeit einer Befreiung bzw. Zulassung führen könnte. Es wird angeregt, klarzustellen, dass die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen nicht in Relation zur Wandhöhe, sondern als</p>	Die genannte Klarstellung zur Festsetzung Nr. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird aufgenommen.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>absolutes Maß (2,50 m) festgesetzt wird und diese im Vergleich zu § 5 LBO verringerte Abstandsflächentiefe damit allgemein zulässig ist. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine redaktionelle Änderung handelt, die zu keiner erneuten Offenlage führt.</p>		
8.2.	<p>Allgemeine Schlussbemerkungen:</p> <p>Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.</p> <p>Da in den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Normen außerhalb des öffentlichen Baurechts verwiesen wird, die für die Zulässigkeit von Vorhaben relevant sind, sind diese Normen zur Einsicht vorzuhalten und darauf in der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB hinzuweisen (z.B.: „die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke wie z.B. Normen, können im Rathaus ... eingesehen werden). Mangelt es an der Einsichtsmöglichkeit bzw. deren Bekanntgabe, liegt ein sog. Verkündungsfehler vor, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führen kann (vgl. hierzu BVerwG, Beschluss vom 18.08.2016 – 4 BN 24/16. BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010 – 4 BN 21.10).</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind uns zwei ausgefertigte Planfertigungen mit Satzungen, Begründungen etc. sowie zwei Bekanntmachungen vorzulegen. Vorzugsweise kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p>	Die Schlussbemerkungen werden zum gegebenen Zeitpunkt befolgt.	Wird zur Kenntnis genommen.
9.	Landratsamt Rhein-Neckar - Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 18.07.2022)		
9.1.	Unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 24.03.2021, der Abwägungsergebnisse sowie der angepassten Planungen bestehen auch im derzeitigen Verfahrensstand keine verkehrsrechtlichen Bedenken.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
10.	Landratsamt Rhein-Neckar - Vermessungsamt (Schreiben vom 11.07.2022)		
10.1.	Wie schon in der Stellungnahme vom 28.02.2022 von uns festgestellt, sind von der Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Schule“ Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	Landratsamt Rhein-Neckar - Wasserrechtsamt (Schreiben vom 15.07.2022)		
11.1.	Gegen den Bebauungsplanentwurf „Alte Schule“ gibt es aus wasser- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	MVV Netze GmbH – Strom (Schreiben vom 21.07.2022)		
12.1.	<p>Bezüglich der Belange der Sparte Strom der MVV Energie AG möchten wir wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>Die MVV Energie AG ist aktuell nicht Konzessionär für die Sparte Strom in Helmstadt-Bargen. Es befinden sich daher keine Strom- oder Telekommunikationstrassen der MVV Energie AG im Bereich Ihrer geplanten Maßnahme. Es sind auch keine zu koordinierenden Maßnahmen unsererseits geplant.</p> <p>Für unsere anderen Sparten (Gas, Wasser, Fernwärme) geht Ihnen eine separate Stellungnahme von unserer Nachbarabteilung TV.D.1 zu, falls diese von Ihnen unter stehungnahmen-gwf@mvv.de angefragt wurde.</p>	Nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
13.	MVV Netze GmbH - Gas (Schreiben vom 08.07.2022)		
13.1.	<p>Nach Prüfung Ihrer Unterlagen nehmen wir zum o.g. Betreff wie folgt Stellung:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Gasmitteldruckleitung inkl. Hausanschlussleitung der MVV Energie AG verlegt.</p>	Die Hinweise der MVV Netze GmbH bzgl. der Gasmitteldruck- und Hausanschlussleitungen im Plangebiet wurden bereits im Rahmen früherer Beteiligungsschritte vorgebracht und sind bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Zur besseren Orientierung haben wir Ihnen entsprechend 1 DIN-A4 Bestandsplan im M 1:1000 in den betreffenden Bereichen als Anlage beige-fügt.</p> <p>Vor Abriss von Bestandsgebäuden sind die Hausanschlussleitungen still-zulegen / zu trennen.</p> <p>Während der geplanten Straßenbaumaßnahmen (Tiefbau - Auskoffe-rung) ist zu gewährleisten, dass eine Mindestüberdeckung von 0,60 m zu unseren Versorgungsleitungen nicht unterschritten wird.</p> <p>Generell sind die Trassen der Versorgungsleitungen von jeglicher Be-bauung freizuhalten.</p> <p>Ansonsten sind die Versorgungsleitungen durch das Ergreifen von Schutzmaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen z. B. Reduzierung der Ausbautiefe im Trassenbereich der Versorgungsleitungen / Einbringung eines Überfahrtschutzes im Trassenbereich oder ähnlichem.</p> <p>Bestehende Armaturen (Schieberkappen) an der Versorgungsleitung sind der Baumaßnahme entsprechend anzupassen.</p> <p>Anfallende Kosten zur Leitungssicherung und Armaturenanpassung ge-hen zu Lasten des Verursachers.</p> <p>Ferner ist bei den geplanten Baumpflanzungen ein lichter Mindestab-stand von 2,50 m zu unseren bestehenden Versorgungsleitungen nicht zu unterschreiten.</p> <p>Bei einem lichten Mindestabstand unter 2,50 m sind Leitungsschutzmaß-nahmen durch den Einbau von Wurzelschutzplatten von Ihrer Seite zu treffen.</p> <p>Die anfallenden Kosten für die Schutzmaßnahmen gehen zu Lasten des Verursachers. Für weitere Fragen bezüglich Schutzmaßnahmen, setzen Sie sich mit den untenstehenden Kollegen in Verbindung.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf das DVGW-Regelwerk, Ar-beitsblatt 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungs-leitungen bei Bauarbeiten“.</p>		

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass geplante Bordsteinanlagen und Rinnenläufe nicht unmittelbar auf unserer Gasmitteldruckleitung zu liegen kommen.</p> <p>Ortsbegehungen sind je nach Baufortschritt mit dem zuständigen Mitarbeiter der MVV Netze GmbH zu vereinbaren.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hr. Huber Tel. 0621/2901763 mobil 0171/9735857 • Hr. Steffek Tel. 0621/2901764 mobil 0173/9525283 • Hr. Walz Tel. 0621/2901768 mobil 0160/5816075 <p>Sollten sich dennoch Schäden an unseren Versorgungsleitungen ergeben, so sind die anfallenden Kosten nach den Regularien des Konzessionsvertrages abzurechnen.</p> <p>Des Weiteren bitten wir Sie, die bauausführenden Firmen anzuhalten, nachfolgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Baubeginn sind unsere Planunterlagen einzusehen, Abtlg. TV.Z.1, Tel. 0621/290-3700. • Im Bereich der Gasleitungen sind die Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen. • Rechtzeitig vor Baubeginn ist unsere Abteilung TV.R.4.1, Tel. 0621/290-3872, zu verständigen bzw. sich mit einem der obengenannten Mitarbeiter in Verbindung zu setzen. <p>Wir bitten Sie, uns im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.</p> <p><u>Anlage:</u> Leitungsplan</p>		
14.	Netze BW (Schreiben vom 08.07.2022)		
14.1.	<p>Unsere Anregungen der Stellungnahme vom 22.03.2021 wurden in vollem Umfang übernommen.</p> <p>Ihre Änderungen haben keinen Einfluss auf unsere Planungen.</p>	<p>Keine Anregungen. (Anmerkungen: Durch Reduzierung des Geltungsbereichs zur zweiten erneuten Offenlage entfällt das im bisherigen Entwurf eingetragene Leitungsrecht zugunsten der Stromleitung. Diese befindet sich nun</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Weitere Anregungen oder Wünsche haben wir nicht. Bitte beteiligen Sie uns weiterhin am Verfahren.	außerhalb des Geltungsbereichs und ist nicht mehr Bestandteil).	
15.	Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 11.07.2022)		
15.1.	Seitens der höheren Raumordnungsbehörde werden keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 12.04.2021 und vom 07.02.2022.	Keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
16.	Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach (Schreiben vom 15.07.2022)		
16.1.	Vielen Dank für die Übernahme des Leitungsrechtsschutzstreifens. Bezüglich der erneuten Offenlage des o.g. Bebauungsplans haben wir keine weiteren Eingaben zu machen.	Keine Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Gemeinde	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
17.	Gemeinde Aglasterhausen (Schreiben vom 08.07.2021)		
17.1.	<p>Bezugnehmend auf Ihr o.g. Schreiben bedanken wir uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Alte Schule“ auf der Gemarkung Helmstadt-Bargen.</p> <p>Von Seiten der Gemeinde Aglasterhausen bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
18.	Gemeinde Hüffenhardt (Schreiben vom 06.07.2022)		
18.1.	<p>Die Gemeinde Hüffenhardt bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren.</p> <p>Bedenken gegen oder Anregungen zur Planung werden von Seiten der Gemeinde Hüffenhardt nicht vorgebracht.</p>	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	Gemeinde Obrigheim (Schreiben vom 06.07.2022)		
19.1.	<p>Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB bringt die Gemeinde Obrigheim zum o. g. Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Schule“ in Helmstadt-Bargen keine Einwände vor.</p>	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	Stadt Neckarbischofsheim (Schreiben vom 05.07.2022)		
20.1.	<p>Von Seiten der Stadt Neckarbischofsheim werden keine Bedenken bzw. Anregungen vorgebracht.</p> <p>Die öffentlichen Belange der Stadt Neckarbischofsheim werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Alte Schule nicht berührt. Von einer weiteren Verfahrensbeteiligung kann gerne abgesehen werden.</p>	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	Stadt Waibstadt (Schreiben vom 11.07.2022)		
21.1.	Seitens der Stadt Waibstadt gibt es keine Bedenken.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
22.	Bürger 1 (Schreiben vom 15.07.2022)		
22.1.	<p>In vorbezeichneter Angelegenheit teilen wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten mit, dass dieser seine Einwendungen hinsichtlich der unzumutbaren Erschließungssituation auch gegen die nun geänderte Planung unverändert aufrechterhält.</p> <p>Der Erläuterungsbericht des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler und Leutwein aus dem Juni 2022 kann die schwerwiegenden Mängel der Erschließung des Baugebiets nicht widerlegen. Festzuhalten ist zunächst, dass sämtliche Überlegungen im Gutachten zur (teilweisen) Erschließung des Plangebiets über das nördlich gelegene Kirchengelände unbeachtlich sind, da die Begründung des Bebauungsplans unter Nr. 6.2 ausführt, dass diese Variante nicht gesichert sei.</p> <p>Hinsichtlich der Erschließung über die Pfarrstraße setzt der Erläuterungsbericht nur die Ein- und Ausfahrt aus Richtung der Epfenbacher Straße. Die Begründung hierfür ist, dass eine Ein- bzw. Ausfahrt in südliche Richtung ist für Schwerverkehrsfahrzeuge nicht möglich sei. Diese Feststellung ist aufgrund der völlig unzureichenden Fahrbahnbreite zweifellos korrekt, schließt aber keineswegs aus, dass (auch) Schwerlastfahrzeuge versuchen würden, das Plangebiet über die Waibstadter Straße anzufahren oder zu verlassen. Des Weiteren wäre zu untersuchen gewesen, inwieweit die Ein- und Ausfahrt aus südlicher Richtung für andere Fahrzeugtypen möglich erscheint.</p>	<p>Im Zuge des erarbeiteten Verkehrsgutachtens wird dargelegt, dass die Erschließung des Plangebiets gesichert und ausreichend leistungsfähig ist.</p> <p>In dem Verkehrsgutachten wurden, vor dem Hintergrund, dass die genannte nördliche Erschließung nicht gesichert ist, bewusst beide Varianten – die Erschließung über die bestehende Pfarrstraße als auch über das Kirchengelände – untersucht.</p> <p>Auf die Inhalte des Gutachtens, das zur zweiten erneuten Offenlage nochmals angepasst wird, wird an dieser Stelle verwiesen.</p> <p>Durch die Breite der Zufahrt aus der Pfarrstraße in das Plangebiet ist die Ein- und Ausfahrt für Pkw in beide Richtungen möglich.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
22.2.	<p>Im Übrigen betrachtet der Erläuterungsbericht als Bemessungsfahrzeug für den Schleppkurvennachweis lediglich große Lkw und keine Sattel- und Lastzüge, obwohl Letztere bei der Ausführung von Vorhaben auf Grundlage des Bebauungsplans zwingend das Plangebiet anfahren müssten, was zumindest im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtlich wäre und rechtliche Konflikte nach sich zöge.</p> <p>Ob der unvollständige Schleppkurvennachweis ausreichende Sicherheitsräume berücksichtigt, lässt sich der Darstellung nicht entnehmen. Zumindest aber schneidet die dargestellte Schleppkurve bei der Ausfahrt</p>	<p>Außerhalb der Bauzeit erfolgt die Anlieferung derartiger Bauungen mit Fahrzeugen der Sprinterklasse, kleinen sowie großen Lkw. Die Bauzeit stellt eine Ausnahmesituation dar, die im Verkehrsgutachten nicht berücksichtigt wird.</p> <p>Der beidseitige Sicherheitsabstand beträgt bei den dargestellten Schleppkurven 30 cm (äußere Linie). Das Fahrzeug (innere Linie)</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>die vorhandene Stützmauer im Plangebiet und wohl auch geringfügig das Grundstück unseres Mandanten: Insoweit ist die Feststellung, die Befahrbarkeit sei gegeben, durch die eigene Darstellung des Erläuterungsberichts widerlegt.</p> <p>Des Weiteren geht der Schleppkurvennachweis von einem kurzzeitigen Einschwenken in den Gegenverkehr beim Einbiegen aus, was nur einen geringen Eingriff in den Verkehrsfluss darstelle. Dass Lkw bei Ein- und Ausbiegen zugleich eine schwerwiegende Gefahr für Fußgänger und Fahrradfahrer erzeugten, die aufgrund der fehlenden Geh- und Radwege zwingend den Straßenraum selbst benutzen müssen, findet im Gutachten überhaupt keine Erwähnung. Gerade die eingeschränkte Sicht aus dem Führerhaus eines Lkw erzeugt insofern ein enormes Gefährdungspotential.</p>	<p>schneidet weder die Stützmauer noch fremde Grundstücke.</p> <p>Der Einbiegevorgang unter Mitbenutzung der Gegenfahrbahn bezieht sich auf die Variante der nördlichen Zufahrt über die Epfenbacher Straße und das Kirchengelände. Im Bereich der Epfenbacher Straße steht Fußgängern ein Gehweg auf der Südseite zur Verfügung. Diese laufen somit nicht auf der Fahrbahn.</p> <p>Der Tote Winkel ist bei sämtlichen Abbiegevorgängen problematisch und kann somit nicht auf die Situation vor Ort zurückgeführt werden.</p>	
22.3.	<p>Außerhalb des Schleppkurvennachweises setzt sich auch der Erläuterungsbericht nicht mit der völlig unzureichende Straßenbreite auseinander. Hier sind aufgrund der geringen Breite und der fehlenden Rad- und Gehwege erhebliche Gefahren für Leib und Leben vorhersehbar. Der Gemeinderat sollte sich bewusst sein, dass womöglich schwerwiegende Personenschäden auf seine viel zu optimistische Einschätzung der Erschließungssituation zurückzuführen sein werden. Als Träger der Straßenbaulast der Pfarrstraße wäre die Gemeinde zudem wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht schadensersatzpflichtig.</p> <p>Dass die unzureichenden tatsächlichen Voraussetzungen laut Abwägungssynopse bereits heute bekannt und nicht auf das Planvorhaben zurückzuführen seien, sollte eigentlich Anlass sein, die Gefahrenlage nicht sehenden Auges weiter erheblich zu verschärfen. Dass die Verdopplung des Verkehrs in der Pfarrstraße und in diesem Maße eine Zu- und Abfahrt in das Plangebiet nicht mit der heutigen Situation übereinstimmen, sollte eigentlich auf der Hand liegen.</p>	<p>Bei der Pfarrstraße handelt es sich um eine verhältnismäßig schmale Straße im Bestand. Dessen ist sich die Gemeinde bewusst und diese Gegebenheit wird in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Straße selbst ist nicht Teil des Bebauungsplanes, jedoch wurde sie im Rahmen des Verkehrsgutachtens zur Erschließung des Plangebietes betrachtet. Im Ergebnis des Gutachtens verschlechtert sich die Situation auf der Pfarrstraße durch die geplante Bebauung nur marginal. Durch die geringe Zusatzbelastung ist von keiner weiteren Gefährdung von Fußgängern auszugehen.</p> <p>Auch wenn die Pfarrstraße zunächst die einzige öffentliche Erschließung zum Plangebiet darstellt, hält die Gemeinde an der Planung fest, ist jedoch bestrebt, langfristig auch eine weitere Anbindung weiterzuerfolgen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
22.4.	<p>Zuletzt fehlt auch eine Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Einmündung von der Pfarrstraße in das Plangebiet. Aufgrund der unzureichenden Breite an dieser Stelle liegt es nahe, dass während der regelmäßigen Spitzenstundenbelastungen mit ständigen gegenseitigen Behinderungen zu rechnen wäre.</p> <p>Die unzureichende Erschließung ist noch immer offensichtlich. Wir werden unserem Mandanten nach wie vor raten, gegen den Bebauungsplan und gegen eine etwaige Baugenehmigung gerichtlich vorzugehen. Ausgehend von der Abwägungssynopse scheinen auch mehrere andere Anwohner anwaltlich vertreten und keineswegs gewillt zu sein, die diesbezügliche Planung hinzunehmen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Gemeinderat den Bebauungsplan gegen sämtliche begründete Bedenken der Anwohner durchsetzen möchte und so langjährige Rechtsstreitigkeiten sehenden Auges billigend in Kauf nimmt. Dies ist sicherlich auch nicht im Interesse des zukünftigen Bauherrn.</p>	<p>Aufgrund der Spitzenstundenbelastung von maximal ca. 30 Kfz/h im Zuge der Pfarrstraße ist auch ohne Berechnung des genannten Einmündungsbereichs aus gutachterlicher Sicht nicht von „ständigen gegenseitigen Behinderungen“ auszugehen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
23.	Bürger 2 (Schreiben vom 18.07.2022)		
23.1.	<p>Wir möchten uns hier nochmals äußern und unseren Widerspruch gegen das Bauvorhaben „Alte Schule“ anmelden.</p> <p>Wir sind nicht grundsätzlich gegen ein Seniorenheim in Helmstadt aber die Größe, die hier überhaupt nicht in den Rest der Gegend passt, der Standort, eingepfercht zwischen Wohnhäusern und Kirche mit keinerlei Möglichkeiten auf eventuellen Parkplatzmangel etc. einzugehen ist für die Anwohner nicht nachvollziehbar.</p> <p>Dazu kommt der Weg hier durch die Pfarrstraße, eine Straße, die sowieso schon eng ist, über keinerlei Gehwege verfügt. Hier soll dann der Verkehr durchgehen und die Anwohner haben keine Möglichkeit, andere Wege zu gehen oder zu fahren. Eine Verwertung der alten Schule ist ja gut und schön aber hier wird etwas falsch herum aufgezogen. Scheinbar geht es der Gemeinde nur darum, irgendwie diese alte Schule zu verwerten und egal wie, soll hier halt was entstehen.</p> <p>Damit sich das ganze für einen Investor rentiert wird hier nun mit aller Gewalt ein Seniorenheim reingepresst, damit man das Thema los wird.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen sind in ihrem Kern identisch mit den im Rahmen früherer Beteiligungsschritte bereits angeregten Punkten.</p> <p>Im Zuge der Behandlung der Stellungnahme aus der Offenlage ging die Gemeinde bereits auf die Dimension und Lage, die Zufahrt über die Pfarrstraße, die Topografie des Geländes als auch die Stellplätze ein.</p> <p>Auf diese Behandlung, die Gegenstand der Gesamtabwägung ist, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p> <p>Es wird jedoch ergänzend darauf hingewiesen, dass die Planung zur anstehenden zweiten erneuten Offenlage deutlich überarbeitet und das geplante Pflegeheim in seiner möglichen Kubatur verkleinert wird. Damit einher geht auch</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Egal ob das sinnvoll ist oder nicht.</p> <p>Das Grundstück hat eine Schräge, die für ältere Menschen, die ja auch mal rauswollen und spazieren gehen nicht angenehm ist. Wo sollen diese Menschen denn hinlaufen?</p> <p>In die Pfarrstraße ohne Gehwege? Hinten über eine große Treppe Richtung Penny Markt? An der Kirche vorbei oben Richtung Wald? Geht nur bis zur Effenbacher Strasse, dann ist spätestens oben an der Kreuzung auch Ende mit einem Fussweg?</p> <p>Ich finde, hier wird nicht an die Menschen gedacht, die hier mal leben sollen und auch an die Anwohner wird nicht gedacht.</p> <p>Es erweckt den Anschein, als ginge es hier nur um die Verwertung der Schule und da möglichst viel Geld rauszuholen.</p> <p>Ansonsten ist das für mich nicht nachvollziehbar.</p> <p>Ein ebenes, gut anzufahrendes Gelände wäre sicher auf Gemeindegrund zu finden.</p> <p>Wir Anwohner wären sehr froh, wenn dieses Seniorenheim so nicht gebaut werden würde.</p>	<p>eine Reduzierung der Pflegeplätze und Anzahl der Wohneinheiten.</p>	
24.	Bürger 4 (Schreiben vom 17.07.2022)		
24.1.	<p>In Anbetracht der Offenlage der überarbeiteten Pläne zur Bebauung des Areals „Alte Schule“ möchten wir Ihnen unsere Bedenken mitteilen, die weiterhin bestehen.</p> <p>Generell sind wir nicht gegen die Nutzung des bestehenden Gebäudes als Wohneinrichtung für Senioren, jedoch sind wir mit den Dimensionen und der Art dieses Projekt nicht einverstanden. Helmstadt zeichnet sich aktuell durch den Bestand von mehreren ästhetischen alten Gebäuden aus. Der Neubau eines solchen „Seniorenkolosses“ ist allein unter dieser Betrachtung als fragwürdig anzusehen.</p>	<p>Bei der Planung des Pflegeheims wird darauf geachtet, das Straßenbild der Pfarrstraße und Umgebung nicht negativ zu beeinträchtigen. Durch Erhalt der Alten Schule und die Neubauplanung im rückwärtigen Bereich wird dies gewährleistet.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Planung zur anstehenden zweiten erneuten Offenlage deutlich überarbeitet und das geplante Pflegeheim in seiner möglichen Kubatur verkleinert wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
24.2.	<p>Ebenso ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung dieser Art keineswegs modern und wenig attraktiv für alte Menschen. Sicherlich gäbe es Wohnkonzepte, die es den Seniorinnen möglich machen würden mehr Teil der Dorfgemeinschaft zu bleiben oder zu werden, indem ein Wohnen generationenübergreifend angestrebt würde. Es ist schade, dass solche Überlegungen nicht in eine Neuplanung mit einfließen. Würde sich nicht ein Investor finden lassen, der eher in diese Richtung der sicherlich sozial verträglicheren Wohnform das Projekt planen könnte? Inspirierend ist der Artikel der Süddeutschen Zeitung: „Ein Miteinander mit klaren Regeln“ Den Artikel finden sie hier: https://sz.de/1.3769608</p>	<p>Der Bebauungsplan ermöglicht eine Pflegeeinrichtung für voll- und teilstationäre Pflege, betreutes Wohnen, aber auch einzelne abgeschlossene Wohneinheiten. Damit entspricht das Konzept einer „klassischen“ Pflegeeinrichtung und dem Bedarf der Gemeinde. Gemäß Kreissenioresplanung des Rhein-Neckar-Kreises von 2017 – 2027 liegt prognostizierte der Bedarf v.a. an Dauerpflegeplätzen, aber auch an teilstationärer Pflege 2027 deutlich über dem Bestand. Die Gemeinde Helmstadt-Bargen möchte mit der Einrichtung die soziale Infrastruktur im Ort verbessern und den Senioren und beeinträchtigten Menschen bestmögliche Versorgung innerhalb der Gemeinde bis ins hohe Alter bieten. Dazu sollen v.a. Pflegeplätze angeboten werden.</p> <p>Der Vorschlag eines generationenübergreifendes Wohnkonzepts wird gerne entgegengenommen und eine Realisierungsmöglichkeit geprüft. Dies soll jedoch unabhängig der hier geplanten Pflegeeinrichtung geschehen, da sich die Zielgruppen unterscheiden. An der Planung des Pflegeheims im Bereich der „Alten Schule“ wird festgehalten.</p>	
24.3.	<p>Vor allem die Änderungen in Bezug auf die Verkehrsplanung scheinen uns fragwürdig, wenn der Verkehr über die Pfarrstraße von der Epfenbacher Straße kommend, erschlossen werden soll. Zunächst merken wir an, wie erschreckend unseriös und unprofessionell ein Verkehrsgutachten wirkt, welches nicht einmal orthografisch korrekt verfasst wurde und in welchem auch die mutmaßlich gemeinten Straßen nicht richtig benannt wurden. Dies lässt in unseren Augen auch große Zweifel an der gutachterlichen Qualität aufkommen. Ebenfalls fehlt unserer Ansicht</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>nach bei dieser Betrachtung der Situation völlig die Berücksichtigung der Tatsache, dass in dieser Straße kein Gehweg vorhanden ist.</p> <p>Wie kann da die Bewältigung eines Schulweges für Grundschul Kinder sicher sein, wenn LKWs an ihnen vorbeifahren? In den wenigen Häusern der Pfarrstraße wohnen aktuell 7 Kinder, teils bereits schulpflichtig. Wir als Eltern eines neugeborenen Sohnes machen uns auch Gedanken darum, ob unser Kind in der Zukunft die Möglichkeit haben wird, den eigentlich gut zu meisternden Schulweg, überhaupt alleine antreten zu können oder ob wir uns dazu gezwungen fühlen werden ihn bis zum nächsten Gehweg zu „escortieren“. Unserer Ansicht nach sollte eine Gemeinde nicht nur die älteren Mitmenschen im Blick behalten, sondern auch den Nachwuchs, denn dieser ist ja bekanntlich die Zukunft. Da nun auch der LKW-Verkehr über diese Straße erschlossen werden soll, ist die Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Anwohner der letzten Offenlegung hinfällig: dort wurde argumentiert, dass der zusätzliche Verkehr sich nur auf PKW beschränken sollte.</p> <p>Wir fordern Sie auf die Verkehrssicherheit in dieser Straße in Anbetracht der Neuplanung bezüglich der Verkehrserschließung gutachterlich beurteilen zu lassen und auch die Qualität des letzten Gutachtens zu überdenken und gegebenenfalls Schlüsse zu ziehen.</p> <p>Bitte überlegen Sie, wie Sie sich als Anwohner fühlen würden, wenn Ihre Bedenken lediglich „zur Kenntnis“ genommen würden jedoch nicht wirklich ernst genommen. Wir können die Frustration unserer Nachbarschaft durchaus nachvollziehen, die als direkte Anwohner sicherlich noch größere Einschränkungen zu befürchten haben.</p> <p>So verbleiben wir, in der Hoffnung, dass Sie als Gemeindevertretung Ihre Aufgaben gewissenhaft wahrnehmen und die Einbeziehung der Öffentlichkeit nicht nur eine Auflage, sondern ein ernst genommenes Anliegen Ihrerseits wird.</p>	<p>Für das Plangebiet konnte gutachterlich ein Schwerverkehrsaufkommen von weniger als 4 Lkw/24 h festgestellt werden. Zudem ist davon auszugehen, dass die Anlieferungen nicht in den Spitzenstunden erfolgen. Es ist anzumerken, dass in der Anzahl an Lkw auch kleinere Lieferfahrzeuge, z.B. Fahrzeuge der Sprinterklasse, enthalten sind.</p> <p>Die verkehrliche Situation verschlechtert sich durch das Plangebiet nur marginal. Durch die geringe Zusatzbelastung ist von keiner weiteren Gefährdung von Fußgänger auszugehen.</p> <p>Seitens Gemeinde werden alle Stellungnahmen ausführlich gesichtet, bewertet, ggf. gutachterlich überprüft und eine Abwägung vorgenommen. „Kenntnisnahme“ bedeutet, dass in Folge der jeweiligen Stellungnahme zwar keine Änderung an der Planung erfolgt, keineswegs bedeutet es jedoch, dass eine Stellungnahme nicht ernst genommen wird.</p>	
25.	Bürger 5 (Schreiben vom 18.07.2022)		
25.1.	Hier meine Stellungnahme zur erneuten Offenlage des Bebauungsplans „Alte Schule“ in Helmstadt.	S.u.	-

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Kritisch sehe ich u. a. folgende Punkte.		
25.2.	<p><u>Standort des Pflegeheims ungünstig für Senioren mit eingeschränkter Mobilität:</u></p> <p>Für Bewohner des Pflegeheims mit eingeschränkter Mobilität ist es sehr schwer einen Spaziergang außerhalb der Einrichtung zu machen. Die Pfarrstraße hat keinen Gehweg, eine geringe Straßenbreite, zur Epfenbacher Straße ein starkes Gefälle und gilt als Hauptzufahrt zum geplanten Einrichtung. Der Friedhofweg ist schwer zu erreichen, Treppe am Ende des Fußwegs aus Richtung Kath. Kirche. Die Epfenbacher Straße ist sehr steil.</p>	<p>Trotz der topographischen Situation ist es möglich, ein Seniorenwohnheim im Plangebiet zu errichten. Die genaue Ausgestaltung des Gebäudes und seines Umfelds, einschließlich seniorengerechter innerer und äußerer Erschließung liegt hierbei in der Verantwortung des Bauherrn/ Betreiber der Anlage. Entsprechende Auflagen an die Barrierefreiheit sind zu erfüllen und in der weiteren Planung mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die zentrale Lage des Plangebiets ermöglicht eine Integration in die Kommune und damit die Förderung gesellschaftliche Teilhabe künftiger Bewohner in großem Maße. Aus diesem Grund wird an dem Standort festgehalten.</p> <p>Seitens Landratsamtes, Amt für Sozialplanung, wird die zentrale Lage des Objekts und die Anbindung an den ÖPNV begrüßt, da damit eine Integration in die Kommune und die Förderung gesellschaftliche Teilhabe in großem Maß gewährleistet ist.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
25.3.	<p><u>Zufahrt zum Pflegeheim ist durch die örtliche Begebenheit stark eingeschränkt:</u></p> <p>Die geringe Straßenbreite der Pfarrstraße Flurstück Nr. 105 im Bereich der Zufahrt von Flurstück Nr. 102 (Alte Schule) und dem Flurstück Nr. 110 /1 (Pfarrstraße 2) von unter 4 Meter werfen Probleme auf, besonders da dies die Hauptzufahrt zum künftig geplanten Pflegeheim ist. Wie wirkt sich das auf den Brandschutz aus? Außerdem sind Stellplätze im Bereich der Zufahrt geplant, die das Problem noch verstärken.</p>	<p>Das Verkehrsgutachten, welches zu vorliegendem Bebauungsplan erarbeitet wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass die Zufahrt über die Pfarrstraße gewährleistet ist und ihre Funktion als Erschließung erfüllt. Zeichnerisch ausgewiesene mögliche Stellplatzbereiche im Bereich der Auffahrt sind an die Schleppkurvenprüfung angepasst.</p> <p>Bzgl. des Brandschutzes bestehen Auflagen u.a. an die Rettungswege sowie Stellflächen</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		für die Feuerwehr, welche im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen sind. Der Bebauungsplan setzt einen bauplanungsrechtlichen Rahmen für ein Gebäude, bei dem die Rettungswege und Stellflächen grundsätzlich möglich sind. Die genaue Ausgestaltung und die Nachweise erfolgen im Rahmen der Gebäudeplanung.	
25.4.	<p><u>Grünflächen:</u></p> <p>Die Grünflächen wurden zwar im neuen Entwurf erweitert, allerdings fallen diese zur Anzahl der Bewohner noch recht gering aus und es geht aus dem Plan auch nicht hervor ob sich die Bewohner dort auch aufhalten können, u. a. auch aufgrund der Geländeform.</p>	Die im Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen sollen Teil der gemeinschaftlichen Außenbereichsfläche werden. Dies bedeutet keineswegs, dass nicht weitere Flächen des Plangebiet zu begrünen sind. Dies wird durch sonstige Festsetzungen und geltendes Bauordnungsrecht (z.B. Grundflächenzahl, Nutzung unbebauter Flächen etc.) gesteuert. Die zeichnerisch dargestellten Flächen sind jedoch zwingend als Grünflächen herzustellen. Mit Behandlung der Stellungnahmen früherer Beteiligungsschritte wurden die Grünflächen optimiert und vergrößert. Weiterhin wurden die Vorgarten-Bereiche vor der Alten Schule ebenso als Grünflächen ausgewiesen. Das Außenbereichsgelände kann jeweils dem Gebäude angepasst werden, sodass barrierefreie Grünbereiche entstehen.	Wird zur Kenntnis genommen.
26.	Bürger 6 (Schreiben vom 18.07.2022)		
26.1.	Bereits bei der im Frühjahr 2021 erfolgten frühzeitigen Offenlage des damaligen Planungsstandes (insb. Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets) zeichnete sich ab, dass unsere Mandanten von der Planung erheblich betroffen wären. Unsere Mandanten hatten im Rahmen dieser Offenlage bereits eine Stellungnahme eingereicht. Dies hat sich auch durch die zwischenzeitliche Umplanung (nunmehr v.a. Festsetzung eines Sondergebiets und Änderung der Verkehrsführung) nicht geändert,	S.u.	-

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>teilweise sogar verschlimmert. Nach der Offenlage im März 2022, zu der unsere Mandanten ebenfalls Stellung genommen hatten, wurden die zugrundeliegenden Unterlagen nochmals angepasst und ergänzt.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten tragen wir im Rahmen der nun stattfindenden weiteren Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans „Alte Schule“ vor:</p>		
26.2.	<p>Abwägungsfehlerbehaftete Ermöglichung eines Cafés mit Außenbewirtschaftung:</p> <p>Zwar wurde der Entwurf des Bebauungsplans seit der Offenlage im März 2022 insoweit geändert, als dass im zeichnerischen Teil Standorte für Terrassen klar definiert werden und diese nach der textlichen Festsetzung Nr. 5 Abs. 4 auf den übrigen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Bereiche unzulässig sind.</p> <p>Durch diese Änderung wird dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung jedoch nicht vollumfänglichen Rechnung getragen. Abwägungsfehler bestehen zwar nicht mehr in dem zuvor bestehenden Ausmaß, von einer abwägungsfehlerfreien Planung kann jedoch immer noch nicht ausgegangen werden, da vor allem die Interessen unserer Mandantschaft nach wie vor nicht ausreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Auch wenn eine etwaige Terrassencafénutzung durch die Verringerung der Fläche eingeschränkt wurde und die Auswirkungen sich somit zumindest verringern, befürchten unsere Mandanten nach wie vor unzumutbare schädliche Umwelteinwirkungen durch den mit einer Außenbewirtschaftung einhergehenden Lärm und durch die erhöhte Lage die Ermöglichung einer unzumutbaren Einblickmöglichkeit in das Grundstück unserer Mandanten (Stichwort: „Aussichtsplattform“).</p>	<p>Der Bebauungsplan lässt die Gestaltung der Grundrisse und Freianlagen grundsätzlich offen. Eine Cafeteria ist – auch unabhängig des Bebauungsplanes – möglich. Die im Umfeld des Plangebiets vorherrschende Art der baulichen Nutzung entspricht einem Wohngebiet mit Ansätzen zum Mischgebiet, worin ein Café auch nach dem derzeit geltenden Einfü- gungsgrundsatz nach § 34 BauGB zugelassen werden könnte. Der Bebauungsplan führt durch das Zulassen eines Cafés folglich zu keiner negativen Beeinträchtigung der Anwohner. Eine solche Nutzung wird weiterhin an die Zweckbestimmung der Pflegeeinrichtung gekoppelt.</p> <p>Im Rahmen früherer Beteiligungsschritte kam die Gemeinde der Anregung bereits dahingehend entgegen, dass ein konkretes „Terrassen-Baufenster“ ausgewiesen wurde und in sonstigen Bereichen außerhalb der Baufenster Terrassen ausgeschlossen wurden.</p> <p>An der Position einer möglichen Terrasse stra- ßenseitig wurde festgehalten. Diese wurde je- doch nah am Gebäude und mit Abstand zur straßenseitigen und seitlichen Grundstücks- grenze positioniert, um die direkte Einsicht in Nachbargrundstücke einzuschränken. Auch wurde die Terrasse in ihrer möglichen Fläche</p>	Wird zur Kenntnis ge- nommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>damit deutlich verkleinert (max. 35 m²). Um den Bereich der Terrasse und auf den sonstigen Flächen vor der Alten Schule wurde eine Grünfläche ausgewiesen, die eine Eingrünung der Terrasse ermöglicht.</p> <p>Eine Nutzung des straßenseitigen Grundstücksbereichs kann nicht untersagt werden. Ein Aufenthalt von Personen in diesem Bereich ist nicht steuerbar. Mit der Festsetzung und Konkretisierung des möglichen Terrassenbereichs möchte die Gemeinde die Option einer eingeschränkten Außenbestuhlung gewähren und gleichzeitig durch klare Abstände den Anwohnern entgegenkommen.</p> <p>Gemäß Schallgutachten ist der Freisitz auch im Hinblick auf mögliche Immissionen verträglich.</p>	
	<p>Im Rahmen der im März 2022 erfolgten Offenlage bekräftigte das Landesamt für Denkmalpflege, dass an der Erhaltung des Kulturdenkmals (Schulbau mit zugehörigem Vorgarten) aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG) besteht. Diesem steht bereits die Errichtung einer Terrasse im Vorgarten entgegen. Darüber hinaus wird auch durch die Errichtung und Nutzung der Terrasse die Optik und Substanz des alten Schulgebäudes beeinträchtigt. Auch insoweit darf keine Abwälzung auf das nachgelagerte Genehmigungsverfahren erfolgen, zumal Zweifel bestehen, ob eine solche denkmalrechtliche Genehmigung überhaupt erteilt werden kann. Somit bestehen auch Zweifel hinsichtlich der Erforderlichkeit der Festsetzung der Terrassenfläche.</p>	<p>Bzgl. des Denkmalschutzes gelten die entsprechenden Bestimmungen. Die Planung ist mit dem zuständigen Denkmalamt abzustimmen. Diesem obliegt die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung vorliegt oder die Planung mit dem Denkmalschutz vereinbar ist.</p> <p>Eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Inhalte des Bebauungsplanes mit dem Denkmalschutz wurde durch Beteiligung des Denkmalamts am Bebauungsplan geklärt. Das Denkmalamt äußerte zu dem angepassten Entwurf mit „Terrassen-Baufenster“ keine Bedenken. Weitere Details und die konkrete Gestaltung sind im Rahmen einer notwendigen denkmalrechtlichen Genehmigung zu klären. Der Bebauungsplan verweist auf diese Notwendigkeit.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Um den sich nach wie vor abzeichnenden Konflikt ordnungsgemäß zu lösen, müsste mittels entsprechender Festsetzungen (bspw. Anpassung der Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche) gewährleistet werden, dass eine solche Nutzung nicht verwirklicht werden könnte. Nach wie vor wäre eine denkbare und im Rahmen der Abwägung unproblematischere Lösung die Verlagerung der Außenbewirtschaftungsfläche eines möglichen Cafés auf die von der Pfarrstraße abgewandte Hofseite des alten Schulgebäudes. Durch eine solche Ausgestaltung würden nicht nur die Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft deutlich minimiert, gleich verhält es sich auch mit den denkmalrechtlichen Gesichtspunkten.</p>	S.o.	Wird zur Kenntnis genommen.
26.3	<p>II. Abwägungsfehler hinsichtlich der Erschließung:</p> <p>Auch nach Überarbeitung der im März offen gelegten Dokumente bestehen nach wie vor erhebliche Zweifel unserer Mandantschaft an den der Abwägung zugrundeliegenden Materialien und der anvisierten Erschließung.</p> <p>1. Verkehrsführung</p> <p>Die weiterhin angestrebte Leitung des gesamten Verkehrsaufkommens (inklusive Zuliefer- und Rettungsverkehr) über die Pfarrstraße halten unsere Mandantschaft nach wie vor für abwägungsfehlerhaft.</p> <p>Sie gehen weiter davon aus, dass das tatsächlich zu erwartende Verkehrsaufkommen deutlich höher ist, als es derzeit angenommen wird und die schmale Pfarrstraße dieses mangels entsprechendem Ausbau nicht aufnehmen kann. Auch die Breite der Einfahrt auf das Vorhabengrundstück kann nicht ausgleichen, dass die Pfarrstraße auf Höhe dieser Einfahrt nochmals stark verengt ist und so die Ein- und Ausfahrt an dieser Stelle (nicht nur für den Liefer- und Rettungsverkehr) erheblich erschwert ist. Dass Löschzüge dieses Nadelöhr unbehindert passieren können, halten unsere Mandanten für ausgeschlossen.</p> <p>Auch zweifeln unsere Mandanten die Angaben zu den zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen an. Nach wie vor werden schädliche Umweltauswirkungen von dem zu erwartenden (fließenden) Lkw-Verkehr befürchtet, die darüber hinaus durch erforderliche Wende- und</p>	<p>Die Ermittlung der zusätzlichen Fahrten erfolgt auf Grundlage der Datensammlung VerBau, Dr. Bosserhoff, Wiesbaden. In dieser Datensammlung sind Erfahrungswerte über mehrere Einrichtungen und den jeweiligen Verkehrsaufkommen zusammengetragen. Sie bildet damit eine ausreichend genaue Grundlage zur Berechnung der induzierten Verkehre. Die Zufahrt in das Plangebiet wird gutachterlich für große Lkw nachgewiesen. Diese Fahrzeuge entsprechen in der Größe auch den bei der Feuerwehr eingesetzten Löschfahrzeugen.</p> <p>Die Untersuchung einer wesentlichen Änderung nach der 16. BImSchV wurde durchgeführt. Es sind in der Pfarrstraße geringfügige Pegelerhöhungen bei gleichzeitigem</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Rangiermanöver und Stauungen noch zunehmen. Hinzu kommt weiter, dass Anlieferungen üblicherweise zu den besonders geschützten Zeiten in den frühen Morgenstunden erfolgen. All dies führt dazu, dass an dieser Stelle (und damit unmittelbar vor dem Grundstück unserer Mandanten) auch die Auswirkungen des Verkehrs wie Lärm und Feinstaub in unzumutbarer Weise weiter konzentriert werden.</p> <p>Somit erweist sich die Verkehrsführung ausschließlich über die Pfarrstraße als abwägungsfehlerhaft im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Diese Planung kann nicht in ordnungsgemäßen Ausgleich mit den zu berücksichtigenden Belangen unserer Mandanten und der übrigen Eigentümer im angrenzenden Wohngebiet gebracht werden.</p> <p>Weiterhin wird eine Anbindung des Plangebiets an die B 292 oder eine Erschließung von oben, also aus Richtung der Kirche, (bspw. die Epfenbacherstraße) befürwortet.</p>	<p>Unterschreiten der Grenzwerte der 16.Blm-SchV zu erwarten.</p> <p>Auch wenn die fortgeschriebene Planung vorsieht, dass die Pfarrstraße die einzige öffentliche Erschließung zum Plangebiet darstellt, hält die Gemeinde an der vorliegenden Planung fest. Die genannten Bedenken werden gutachterlich ausgeräumt. Die Gemeinde ist jedoch ebenso bestrebt, auch die nördliche Erschließungsvariante weiterzuverfolgen.</p>	
26.4	<p>2. Verkehrssicherheit</p> <p>Unberücksichtigt bleibt die Sicherheit von nicht motorisierten Verkehrsteilnehmern in der Pfarrstraße bei dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen. So verfügt die Pfarrstraße nicht über einen Gehweg und diese ist an manchen Stellen nur ca. 3,6 m bis 3,8 m breit. Unsere Mandanten haben große Bedenken, dass die Sicherheit von Fußgängern, Fahrradfahrern (insbesondere Kinder) und Rollstuhlfahrern (aus dem Altenheim) nicht gewährleistet ist. Bereits heute kommt es zu zahlreichen kritischen Situationen, wenn sich zwei Fahrzeuge begegnen oder Paketdienste oder die Müllabfuhr unterwegs sind. Ausweichmöglichkeiten bestehen nicht. Bei Realisierung des Seniorenheims ist mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen (teils mit Lastkraftwagen) zu rechnen, welches für den nicht motorisierten Verkehr ein deutlich erhöhtes Gefahrenpotential einhergeht. Die Sicherheit nicht motorisierter Verkehrsteilnehmer ist gesondert zu begutachten.</p> <p>Jedenfalls zeigt sich auch an diesem Aspekt, dass die Leitung des gesamten Verkehrs über die Pfarrstraße abwägungsfehlerbehaftet ist.</p>	<p>Die genannten Bedenken wurden gutachterlich überprüft. Auf das Verkehrsgutachten wird verwiesen.</p> <p>Die verkehrliche Situation verschlechtert sich durch das Plangebiet nur marginal. Durch die geringe Zusatzbelastung ist von keiner weiteren Gefährdung von schwächeren Verkehrsteilnehmern auszugehen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
26.5	<p>III. Denkmalschutz</p> <p>Die Festsetzung Nr. 4 Abs. 2 und der zugehörigen Begründung (Nr. 7.4, S. 18 f.), die den Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes mitberücksichtigen, erlauben wir uns zum Anlass zu nehmen, dass nicht nur das Schulgebäude, sondern auch der zugehörige Vorgarten denkmalgeschützt ist. An dessen Erhaltung besteht (wie auch dem Schreiben des Landesdenkmalamtes vom 31.01.2022 zu entnehmen) aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Ein Abbruch dieses Kulturdenkmals wäre genehmigungspflichtig und es steht zu bezweifeln, dass eine solche Genehmigung erteilt werden kann.</p>	<p>Die Belange des Denkmalschutzes sind bereits als Hinweise im Bebauungsplan enthalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Ergänzend hierzu weisen wir darauf hin, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Geschossanzahl und Höhe im Bereich der alten Schule abwägungsfehlerbehaftet ist. Zum einen verfügt das Bestandsgebäude der alten Schule lediglich über zwei Vollgeschosse und ist deutlich niedriger als die in diesem Bereich vorgesehene maximale Höhe. Somit kann von einer Orientierung am Bestand in diesem Bereich nicht ausgegangen werden. Zum anderen würde sich eine Erhöhung des Bestands bzw. (nach etwaigem Abriss) eine Neuerrichtung eines dreigeschossigen Gebäudes unseren Mandanten, gegenüber als rücksichtslos erweisen. Diese befürchten, dass von einem dreigeschossigen Gebäude eine erdrückende Wirkung auf das deutlich tiefer gelegene und niedrigere Wohnhaus ausgeht.</p>	<p>Für die Gebäudekubatur der Alten Schule ist – u.a. aufgrund des Denkmalschutzes – keine Veränderung vorgesehen. Das Gebäude ist v.a. aufgrund der geplanten Nutzungsänderung zu einem Pflegeheim Teil des Bebauungsplanes. Ein qualifizierter Bebauungsplan muss u.a. Angaben zum Maß der baulichen Nutzung enthalten. Hier wurden zur Bestandsicherung die bestehenden Höhen festgesetzt. Die Firsthöhe der Alten Schule beträgt im Bestand 200,4 m ü NN. Festgesetzt wurde eine Gebäudehöhe von max. 200,5 m ü NN. Eine wesentliche Veränderung kann somit – auch im unwahrscheinlichen Fall eines Abbruchs und Neubaus – nicht eintreten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
26.6	<p>IV. Fazit</p> <p>Nach wie vor verstößt der Entwurf des Bebauungsplans „Alte Schule“ gegen materielles Recht. Sollten diese Fehler im weiteren Verfahren nicht behoben werden und gleichwohl ein Satzungsbeschluss erfolgen, so würde der Bebauungsplan einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.</p>	<p>S.o.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
27.	Bürger 7 (Schreiben vom 13.07.2022)		
27.1.	<p>Meine über Generationen in Helmstadt-Bargen beheimatete Mandantschaft führt einen landwirtschaftlichen Betrieb (Gemüseanbau und Ackerbau) mit Direktvermarktung der in ihm gewonnenen Erzeugnisse und zugekaufter Produkte. Im Eigentum meiner Mandantschaft befinden sich die nachstehend aufgeführten, direkt südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke, die unterschiedlich genutzt werden, Sie weisen alle die Qualität eines reinen Wohngebiets auf und sind daher entsprechend schutzbedürftig.</p> <p>Zu den Grundstücken im Einzelnen:</p> <p><u>Flurst.-Nr. 103/2, Pfarrstr. 1 b</u></p> <p>Dieses Grundstück steht im Alleineigentum meines Mandanten und ist mit einer landwirtschaftlichen Maschinenhalle bebaut. Bislang wird es über das Flurst.-Nr. 95/3 und den Parkplatz der katholischen Kirche angefahren. Mein Mandant ist zwingend darauf angewiesen, dass diese Zufahrtsmöglichkeit zu seiner landwirtschaftlichen Maschinenhalle auch mit größeren Landmaschinen ohne Störung seiner Betriebsabläufe möglich bleibt. In diesem Kontext ist zu betonen, dass die Gemeinde Helmstadt-Bargen aufgrund einer Vereinbarung mit der Großmutter meines Mandanten aus dem Jahr 1992 für eine anderweitige Zufahrt zu diesem Grundstück Sorge tragen muss, falls die bislang genutzte Zufahrt aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans nicht mehr nutzbar sein sollte.</p> <p><u>Flurst.-Nr. 103/1, Pfarrstr. 1a</u></p> <p>Dieses Grundstück steht im hälftigen Eigentum meiner Mandantschaft und ist mit dem selbstgenutzten Wohnhaus der Familie bestehend aus meinen Mandanten und ihren beiden Kindern bebaut. Auch dieses Grundstück wird von meiner Mandantschaft von Norden her über den Bestandsweg und ihr eigenes Grundstück angefahren. Da der Bestandsweg im Grenzbereich zwischen dem Flurst.-Nr. 103/2 und Nr. 103/1 durch einen Absperrpfosten versperrt wird, ist eine Durchfahrt über den</p>	<p>Die Inhalte des Punkt 27.1. sind identisch mit der im Rahmen frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage abgegebenen Stellungnahmen. Im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahmen hat die Gemeinde bereits Stellung genommen. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung ist, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>früheren Schulhof des Grundstücks Flurst.-Nr. 102 hinunter zur Pfarrstraße bislang nicht möglich. Außer meiner Mandantschaft befährt niemand diesen Bestandsweg mit einem Personenwagen, da er für einen solchen nicht breit genug ist und das Grundstück meiner Mandantschaft von Fremden nicht befahren werden darf. Das Wohngrundstück meiner Mandantschaft ist daher bislang keinem Verkehrslärm ausgesetzt und liegt ruhig.</p> <p><u>Flurst.-Nr. 103, Pfarrstr. 1</u></p> <p>Dieses Grundstück steht wie das Grundstück Flurst.-Nr. 103/2 im Alleineigentum meines Mandanten. Auf ihm befinden sich diverse Wirtschaftsgebäude (z. B. Lager, Werkstatt), Stallungen, eine Scheune sowie ein Hofladen zur Direktvermarktung der im eigenen landwirtschaftlichen Betrieb gewonnenen Erzeugnisse und zugekaufter Produkte. Ferner befindet sich auf diesem Grundstück zur Pfarrstraße hin das ehemalige Wohnhaus der Eltern meines Mandanten, das seit deren Tod zur Wohnnutzung vermietet ist. Die Gebäude stehen dabei teilweise grenzständig oder nur mit einem geringen Grenzabstand zum Grundstück Flurst.-Nr. 102.</p>		
27.2.	<p>Mit den nunmehr vorgenommenen Planänderungen sollen Erweiterungen und Änderungen der Erholungsflächen (Terrassen und Grünflächen), eine Erweiterung bzw. Neuausweisung von Flächen für Stellplätze und Garagen/Tiefgaragen sowie Leitungsrechte festgesetzt werden.</p>	-	-
27.3.	<p>II.</p> <p>Die vorliegende Planung erweist sich weiterhin als formell und materiell fehlerhaft. Gegen sie werden daher folgende Einwendungen für meine Mandantschaft erhoben, die sich maßgeblich auf die Änderungen der Planung beziehen. An den im Rahmen der frühzeitigen und förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung in den Schreiben vom 12.04.2021 und 07.03.2022 bereits erhobenen Einwendungen wird vollumfänglich festgehalten, soweit diese mangels Änderungen der Planung noch relevant bzw. allgemein gültig für die vorliegende Planung sind.</p> <p>1. Verletzung schützenswerter privater Belange</p>		Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Die Planung verletzt auch im Hinblick auf die nunmehr vorgenommenen Änderungen weiterhin in erheblichem Maße Schützens werte private Belange meiner Mandantschaft, die im Rahmen einer Abwägung nicht überwunden werden können.</p> <p>a)</p> <p>Die Grundstücke meiner Mandantschaft wären bei Planrealisierung erstmals einem deutlich erhöhten und unzumutbaren Verkehrslärm ausgesetzt. Während bislang auf dem Grundstück Flurst.-Nr. 102 kein nennenswerter An- und Abfahrtsverkehr zu verzeichnen war, weil das alte Schulgebäude nur für Vereinstätigkeiten genutzt worden ist, wird zukünftig der gesamte An- und Abfahrtsverkehr von Besuchern, Mitarbeitern, Dienstleistern, Zulieferern und sonstigen Versorgern der Pflegeeinrichtung unmittelbar entlang der Grundstücksgrenzen zu den Wohngrundstücken meiner Mandantschaft abgewickelt werden. Aufgrund der Planung der Hauptzufahrt über die Pfarrstraße und einer Zufahrt im Norden über das Gelände der Katholischen Kirche für den Anlieferverkehr und für Feuerwehrfahrzeuge ist weiterhin mit einem regen Verkehr in direkter Nachbarschaft zu den Grundstücken meiner Mandantschaft zu rechnen. Hinzu kommt nunmehr die in Ziff. 6 Abs. 2 zugelassene Errichtung einer weiteren Zufahrt zu einer in einem Abstand von lediglich ca. 2,5 m zur nordöstlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke Flurst.-Nr. 103/2 und Flurst.-Nr. 103/1 errichtbaren Garage/Tiefgarage. Die Lärmbelastung auf den Grundstücken meiner Mandantschaft wird hierdurch im Vergleich zur bisherigen Planung unzulässig weiter erhöht, wobei die von der Errichtung einer Zufahrt und einer Garage/Tiefgarage ausgehenden Lärmimmissionen bislang nicht einmal ansatzweise betrachtet worden sind. Dieses Versäumnis wiegt umso schwerer, als mit der bauplanerischen Festsetzung nicht gewährleistet wird, dass in den zulässigen Garagen/Tiefgaragen ausschließlich der durch das Vorhaben ausgelöste Bedarf an Parkmöglichkeiten gedeckt wird und kein darüber hinaus gehender allgemeiner. Dass selbst eine „vollständige Umbauung“ der Zufahrt die von einer solchen Nutzung der Fläche ausgehenden Verkehrslärmimmissionen zumindest nicht vollständig abschirmen kann, liegt dabei auf der Hand. Die Lärmbelastung der Grundstücke meiner Mandantschaft wird zudem dadurch verschärft, dass die vorerwähnte Zufahrt im Norden, die zusätzlich zu einer neu zu bauenden Zufahrt zu einer Garage/Tiefgarage über</p>	<p>Zu vorliegendem Bebauungsplan – samt der Anpassungen, die im Laufe des Verfahrens erfolgt sind – wurden sowohl verkehrstechnische als auch schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese kommen sowohl bei einer ausschließlichen Erschließung über die Pfarrstraße als auch bei einer zunächst als optional genannten Anbindung nach Norden über das Kirchengelände zum Ergebnis, das die Planung mit der bestehenden Wohnbebauung verträglich ist.</p> <p>Auch eine mögliche in das Gebäude integrierte Garage ist Gegenstand des Schallgutachtens. Im Schallgutachten wurde die Zufahrt zur Garage als Anlage im Sinne der TA-Lärm angesetzt, berechnet und bewertet. Ebenso wurden die Flächen für Stellplätze berücksichtigt. Im Ergebnis der Gutachten, werden keine unzumutbaren Belastungen entstehen.</p> <p>Der geplante Parkplatz wurde in der schalltechnischen Untersuchung nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie als Besucher und Mitarbeiterparkplatz mit asphaltierten Fahrgassen berechnet. Zuschläge für die Impulshaltigkeit wurden in Höhe von 4 dB(A) und Zuschläge infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs in Höhe von 2,78 dB(A) vergeben. Es zeigen sich im Tag- und Nachtzeitraum keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.</p> <p>Bzgl. der Lautäußerungen von Kranken oder Behinderten, auch wenn sie auf einem benachbarten Grundstück deutlich wahrgenommen werden können, ist die Rechtsprechung eindeutig, dass es sich hierbei um keine</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>das Gelände der Kirche St. Laurentius realisiert werden soll, auch weiterhin als Zufahrtsmöglichkeit zu den Stellplätzen im „Innenhof“ dienen kann, sodass sie auch von Besuchern genutzt werden wird. Sowohl das Wohnhaus meiner Mandantschaft auf dem Grundstück Flurst.-Nr. 103 als auch das Wohnhaus auf dem Grundstück Flurst.-Nr. 102/1 stehen fast grenzständig zu jenen Zufahrten von der Pfarrstraße und von Norden aus. Der gesamte Ziel- und Quellverkehr wird somit direkt neben den Wohnungen meiner Mandantschaft stattfinden, wodurch Lärm, Abgase und sonstige Schadstoffe auf ihre Grundstücke eindringen werden. Die Fenster werden zum Lüften der Wohnungen nicht mehr offenbar sein, ohne dass unerträglicher Lärm, Abgase und Schadstoffe in die zum Vorhabengrundstück hin ausgerichteten Räume eindringen.</p> <p>Erschwerend kommt hinzu, dass direkt angrenzend an das Grundstück meiner Mandantschaft durch die Planänderung unmittelbar entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze eine sogar noch erweiterte Stellplatzfläche für zwei Pkw vorgesehen ist, sodass neben dem Lärm des Anfahrts-, Durchgangs- und Abfahrtsverkehr auch noch der typische Begleitlärm des Parkens auf die Grundstücke meiner Mandantschaft eindringen wird. Neben dem Zuschlagen der Fahrzeigtüren beim Ein- und Aussteigen sowie beim Be- und Entladen der Fahrzeuge werden Gespräche der Besucher und Bediensteten auf den Grundstücken meiner Mandantschaft zumindest bei geöffneten Fenstern und bei Aufenthalt im Freien deutlich wahrnehmbar sein.</p> <p>Das gilt insbesondere eingedenk dessen, dass in der Pflegeeinrichtung demenzkranke und gesundheitlich erheblich beeinträchtigte Menschen untergebracht sein werden, mit denen man regelmäßig in erhöhter Lautstärke und Deutlichkeit sprechen muss, um sich verständlich zu machen.</p> <p>Meine Mandantschaft wird zukünftig neben einem Parkplatz und einer Durchgangsstraße wohnen, während ihre Grundstücke bislang von ungestörter Wohnruhe geprägt sind. Hierbei werden die Fahrzeuge aufgrund der Engstelle, die durch die vorgenannten beiden neu hinzu gekommenen Stellplätze hervorgerufen wird, in unmittelbarer Nähe zum Grundstück Flurst.-Nr. 103 den jeweiligen Gegenverkehr abwarten müssen. In der Folge wird meine Mandantschaft bei prognostizierten fast 200 Fahrten täglich in das Plangebiet und aus diesem heraus einer permanenten Lärmbelastung auch zur Nachtzeit ausgesetzt sein. Das ist unzumutbar.</p>	<p>schädlichen Umwelteinwirkungen oder Belästigungen handelt.</p> <p>Die Untersuchung einer wesentlichen Änderung nach der 16. BImSchV wurde durchgeführt. Es sind in der Pfarrstraße geringe Pegelerhöhungen) bei gleichzeitigem Unterschreiten der Grenzwerte der 16.BImSchV zu erwarten.</p> <p>Der Bebauungsplan ermöglicht mit der Festsetzung von Flächen für Stellplätze als auch</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Überdies werden die vorgesehenen Stellplätze für den Fall, dass auf dem Vorhabengrundstück keine Garage/Tiefgarage entsteht zur Aufnahme des erwartbaren Besucher- und Anlieferverkehrs nicht ausreichen, sodass auf dem Vorhabengrundstück ein erheblicher Parkplatzsuchverkehr entstehen wird. Die Lärmbelastung wird hierdurch weiter erhöht.	mit der Möglichkeit, Garagen(geschosse) im Baufenster zu errichten, eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen zu realisieren. Die Detailplanung, d.h. genaue Größe des Pflegeheims und damit verbundene Anzahl den Stellplätzen, ist Aufgabe der nachfolgenden Gebäudeplanung. Der Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen. Das Verkehrs- und Schallgutachten beruht auf den im Bebauungsplan definierten Maximalwerten und den daraus errechneten Zu- und Abfahrten. Es kommt zu dem Ergebnis, dass eine Verträglichkeit mit dem Umfeld gewährleistet ist.	
27.4.	Nach Abgabe einer Stellungnahme für meine Mandantschaft zum ersten Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und einer weiteren im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die beanstandete Lärmprognose zwar zwischenzeitlich überarbeitet, sie erweist sich jedoch unter mehreren Gesichtspunkten weiterhin als fehlerhaft und damit nicht belastbar, was nachstehend näher aufgezeigt wird:	-	-
27.5.	aa) Die Gutachter gehen als Grundlage ihrer schalltechnischen Untersuchung vom Juni 2022 von zwei Zufahrten ins Plangebiet aus, nämlich einer im Süden von der Pfarrstraße aus und einer weiteren im Norden zur Abwicklung des Schwerlastverkehrs. Unberücksichtigt bleibt jedoch die im Bebauungsplan vorgesehene weitere Zufahrt zu einer oder mehreren Garagen/Tiefgaragen, sodass die von ihr und von der Garagennutzung ausgehende Lärmbelastung unberücksichtigt bleibt. Bei der Ermittlung der betroffenen Belange nach § 2 Abs. 3 BauGB sind jedoch grundsätzlich alle Bauungs- und Nutzungsmöglichkeiten in den Blick zu nehmen, die der Bebauungsplan ermöglicht. Hieraus folgt, dass auch	Zu vorliegendem Bebauungsplan – samt der Anpassungen, die im Laufe des Verfahrens erfolgt sind – wurden sowohl verkehrstechnische als auch schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese kommen sowohl bei einer ausschließlichen Erschließung über die Pfarrstraße als auch bei einer als optional genannten Anbindung nach Norden über das Kirchengelände zum Ergebnis, dass die Planung mit	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>die im Bebauungsplan zugelassene Zufahrt nebst Garagen/Tiefgaragen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung hätte berücksichtigt werden müssen. Das ist fehlerhaft unterblieben. Die Beschränkung der Betrachtung auf eine ggf. bereits vorliegende Planung zur Umsetzung des Bebauungsplans, die die Nutzungsmöglichkeiten des Plans nicht ausschöpft, ist fehlerhaft (VGH Mannheim, Urt. v. 24.02.2021 - 5 S 2159/18). Die vorliegende Lärmprognose ist daher ungeeignet, um die planbedingt mögliche Lärmbelastung auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken meiner Mandantschaft abzubilden.</p> <p>Auch im Hinblick auf die Betrachtung der zusätzlichen planbedingten Verkehrsströme im Plangebiet gehen die Gutachter von falschen, da veralteten Annahmen aus. Ausgegangen wird wie in der vorherigen Planfassung von 22 Stellplätzen. Tatsächlich liegt jedoch eine Planänderung vor, der zufolge weitere mindestens zwei Stellplätze unmittelbar angrenzend an das Grundstück Flurst.-Nr. 103 entstehen sollen. Da mit diesen zugleich eine Engstelle im Ein- und Ausfahrtsbereich von der Pfarrgasse aus bewirkt wird, wird dort in unmittelbarer Nähe zur direkt angrenzenden Wohnnutzung ein erhöhter Verkehrslärm durch die wartepflichtigen Fahrzeuge verursacht. Auch dieser Umstand findet bei der Lärmprognose keine Beachtung.</p> <p>Zudem geht die schalltechnische Untersuchung abweichend von der verkehrlichen davon aus, dass die Anlieferung und Bedienung des Parkplatzes ausschließlich über die Pfarrstraße erfolgt. Diese Annahme ist unzutreffend.</p>	<p>der bestehenden Wohnbebauung verträglich ist.</p> <p>Auch eine mögliche Garage im Gebäude ist im Schallgutachten berücksichtigt. Ebenso wurden die Flächen für Stellplätze berücksichtigt. Im Ergebnis der Gutachten, werden keine unzumutbaren Belastungen entstehen.</p> <p>Wartepflichtige Fahrzeuge und deren Geräusche sind nicht Teil der Schallimmissionsprognose nach TA-Lärm.</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Anlieferung in zwei Varianten zum einen über die Pfarrstraße und zum anderen über das Kirchengelände berechnet und bewertet.</p>	
27.6.	<p>bb)</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wird auf S. 3 dargelegt, dass im Rahmen der Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Verkehrserzeugung auf öffentlichen Verkehrsflächen von zusätzlichen 180 Fahrten/24h für das geplante Pflegeheim mit 90 Plätzen und 11 Wohnungen ausgegangen wird. Bereits diese Annahme erscheint weiterhin deutlich zu gering, zumal nach dem Bebauungsplan auch Räume für ein betreutes Wohnen sowie Wohnungen für Mitarbeiter vorgesehen sind, sodass mit einem nicht unerheblichen Fahrzeugbestand allein der im Plangebiet wohnenden Personen gerechnet werden muss. Gerade pflegebedürftige</p>	<p>Für die schalltechnische Untersuchung wurde die Verkehrserzeugung der Verkehrsuntersuchung verwendet. Die Ermittlung der zusätzlichen Fahrten erfolgte auf Grundlage der Datensammlung VerBau, Dr. Bosserhoff, Wiesbaden. In dieser Datensammlung sind Erfahrungswerte über mehrere Einrichtungen und den jeweiligen Verkehrsaufkommen zusammengetragen. Sie bildet damit eine</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Personen sind in ihrer Mobilität stark eingeschränkt und daher auf ein Fahrzeug angewiesen, um sich außerhalb des Pflegeheims begeben zu können. Das Mobilitätsverhalten auch pflegebedürftiger Personen wird in der verkehrstechnischen Untersuchung im Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr nicht hinreichend erfasst. Pflegebedürftige Personen werden ihr Fahrzeug voraussichtlich täglich nutzen, um bspw. Besorgungen zu erledigen. Hinzu kommen Zu- und Abfahrten von u. a. Besuchern, die insbesondere an den schutzbedürftigen Sonn- und Feiertagen gehäuft auftreten werden, Dienstleistern, Krankenwagen, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen. Abweichend von der Realität und unter Verstoß gegen das immissionsschutzrechtlich vorgegebene Gebot einer worst-case-Betrachtung geht die verkehrliche Untersuchung und mit ihr die schalltechnische von einer gleichmäßigen Frequentierung des Plangebiets mit Fahrzeugen an Werk- und Sonn-/Feiertagen aus. Das ist unrealistisch, da aufgrund der Berufstätigkeit von Angehörigen der Heimbewohner mit einer deutlich erhöhten Frequentierung des Plangebiets an den Wochenenden und Feiertagen zu rechnen ist. Diese wird mit der vorliegenden Untersuchung nicht ansatzweise erfasst. Sie ist auch in dieser Hinsicht defizitär.</p> <p>Ungeachtet dessen finden sich die immer noch zu niedrig prognostizierten zusätzlichen 180 Fahrten nicht in der Tabelle 3.1.2 wieder. Dort werden bspw. für die Pfarrstraße in 6er Prognose Nullfall 120 bzw. 130 Fahrten ausgewiesen, während in der Prognose Planfall 280 Fahrten angenommen werden. Ausgehend von 180/24h zusätzlichen Fahrten müssten der durchschnittliche tägliche Verkehr in der Pfarrstraße jedoch deutlich höher, nämlich bei mindestens 300 bzw. 310 Fahrten liegen. Das gilt erst recht eingedenk dessen, dass zusätzlich mit einer allgemeinen Verkehrszunahme von mindestens 5% bis ins Jahr 2030 zu rechnen ist.</p> <p>Zu rügen ist ferner weiterhin, dass bei der Betrachtung der Stellplätze als Lärmquelle die typischen von einem Parkplatz ausgehenden Geräusche wie das Zuschlagen der Fahrzeurtüren und die Kommunikation der Fahrzeuginsassen beim Ein- und Aussteigen nicht berücksichtigt werden. Dabei ist gerade auf dem Parkplatz eines Pflegeheims davon auszugehen, dass die Pflegeheimbewohner ihre Besucher noch bis zum Fahrzeug begleiten und dort voneinander Abschied genommen wird, was aufgrund der gesundheitlichen Gebrechen der Heimbewohner (z. B.</p>	<p>ausreichend genaue Grundlage zur Berechnung der induzierten Verkehre. Entgegen der Stellungnahme wird gutachterlich nicht von einer erhöhten Fahrzeugnutzung von pflegebedürftigen Personen ausgegangen.</p> <p>Die Verkehrszahlen der Verkehrsuntersuchung werden im werktäglichen Gesamtverkehr angegeben. Für die schalltechnische Untersuchung werden die Verkehrsmengen richtlinienkonform auf den durchschnittlichen täglichen Verkehr umgerechnet.</p> <p>Zuschläge für die Impulshaltigkeit und Zuschläge infolge des Durchfahr- und Parksuchverkehrs wurden vergeben.</p> <p>Für die Flächenschallquelle des Außenbereichs (mögliche Terrasse vor der „Alten Schule“) wurden entsprechende dB(A)-Werte und Auslastungen angesetzt.</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Schwerhörigkeit) mit erhöhtem Lärm verbunden sein wird. Die bloße Betrachtung der Fahrten spiegelt den Parkplatz als Lärmquelle daher nicht ausreichend wider. Überdies ist auch hier die Annahme von lediglich 180 Fahrten täglich unzureichend. In Anbetracht dessen, dass Besuche in einem Pflegeheim eher von kurzer Dauer sind und das dort vorgesehene Cafe auch der Allgemeinheit zugänglich sein wird, ist davon auszugehen, dass jeder Stellplatz im Zeitraum von 6-22 Uhr deutlich häufiger als dreimal täglich genutzt wird. Die Verweildauer von Besuchern des Pflegeheims und des Cafes wird etwa zwei bis drei Stunden betragen, sodass jeder Stellplatz mindestens fünfmal täglich frequentiert werden wird. Dabei gilt es auch zu beachten, dass das Grundstück vermehrt von Krankenwagen und Kraftfahrzeugen von Ärzten, Physiotherapeuten, Krankengymnasten und Fußpflegern angefahren werden wird.</p>		
27.7.	<p>cc)</p> <p>Die Grundstücke meiner Mandantschaft werden bei der gutachterlichen Beurteilung weiterhin fehlerhaft als in einem Mischgebiet liegend angenommen. Das ist noch immer unzutreffend. Die eingangs erwähnten Wohngrundstücke meiner Mandantschaft werden im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Die Zugrundelegung der für ein Mischgebiet geltenden Richt- und Orientierungswerte ist daher fehlerhaft. Es müssten diejenigen eines reinen Wohngebiets angesetzt werden.</p>	<p>Die Grundstücke des Bebauungsplangebiets und die umliegenden Grundstücke sind in einem Gebiet gemischter Bebauung gelegen. Daher werden in der Schalltechnischen Untersuchung die Grenz- und Richtwerte für Mischgebiet für die umliegende Bebauung herangezogen. Die Werte für Wohngebiete werden jedoch ebenso eingehalten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
27.8.	<p>dd)</p> <p>Die verbalen Erläuterungen der Anlagen auf S. 8 des Gutachtens können weiterhin nicht mit den Pegelwertangaben in den Anlagen selbst in Einklang gebracht werden.</p> <p>Bei der Anlage 5 „Verkehrslärm Prognose-Planfall“, in der für die Wohngrundstücke meiner Mandantschaft die höchsten Lärmpegelwerte ausgewiesen werden, bleibt unklar, ob bei diesem Prognosefall nun der vorhabenbedingte Verkehrs- und Gewerbelärm (kumulativ) berücksichtigt ist oder nicht. Da nach der TA Lärm jedoch die Gesamtbelastung zu betrachten ist, hätte eine Zusammenschau aller Lärmquellen für die</p>	<p>Die Erläuterungen entsprechen den Kartendarstellungen.</p> <p>Durch eine nur geringfügige Geräuschentwicklung im Nachtzeitraum kann eine kumulierte Betrachtung entfallen.</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Beurteilung ihrer Auswirkungen auf die Grundstücke meiner Mandantschaft vorgenommen werden müssen.</p> <p>Dessen ungeachtet zeigt sich, dass die der Beurteilung der Lärmbelastung der Wohngrundstücke meiner Mandantschaft zugrunde zu legenden Lärmrichtwerte der TA Lärm von 50 dB (A)/tags und 35 dB (A) nachts nicht eingehalten werden können. Obwohl Anlagen für soziale Zwecke, zu denen ein Seniorenpflegeheim zu zählen ist, vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgeschlossen sind, kann die schalltechnische Bewertung des von einer derartigen Anlage ausgelösten Ziel- und Quellverkehrs, der als Schallquelle keine andere physikalische Qualität besitzt als der Ziel- und Quellverkehr einer der TA Lärm unterfallenden gewerblichen Anlage, nach diesem Normwerk als relevanter Anhaltspunkt für das Gewicht von Nachbarrügen zum Lärmschutz dienen.</p>	<p>Die zitierten Richtwerte der TA-Lärm gelten für ein Reines Wohngebiet, dieses liegt jedoch nicht vor. Die Anlieferung und der Parkplatz sowie die Fahrwege auf dem Grundstück werden als Anlagenbezogene Geräusche nach TA-Lärm betrachtet.</p>	
27.9.	<p>ee)</p> <p>Schließlich ist aufgrund der gutachterlichen Ausführungen zur angeblichen Irrelevanz der planbedingt zu erwartenden erhöhten Verkehrslärmbelastung der Wohngrundstücke meiner Mandantschaft darauf hinzuweisen, dass das Interesse von Eigentümern eines Grundstücks außerhalb des Plangebiets, von einer Lärmzunahme aufgrund des Zu- und Abfahrtsverkehrs zum Plangebiet verschont zu bleiben, nach den Umständen des Einzelfalls bereits dann einen abwägungserheblichen Belang darstellen kann, wenn sich der durch die Planung ausgelöste Verkehr innerhalb eines räumlich überschaubaren Bereichs bewegt und vom übrigen Straßenverkehr unterscheidbar ist. Das ist hier bezüglich des im Plangebiet stattfindenden Verkehrs gegeben. Auch eine planbedingte Zunahme des Verkehrslärms unterhalb der Grenzwerte gehört daher zum Abwägungsmaterial. Ob vermehrte Verkehrslärmbeeinträchtigungen mehr als geringfügig zu Buche schlagen, lässt sich dabei nicht durch reine Subsumtion ermitteln, sondern bedarf einer wertenden Betrachtung der konkreten Verhältnisse unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorbelastung und der Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebiets (vgl. BVerwG, Beschl. v. 01.07.2020 - 4 BN 49.19 - juris Rn. 8 und Beschl. v. 16.06.2020 - 4 BN 53/19 -juris Rn. 10; jew. m.w.N.). Das pauschalisierende Abstellen auf die Steigerung der Lärmbelastungen um mind. 3 dB</p>	<p>Die Untersuchung einer wesentlichen Änderung nach der 16. BImSchV wurde durchgeführt. Es sind in der Pfarrstraße geringfügige Pegelerhöhungen bei gleichzeitigem Unterschreiten der Grenzwerte der 16.BImSchV zu erwarten. Diese Erhöhungen sind auch in überschaubarem Bereich sehr gering. Eine Vorprägung des Plangebiets war bereits durch die Bestandsgebäude (Alte Schule mit Vereinsnutzung) sowie Sporthalle gegeben. Auch diese Bestandsgebäude wurden über die für das Pflegeheim vorgesehene Zufahrt angefahren und der ehem. Schulhof als Parkfläche genutzt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>(A), um bauliche oder organisatorische Maßnahmen für Bestandswohnbebauung vorzusehen, ist rechtsfehlerhaft.</p> <p>Eine Berechnung der prognostizierten Fahrbewegungen im Plangebiet unter Differenzierung der Fahrzeugklassen und unter Einbeziehung der typischen Fahr- und Parkgeräusche (z. B. Rangiervorgänge, Zuschlagen von Autotüren oder Kof-ferrraumdeckeln) fehlt ebenfalls.</p>	<p>Die Differenzierung der Fahrzeugklassen sowie die Zuschläge für Impulshaltigkeit und Parksuchverkehr wurden in der schalltechnischen Untersuchung beachtet.</p>	
27.10.	<p>b)</p> <p>Aufgrund der geplanten Ausführung eines wuchtigen durchgehenden Baukörpers und der nahezu vollständigen Versiegelung des Plangebiets, die auch durch die schriftlichen Festsetzungen in Ziff. 9.3 zum Oberflächenbelag von Stellplätzen sowie von freigeführten Fußwegen mit wasserdurchlässigen Belägen (ausgenommen Fahrgassen) nicht nennenswert gemindert wird, ist mit einem erheblichen Temperaturanstieg und einer verminderten Durchlüftung auf den Grundstücken meiner Mandantschaft zu rechnen. Das lokale Kleinklima wird sich maßgeblich negativ verändern, da der über eine Länge von nahezu 100 m quer stehende Baukörper mit seiner Riegelwirkung den Luftaustausch unterbindet und die versiegelten Flächen im Plangebiet zugleich zu einer Erwärmung der Umgebung beitragen werden. In der Planbegründung wird das Entstehen von Hitzeinseln zwar grundsätzlich als Problem erkannt, jedoch fehlt es weiterhin an einer Ermittlung der konkreten Auswirkungen der Planung auf die Temperaturerhöhung auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken. Nachdem die un bebauten Freiflächen im Anschluss an die Grundstücke meiner Mandantschaft als Abkühlungsfläche und Frischluftzufuhr entfallen und stattdessen durch einen massiven Baukörper der Luftmassenaustausch und die Frischluftzufuhr unterbunden sowie durch eine erhebliche Flächenversiegelung die Wärmestrahlung deutlich erhöht wird, bedarf es einer belastbaren Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf das lokale Kleinklima. Auch eine solche liegt weiterhin nicht vor.</p>	<p>Die Inhalte des Punkt 27.10. sind identisch mit der im Rahmen frühzeitigen Beteiligung und der Offenlage abgegebenen Stellungnahmen. Im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahmen hat die Gemeinde bereits Stellung genommen. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung ist, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p> <p>Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Planung dahingehend angepasst wird, dass in der Fassung zur zweiten erneuten Offenlage eine deutliche Verkleinerung der möglichen Gebäudekubatur erfolgt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
27.11.	<p>c)</p> <p>Das geplante Vorhaben nimmt sich vor dem Hintergrund der durch die Planung ermöglichten Dimensionierung des Baukörpers und der</p>	<p>Die Inhalte des Punkt 27.11. wurden bereits im Rahmen der vorhergehenden</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Entstehung erheblicher Lärmquellen unmittelbar an der Grundstücksgrenze zu meiner Mandantschaft ihr gegenüber rücksichtslos aus. Durch die Planung werden nicht bewältigbare Spannungen in das bisher ruhige Wohnen meiner Mandantschaft hineingetragen.</p> <p>Die durch die Lage und den Umfang des planungsgegenständlichen Vorhabens hervorgerufene Verlarmung der Grundstücke meiner Mandantschaft ist mit dem Schutz der Wohnruhe in einem Wohngebiet unverträglich. Es entstehen für eine Wohnnutzung unzumutbare Belästigungen und Störungen im Sinne des § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO. Zugleich widerspricht der mit der Planung ermöglichte Baukörper von seinem Umfang her der Eigenart eines reinen oder allgemeinen Wohngebiets, § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO.</p> <p>Überdies verstößt die vorliegende Planung gegen den auch im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu beachtenden Trennungsgrundsatz des § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Von diesem Grundsatz kann vorliegend nicht abgewichen werden weil, die Plangeberin mit ihrer Planung nicht sicherstellt, dass von der projektierten Nutzung im Plangebiet nur unerhebliche Immissionen insbesondere auf die Wohngrundstücke meiner Mandantschaft ausgehen und weil keine städtebaulichen Gründe von besonderem Gewicht hinzutreten, die es rechtfertigen, eine planerische Vorsorge durch räumliche Trennung hier zurücktreten zu lassen (vgl. BVerwG, U.v. 19.4.2012 - 4 CN 3.11 - BVerwGE 143, 24 = juris Rn. 28 f.). Die Planung der einzigen Zu- und Abfahrt zum Plangebiet sowie der als einzige Parkmöglichkeit in ihm vorgesehenen Stellplätze direkt neben den Wohnhäusern meiner Mandantschaft ist unzumutbar. Die Planung ist wegen Außerachtlassung gesetzlich vorgegebener Planungsleitlinien auch insoweit fehlerhaft.</p>	<p>Beteiligungsschritte vorgebracht. Hierzu hat die Gemeinde bereits Stellung genommen. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung ist, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p>	
27.12.	<p>2. Fehlerhafte Gebietsabgrenzung</p> <p>Ausweislich der verkehrstechnischen Untersuchung vom Juni 2022 soll in das und aus dem Plangebiet ein- bzw. ausfahrende Schwerlastverkehr über das Gelände der Kirche St. Laurentius abgewickelt werden. Da</p>	<p>Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Pfarrstraße gesichert. Hier ist zeichnerisch die Straßenbegrenzungslinie gekennzeichnet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	dieser Fläche somit eine Erschließungsfunktion für das Plangebiet zukäme und im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine weitere Zufahrt vorgesehen werden müsste, müsste sie zwingend in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden. Die bisherige Gebietsabgrenzung wäre mithin rechtsfehlerhaft.	Bei der nördlichen Erschließung über das Kirchengelände handelt es sich nur um eine Option, welche gutachterlich überprüft wurde und die – sofern sie zum Tragen kommt – entsprechender Wegerecht auf Privatgrundstücken bedarf. Ein Erfordernis, diese zusätzliche Option in den Plan aufzunehmen, besteht nicht.	
27.13.	3. Unzulässige Abweichung beim Maß der Tiefe der Abstandsflächen Die Festsetzung Ziff. 4 ist weiterhin unwirksam, da sie in § 9 Abs 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB keine Rechtsgrundlage findet. Bei der Bestimmung von Nachbargrundstücken einzuhaltender Abstandsflächen handelt es sich um Bauordnungsrecht, das einer bauplanerischen Festsetzung nicht zugänglich ist. Die Festsetzungsmöglichkeit in § 9 Abs. 2 S. 1 bezieht sich auf die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen, nicht jedoch auf bauordnungsrechtliche Aspekte wie die einzuhaltende Tiefe von Abstandsflächen. Diese kann mit Ausnahme der Vorgaben zur Bauweise bauplanerisch nicht festgelegt werden (vgl. Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 4. April 2006 - 1 N 04.1661 -, juris).	Das BauGB ermöglicht die Festsetzung vom Bauordnungsrecht abweichender Maße der Tiefe der Abstandsfläche. Gleichzeitig bestimmt die Option bedingter Festsetzungen, was auf Empfehlung des Landratsamtes angewandt wurde. So ist die Unterschreitung der Abstandsfläche an die Bedingung gekoppelt, dass sie nur für die denkmalgeschützte Alte Schule gilt. An der Festsetzung wird festgehalten.	Wird zur Kenntnis genommen.
27.14.	4. Unwirksame Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche Die neu formulierte Ziff. 5 Abs. 3 der Festsetzungen ist weiterhin unwirksam. Auch diese Bestimmung findet in § 23 Abs. 3 S. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO keine Grundlage, da dieser zufolge lediglich Ausnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden können, nicht aber eine unmittelbare Zulässigkeit, wie sie im vorliegenden Fall formuliert ist. Hinzu kommt, dass es weiterhin an einer ausreichenden Bestimmung des zulässigen Umfangs der hervortretenden nicht überdachten Terrasse fehlt. Deren Maße sind weder der zeichnerischen Darstellung noch der schriftlichen Festsetzung hinreichend zu entnehmen.	Die genannte Rechtsgrundlage bezieht sich auf die Überschreitung von Baugrenzen bzw. Baulinien durch bestimmte, zu definierende Ausnahmen. Die Aussage, dass diese Ausnahme im vorliegenden Fall zu unbestimmt sei, ist nicht korrekt, dass keine ausnahmsweise Überschreitung von Baugrenzen zugelassen wird. Stattdessen wird ein Baufenster ausgewiesen, d.h. eine Terrasse wird regulär innerhalb dieses Baufensters ermöglicht.	Wird zur Kenntnis genommen.
27.15.	5. Unwirksame Festsetzung zu Flächen über Stellplätze und Garagen Die Festsetzung Ziff. 6 über Flächen für Stellplätze und Garagen ist ebenfalls unwirksam, da sie nicht den Anforderungen genügt, die sich	Die Festsetzung über Flächen für Stellplätze (Flächen für Garagen entfällt) ist zulässig. Der Umgriff der Flächen stellt sicher, dass eine	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>aus der BauNVO an die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen sowie aus dem Bauordnungsrecht an ihre Zahl sowie Anordnungen und Ausführungen ergeben. Die mangelnde Berücksichtigung dieser Anforderungen führt hier zur Fehlerhaftigkeit der Festsetzung. Es ist bereits nicht gewährleistet, dass auf dem Baugrundstück nur die für die festgesetzte Nutzung der Hauptanlage erforderliche Zahl an Stellplätzen errichtet werden. Hinzu kommt, dass eine Einhaltung der nach der LBO einzuhaltenen Abstandsflächen mit der Festsetzung nicht gewährleistet ist.</p> <p>Überdies ist die Festsetzung unwirksam, da die Bestimmung der Lage einer mit einer erheblichen Verkehrsbelastung einhergehenden Zufahrt im Plangebiet nicht dem Erbauer der Garage/Tiefgarage überlassen werden darf. Stellplätze und Garagen müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Das durch die Errichtung einer Zufahrt zu einer Garage/Tiefgarage ausgelöste Konfliktpotential mit der Nachbarschaft bedarf einer Bewältigung im Rahmen des Bebauungsplans und kann nicht auf die nachgelagerte Ebene der behördlichen Zulassungsentscheidung verlagert werden. Das gilt umso mehr, als die Möglichkeit einer Konfliktbewältigung erst im Rahmen der behördlichen Zulassungsentscheidung im Bebauungsplanverfahren nicht ansatzweise geprüft worden ist.</p> <p>Schließlich ist die Festsetzung einer vollständig umbauten Zufahrt nicht hinreichend bestimmt. Sollte hierunter eine an allen Seiten geschlossene Zufahrt zu verstehen sein, entstünde hierdurch eine bauliche Anlage, die ihrerseits Abstandsflächen auslösen würde. Wo und wie diese im Plangebiet realisiert werden können sollte, ist nicht ersichtlich. Die Planung ist nicht erforderlich, § 1 Abs. 3 BauGB.</p>	<p>ausreichende Anzahl an Stellplätzen im Sinne der LBO und gemäß der festgesetzten Pflegeplätze / Wohneinheiten hergestellt werden kann. Weiterhin sind Garagen im Baufenster zulässig. Die genaue Anordnung und Zuordnung erfolgt auf Ebene der Gebäudeplanung und dem Stellplatznachweis im Rahmen des Bauantrags. Offene Stellplätze unterliegen keiner Mindest-Abstandsfläche.</p> <p>Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und mögliche in Baufenster angeordnete Garagen wurden im Rahmen des Verkehrs- und Schallgutachtens berücksichtigt und überprüft.</p> <p>Eine gesonderte Fläche für Tiefgaragen und deren Einhausung entfällt in der Fassung zur zweiten erneuten Offenlage.</p>	
27.16.	<p>6. Artenschutzrechtliche Belange</p> <p>An den bisher vorgebrachten Rügen einer unzureichenden Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverböte innerhalb der Planung wird festgehalten. Die durchgeführten Begehungen des Gebietes sind nicht ausreichend, um dessen Nutzung als Lebensraum durch streng</p>	<p>Sämtliche Untersuchungen fanden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde statt. Zudem sind die durchgeführten Begehungen im Frühjahr 2022 ausreichend, da man</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>geschützte Tierarten wird die Zauneidechse beurteilen zu können. Ergänzend zu den Begehungen hätten bspw. Befragungen der vor Ort aktiven Natur- und Umweltschutzvereine, sonstiger an Natur- und Umweltschutz interessierten Personen oder von Anwohnern stattfinden können und müssen. Die Gutachter räumen selbst ein, dass die Datenlage nicht ausreichend ist, was auf die mangelhafte Bestandserhebung im Plangebiet zurückzuführen ist. Auch die ergänzend vorgelegte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 29.06.2022 entspricht nicht den Anforderungen der Rechtsprechung an eine solche. In der Folge sind deren Aussagen zu angeblich nicht erforderlichen CEF-Maßnahmen nicht belastbar.</p> <p>Ein Bebauungsplan, bei dessen Verwirklichung gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote verstoßen würde, ist jedoch nicht erforderlich und daher unwirksam. Im vorliegenden Fall wurde zwar zwischenzeitlich eine Erhebung des Arteninventars im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf angrenzenden Flächen durchgeführt, jedoch ist die Festsetzung in Ziff. 9.2 des Bebauungsplanentwurfs ungeeignet, um eine Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Falle der Realisierung der Planung ausschließen zu können. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Anforderungen an eine Bebauungsplanung im Einwendungsschreiben vom 22.03.2022, dort auf S. 12, 13 verwiesen. Diese bleiben aufrechterhalten.</p>	<p>durch den fehlenden Nachweis von adulten Tieren innerhalb des Geltungsbereiches Reviere ausschließen kann. Herbstbegehungen dienen lediglich dem Nachweis von Jungtieren.</p> <p>Im Gutachten wird darauf verwiesen, dass aufgrund der nichterfolgten Herbstbegehungen keine Aussage zum Status der Tiere getroffen werden kann, eine nicht ausreichende Datenlage wird nicht erwähnt.</p> <p>Eine Befragung Dritter wurde nicht durchgeführt, da diese nicht den Methodenstandards einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entspricht.</p>	
28.	Bürger 8 (Schreiben vom 14.07.2022)		
28.1.	<p>Wir bedauern sehr, dass die Gemeinde die Einsprüche und Einwendungen großer Teile der Bevölkerung in der aktuellen Planung nicht berücksichtigt.</p> <p>Die geplante Erschließung ausschließlich über die Pfarrstraße verschärft die verkehrstechnische Situation noch zusätzlich. Das hierzu vorgelegte Verkehrsgutachten berücksichtigt wesentliche Punkte nicht oder nur unzureichend.</p> <p>Hier bleibt unter anderem unberücksichtigt, dass im Bereich zwischen „alter Schule“ und „Epfenbacher Straße“ (Steigung in der Pfarrstraße) die Straßenbreite keinen Begegnungsverkehr zulässt. Bei der Einfahrt in</p>	<p>Bei der Pfarrstraße handelt es sich um eine verhältnismäßig schmale Straße im Bestand. Dessen ist sich die Gemeinde bewusst und diese Gegebenheit wird in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Straße selbst ist nicht Teil des Bebauungsplanes, jedoch wurde sie im Rahmen des</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>diesen Bereich ist die nächste Ausweichmöglichkeit nicht einsehbar. Dies führt zwangsläufig zu „Begegnungen“ in diesem Bereich, was im günstigsten Fall zu einem „Rückwärtsfahrmanöver“ führt. Bei mehreren Fahrzeugen in diesem Bereich wird es unweigerlich zu chaotischen Zuständen kommen. In diesem Bereich ist kein Gehweg vorhanden, was die Situation noch weiter verschärft.</p> <p>Des weiteren wurde die sichere Nutzung des Bereichs durch Fußgänger oder Rollstuhl- und Fahrradfahrer nicht berücksichtigt. In weiten Bereichen ist es nicht möglich den entsprechenden Sicherheitsabstand einzuhalten ohne über Privatgelände zu fahren.</p> <p>Eine Lösung als Einbahnstraße ist aus den Ihnen bekannten Gründen nicht möglich.</p> <p>Es fehlen darüber hinaus wesentliche Gutachten oder schriftliche Stellungnahmen zu der Feuerwehrezufahrt und den Rettungswegen. Laut Aussagen in der letzten Gemeinderatsitzung fand zwar ein Ortstermin statt, hierzu wurden aber keine Unterlagen oder Protokolle vorgelegt. Es ist deshalb nicht bekannt, ob die tatsächlichen Grundstücksgrenzen (z. B. gegenüber der Ausfahrt) berücksichtigt wurden.</p> <p>An unseren Bedenken und Einwendungen aus unseren Schreiben vom 14.04.2021 und 10.03.2022 halten wir weiterhin fest. Diese konnten bisher nicht hinreichend ausgeräumt oder widerlegt werden.</p>	<p>Verkehrsgutachtens zur Erschließung des Plangebietes betrachtet. Im Ergebnis des Gutachtens verschlechtert sich die Situation auf der Pfarrstraße durch die geplante Bebauung nur marginal. Durch die geringe Zusatzbelastung von durchschnittlich unter einem Fahrzeug je ca. 5 Minuten ist von keiner weiteren Gefährdung von Fußgängern auszugehen.</p> <p>Auch mit der Pfarrstraße als einzige öffentliche Erschließung zum Plangebiet, hält die Gemeinde daher an der Planung fest, ist jedoch bestrebt, auch die nördliche Variante weiterzuvollziehen.</p> <p>Die Zufahrt in das Plangebiet wurde für große Lkw nachgewiesen. Diese Fahrzeuge entsprechen in der Größe auch den bei der Feuerwehr eingesetzten Löschfahrzeugen.</p>	
29.	Bürger 9 (Schreiben vom 18.07.2022)		
29.1.	<p>I. Zunächst bleibt es uneingeschränkt bei den bisherigen, im Schreiben vom 14.05.2021 vorgebrachten Einwendungen, an diesen wird festgehalten.</p>	<p>Auf die Behandlung des genannten Schreibens wird Bezug genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
29.2.	<p>1. Mit Schreiben vom 07.04.2021 hat bereits Herr Architekt Peter Dietz für unsere Mandantin Einwendungen vorgebracht. Auf dessen Ausführungen wird ausdrücklich Bezug genommen. Im Kern bestehen folgende</p>	<p>Die Anregung wurde identisch im Rahmen der Offenlage vorgebracht und im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage behandelt. Auf diese Behandlung, die</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>berechtigten Einwendungen, die der Realisierung der aktuellen Planungen entgegenstehen:</p> <p>a)</p> <p>Die absolute Verschattung des Gartens unserer Mandantin – auch bei tieferstehender Sonne – durch die geplante Baumaßnahme (5 Stockwerke, Höhe 13,5 Meter) für nahezu das ganze Jahr ist unzumutbar und auch durch städtebauliche Überlegungen nicht mehr zu rechtfertigen. Städtebaulich würde es sich um das höchste Gebäude der Gemeinde handeln!</p> <p>Die Verschattung betrifft auch nicht nur die Außenbereiche, vielmehr wird das ganze Haus unserer Mandantin verschattet und über mehrere Stockwerke der geplanten Baumaßnahme kann in das Haus unserer Mandantin Einblick genommen werden. Bei Errichtung des Hauses konnte und musste nicht damit gerechnet werden, dass sich das Nachbarumfeld derart im Wesen verändern würde.</p> <p>Die nach den §§ 5 ff. der Landesbauordnung BW festgeschriebenen Abstandsflächen sind nicht hinreichend eingehalten, jedenfalls geht dies aus den veröffentlichten Unterlagen nicht hinreichend hervor.</p> <p>Nach den Planungen soll eine offene Bauweise i.S.d. § 22 Abs. 2 BauNVO gegeben sein. Die Längenbeschränkung von 50 Metern dürfte nicht eingehalten werden, jedenfalls sind die Auswirkungen auf die Abstandsregelung nicht hinreichend dargelegt.</p>	weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung sind, wird an dieser Stelle Bezug genommen.	
29.3.	<p>b)</p> <p>Die Lage im allgemeinen Wohngebiet i.S.d. §§ 4 BauNVO, 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO hat zur Folge, dass die geplante Errichtung eines sehr großen Seniorenheims in dieser Form nicht mehr zulässig ist. Denn die planerische Größe hat zur Folge, dass es hier nicht mehr um die örtliche Versorgung mit Heimplätzen geht, sondern um ein Angebot, welches deutlich über die örtliche Nachfrage hinausgeht. Die Größe des geplanten Seniorenheims steht nicht mehr in Relation zur örtlichen Bevölkerung.</p>	Die Anregung wurde identisch im Rahmen der Offenlage vorgebracht und im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung sind, wird an dieser Stelle Bezug genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Die Dimension des geplanten Seniorenheims hat zur Folge, dass in dieser faktischen Innerortslage mit einem ganz erheblichen Zuwachs an PKW-Individualverkehr gerechnet werden muss. Denn zum einen wird Personal in erheblicher Anzahl im Schichtbetrieb Verkehr verursachen, ferner ist mit Lieferverkehr zu rechnen und schließlich auch mit Besuchern in nicht unerheblicher Zahl. Lärm, Abgase und der zunehmende Straßenverkehr und die Beeinträchtigung durch abgestellte PKW wird die Wohnlage allgemein negativ beeinflussen und wegen der unmittelbaren Nähe die Liegenschaft unserer Mandantin in besonderem Maße.</p>		
29.4.	<p>c)</p> <p>Nachvollziehbar begründet wird durch Herrn Architekten Peter Dietz, die Problematik der Ansiedlung einer solchen Baumaßnahme in einer Wohnlage, die geprägt wird durch zweistöckige Einfamilienstraßenrandbebauung. Städtebaulich wird die Ortslage verändert und zwar nicht positiv, die geplante Bebauung wird dominieren und das gesamte Umfeld - welches auch landwirtschaftlich geprägt ist - prägen. Städtebaulich integriert sich das geplante Bau Feld nicht in das Umfeld, sondern konterkariert dieses.</p>	<p>Die Anregung wurde identisch im Rahmen der Offenlage vorgebracht und im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung sind, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
29.5.	<p>d)</p> <p>Schließlich ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB bzw. § 13 a BauGB vorliegend schlichtweg unzulässig. Denn die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen nicht vor. Die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung ist mit der hier geplanten Maßnahme gar nicht in Einklang zu bringen, weder von der Nutzung her noch vom baulichen Erscheinungsbild. Der sich aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird in den Planungen schon gar nicht näher dargelegt.</p> <p>Auch die Voraussetzungen des § 13 a BauGB liegen nicht vor. Denn eine Nachverdichtung und eine andere Maßnahme der Innenentwicklung sind nicht Kern des Bebauungsplans. Die Randlage der betroffenen Grundstücke stellt schon in Frage, ob eine Innenentwicklung gegeben ist. Die Grundstücke sind im Übrigen bereits genutzt, betroffen also zunächst</p>	<p>Die Anregung wurde identisch im Rahmen der Offenlage vorgebracht und im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung sind, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>keine Neuplanung nicht genutzter Flächen, sondern eine vollständige Veränderung bestehender Strukturen.</p> <p>Wegen der Angrenzung an landwirtschaftlich genutzte Flächen müsste aus hiesiger Sicht auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung stattfinden, welche einer Vorgehensweise nach § 13 a BauGB entgegensteht.</p>		
29.6.	<p>e)</p> <p>Eine offensichtliche Beeinträchtigung unserer Mandantin wird auch in der negativen Entwicklung des eigenen Grundstückswertes liegen, der durch die geplante Maßnahme verschlechtert wird. Abgesehen von den allgemein negativen Beeinträchtigungen gilt dies für die Verschattung der Außenbereiche.</p>	<p>Die Anregung wurde identisch im Rahmen der Offenlage vorgebracht und im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung sind, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
29.7.	<p>f)</p> <p>Unberücksichtigt bleiben in den bisherigen Planungen die Emissionen, die typischerweise von einer Einrichtung, wie dem geplanten Seniorenheim, ausgehen. So sind durchschnittlich 2/3 der Bewohner dement. Folge ist bekanntermaßen auch eine gewisse Lärmbeeinträchtigung durch Schreie etc. Die Frage der Lärmbeeinträchtigungen auf die Nachbargrundstücke ist nicht geprüft.</p> <p>Der Betrieb einer gastronomischen Einrichtung (Cafeteria) auf dem Grundstück, nebst Friseuransiedlung steht im Widerspruch zu der Planung als allgemeines Wohngebiet.</p>	<p>Die Anregung wurde identisch im Rahmen der Offenlage vorgebracht und im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung sind, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
29.8.	<p>g)</p> <p>Beanstandet wird, dass vorliegend eine GRZ i.S.d. § 17 BauNVO von 0,45 geplant wird, gleichwohl aber gesetzlich eine Beschränkung auf 0,4 besteht. Dieser Aspekt wird auch nicht näher begründet.</p>	<p>Die Anregung wurde identisch im Rahmen der Offenlage vorgebracht und im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage behandelt. Auf diese Behandlung, die</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Darüber hinaus werden auch um die notwendigen Zufahrten und Stellplätze zu gewährleisten, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (sogenannte GRZ II) bis 0,7 ermöglicht, die vorgesehene Obergrenze für die GRZ II wird somit ebenfalls leicht überschritten.</p> <p>Bei der Festsetzung der Geschossflächenanzahl mit 1,35 (WA1) und 2,25 (WA2) werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO ebenfalls überschritten.</p>	weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung sind, wird an dieser Stelle Bezug genommen.	
29.9.	<p>h)</p> <p>Offen bleibt im Übrigen, ob die geplante Photovoltaikanlage bei der Gesamthöhe der geplanten Errichtung berücksichtigt wurde. Die Lärmaustrahlungen der Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind aus hiesiger Sicht nicht hinreichend berücksichtigt worden.</p>	Die Anregung wurde identisch im Rahmen der Offenlage vorgebracht und im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung sind, wird an dieser Stelle Bezug genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
29.2.	<p>2.</p> <p>Die bisher ermöglichte Bürgerbeteiligung ist auch formal zu beanstanden, finden sich in den Veröffentlichungen keinerlei Grundrisse des Erdgeschosses und insbesondere die Außenansicht bzw. eine Seitenansicht des Seniorenheims. So bleibt z. B. offen, wie die Fenster und Balkone gestaltet werden und in welche Richtung diese gehen.</p>	Die Anregung wurde identisch im Rahmen der Offenlage vorgebracht und im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung sind, wird an dieser Stelle Bezug genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
	3.	-	-

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Bereits Herr Architekt Peter Dietz hat zutreffend angesprochen, dass Alternativplanungen angegangen werden sollten. Alternative Planungen sind von Ihrer Seite jedoch nicht in die Wege geleitet worden.		
	<p>II.</p> <p>Auch die Einwendungen im Rahmen der 2. Offenlegung bleiben uneingeschränkt aufrechterhalten. Unsere Mandantin wird dadurch benachteiligt, als das die Cafeteria nun auf der Seite liegen soll, welche an das Grundstück unserer Mandantin liegt.</p>	Die Anregung wurde identisch im Rahmen der Offenlage vorgebracht und im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung sind, wird an dieser Stelle Bezug genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
29.3.	<p>Die Problematik des Zulieferverkehrs ist aus hiesiger Sicht nicht hinreichend geklärt worden. Soweit der Zulieferverkehr über die katholische Kirche und der Mitarbeiterverkehr über die Pfarrstraße abgewickelt werden sollen stehen dem die tatsächlichen Verhältnisse entgegen.</p> <p>Denn zum einen ist bereits im Gespräch, das Grundstück der Kirche mit einer Schranke zu versehen und auch ein Verlust der dortigen Parkplätze ist von Seiten der Kirche nicht gewünscht. Die Überführung durch den Bereich der Kirche wird von dieser abschließend nicht gewünscht. Den veröffentlichten Unterlagen lässt sich eine Lösung dieses Konflikts nicht entnehmen.</p> <p>Die Folge dieser Situation ist dann aber auch, dass das Gutachten zu Lärm und Verkehr fehlerhaft und nicht verwertbar ist, weil es von nicht zutreffenden Voraussetzungen ausgeht. Denn der Lärmpegel verschiebt sich auf die Kreuzung in der Pfarrstraße.</p> <p>Außerdem ist dann die Schleppkurve an der Kirche nicht notwendig. Wegen der nicht zutreffenden Angaben dürften auch Feuerwehr und Katastrophenschutz keine oder keine zutreffenden Stellungnahmen einreichen, weil diese davon ausgehen, dass der Verkehr über die Kirche geleitet wird.</p> <p>Maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit sind die tatsächlichen Verhältnisse auf Basis der veröffentlichten Unterlagen. Ob</p>	Die Anregung wurde identisch im Rahmen der Offenlage vorgebracht und im Zuge der Behandlung der Stellungnahmen aus der Offenlage behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung sind, wird an dieser Stelle Bezug genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>darüberhinausgehende Vereinbarungen mit anderen Grundstückseigentümern getroffen wurden, welche die Planung überhaupt erst zulassen, ist daher ebenfalls in die Veröffentlichung aufzunehmen.</p> <p>Wir rügen im Übrigen, dass die Veröffentlichung und Ankündigung der neuen Offenlage digital auf der Homepage der Gemeinde schon am 25.01.2022 erfolgte und über das Nachrichtenblatt am 27.01.2022. Die Unterschrift des Bürgermeisters dazu ist jedoch auf den 28.01.2022 datiert, was eine formelle Fehlerhaftigkeit des Verfahrens zur Folge hatte.</p>		
29.4.	<p>III.</p> <p>Ergänzend sind nunmehr noch die nachstehenden Aspekte als Beschwer für unsere Mandantin zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gebäudehöhe halten wir nach wie vor für unzulässig. • Die Cafeteria bzw. die Terrasse sind nunmehr direkt am Eingangsbereich unserer Mandantin gelegen, die Privatsphäre wird faktisch ausgehöhlt, dies gilt auch für die Fenster auf dieser Höhe. <p>Die Parkplatzsituation ist unzureichend geplant, 22 Stellplätze und 18 Tiefgaragenstellplätze sind für eine Anlage mit 90 Betten, 9 Penthousewohnungen und 2 Mitarbeiterwohnungen als Bedarf unterdimensioniert.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der PKW-Verkehr kann sowohl über Waibstadterstraße, als auch die Epfenbacherstraße erfolgen, jedoch der LKW-Verkehr und die Feuerwehr können lediglich über die Epfenbacherstraße abgewickelt werden, also direkt am Haus der Mandantin vorbei, was von den Plänen nach Aktenlage nicht hinreichend berücksichtigt wird. <p>Ohnehin ist hier die Verkehrssicherheit nicht gehalten, denn es fehlt an einem Gehweg, die Straße ist einspurig und misst teilweise nur 3,2 Meter. Es wird daher die Einholung eines entsprechenden Verkehrssicherheitsgutachtens angeregt und das Fehlen eines solchen beanstandet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Bauvorhaben ist für die Pfarrstraße, die einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist, zu groß dimensioniert, nur Einfamilienhäuser finden sich dort. 	<p>Die genannten Punkte (Dimension des Gebäudes, Gebäudehöhe, Cafeteria, Anzahl der Stellplätze, Verkehrs- und Lärmthematik) wurden bereits in den vorhergehenden Beteiligungsschritten ausführlich erläutert. Auf diese Behandlungen wird Bezug genommen. Die gutachterlichen Untersuchungen bzgl. Lärm und Verkehr wurden an Planänderungen stets angepasst. Diese berücksichtigen in der vorliegenden Fassung folglich die Erschließungsvarianten über die Pfarrstraße als auch optional nach Norden.</p> <p>Die verkehrliche Situation verschlechtert sich durch das Plangebiet nur marginal. Durch die geringe Zusatzbelastung von durchschnittlich unter einem Fahrzeug je ca. 5 Minuten ist somit von keiner weiteren Gefährdung von schwächeren Verkehrsteilnehmern auszugehen.</p> <p>Die Verkehrszählung fand an einem repräsentativen Tag außerhalb der Ferienzeit am 16.09.2021 statt. Da im näheren Umfeld überwiegend Quell- und Zielverkehr vorliegt, hat eine vor der Zählung bedingte</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<ul style="list-style-type: none"> • Das vorliegende Verkehrsgutachten basiert auf einer Datenbasis von nur 1 ½ Tagen, zuvor wurde dort durch die BBV Glasfaser verlegt und es stand ein Kran (wegen Hausbau), daher war die Straße ½ Jahr gesperrt. Die Datenerhebung erfolgte daher unter einer atypischen Situation. • Es bleibt auch bei den individuellen Beeinträchtigungen für die Nutzer des Grundstücks unserer Mandantin: fehlende Sonne/Licht durch Gebäudehöhe; erhebliche Wertminderung des Hauses durch LWK-Verkehr, der an dem Haus vorbeigeht; mehr Lärm; durch Cafeteria mit Terrassennutzung bzw. Gebäudehöhe und Verletzung der Privatsphäre (Einsehbarkeit durch die Fenster, auf den Balkon und auf die Terrasse, somit fehlt ein Rückzugspunkt auf dem eigenen Grundstück); zu Stoßzeiten (Schichten) wird Personal angefahren kommen bzw. auch LKW, erhebliche Störung des Tagesablaufs bzw. wird eine Belastung erfolgen, wenn z.B. 2 LKWs die Straße blockieren (Abladesituation), was sich besonders störend auswirkt, wenn die Nutzer des Anwesens zur Arbeit fahren müssen. • Ferner ist im Rahmen der weiteren Änderungen zu beanstanden, dass die Gebäudehöhe sich erneut nachteilig verändert hat (höher). Folge ist auch eine größere Höhe der Tiefgarage. Die Geschossigkeit ist wegen fehlerhafter Geschossflächenzahl ist fehlerhaft berechnet, weil die Garagengeschosse nicht anzurechnen sind. • Das abweichende Maß der Abstandsflächen ist zu beanstanden, die festgesetzten 2,5 Meter sind nicht nachvollziehbar und der Wegfall des denkmalgeschützten Gebäudes bzw. die Auswirkung auf die Abstandsflächen ungeklärt. • Die Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrs- und Gewerbelärm sind im Gutachten fehlerhaft, denn der Lärmpegelbereich IV und V sind an der Kirche, dort ist mit keinerlei Verkehr zu rechnen, was nicht berücksichtigt wurde. 	<p>Baustellensituation, wenn überhaupt, nur marginale Einflüsse auf das Ergebnis.</p> <p>Eine Änderung der Gebäudehöhe ist nicht erfolgt.</p> <p>Die Festsetzung, dass Garagengeschosse bei der GFZ nicht anzurechnen sind, entspricht der BauNVO.</p> <p>Die Festsetzung zur Unterschreitung von Abstandsflächen ist an den Denkmalschutz der Alten Schule gekoppelt. D.h. mit Abbruch oder Entfall des Denkmalschutzes ist die Festsetzung hinfällig und greift nicht für eventuelle Neubauten. Die Festsetzung erfolgte auf Anraten des Landratsamtes zur Klarstellung der Rechtmäßigkeit der an dieser Stelle unterschrittenen Abstandsfläche.</p> <p>Die Lärmpegelbereiche IV und V im Bereich der Kirche sind richtlinienkonform berechnet worden. Die nahegelegene B 292 erzeugt diese Emissionen.</p> <p>Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Gebäudekubatur wird in der Fassung zur zweiten erneuten Offenlage deutlich reduziert.</p>	
30.	Bürger 10 (Schreiben vom 14.07.2022)		
30.1.	Hiermit erheben wir, die Bewohner der Pfarrstrasse 12, Einspruch zur geplanten Verkehrsführung zum Altersheim „Alte Schule“. Wir sind der Meinung, dass in der Verkehrsuntersuchung vom Juni 2022 zum oben genannten Projekt nicht auf die Verkehrssicherheit eingegangen wird.	Bei der Pfarrstraße handelt es sich um eine verhältnismäßig schmale Straße im Bestand. Dessen ist sich die Gemeinde bewusst und	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Straßenbreite und Layout bieten keine Sicherheit für Fußgänger/Radfahrer bei verstärkter Frequentierung. Gegenverkehr ist praktisch ausgeschlossen. Bereits jetzt nutzen viele PKW/LKW unseren Hof um aneinander auszuweichen.</p> <p>Wir wollen darauf hinweisen, dass unser Grundstück auf die bestehende Straße ragt. Wir sind zu unserer eigenen Sicherheit gezwungen, physische Barrieren an die Grundstücksgrenze zu stellen.</p> <p>Wir sind gerne zu einem persönlichen Gespräch bereit.</p>	<p>diese Gegebenheit wird in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Straße selbst ist nicht Teil des Bebauungsplanes, jedoch wurde sie im Rahmen des Verkehrsgutachtens zur Erschließung des Plangebietes betrachtet. Im Ergebnis des Gutachtens verschlechtert sich die Situation auf der Pfarrstraße durch die geplante Bebauung nur marginal. Durch die geringe Zusatzbelastung von durchschnittlich unter einem Fahrzeug je ca. 5 Minuten ist von keiner weiteren Gefährdung von Fußgängern auszugehen.</p> <p>Auch mit der Pfarrstraße als derzeit einzige öffentliche Erschließung zum Plangebiet, hält die Gemeinde an der Planung fest, ist jedoch bestrebt, auch die nördliche Variante weiterzuvorführen.</p>	
31.	Bürger 11 (Schreiben vom 17.07.2022)		
31.1.	<p>Hier erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Schule“ im Verfahren nach §13a BauGB</p> <p>Grundsätzlich bestehen folgende berechnete Einwendungen, welche einer Realisierung der aktuellen Planungen entgegenstehen.</p>	-	-
31.2.	<p>Alleine durch die schiere Baumasse des geplanten Seniorenheimkomplexes, welche sich aus dessen geplanter Höhe von 5 Stockwerken und der Anzahl der Pflegeplätze für 90 Bewohner ergibt ist eine nachteilige Veränderung des Ortsbildes zu erwarten.</p> <p>Auf Grund des Fehlens einer Bedarfsanalyse und der maximalen Ausnutzung des Baufensters werden hier alleine die wirtschaftlichen Interessen des Investors berücksichtigt und nicht die der Bürger.</p>	<p>Seitens Gemeinde ist man sich bewusst, dass der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Baukörper höher sein kann als die Umgebungs-Wohn-Bebauung im Bestand. Die Gemeinde zielt darauf ab, ein kompaktes, in den Betriebsabläufen optimiertes Seniorenwohnheim zu ermöglichen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird es zunehmend bedeutender, Fläche optimal zu ausnutzen und Baupotenziale auch in der Höhe</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>auszuschöpfen. Daher wird bewusst diese mögliche Höhenentwicklung festgesetzt.</p> <p>Durch die Lage des Gebiets zwischen Kirche und der Alten Schule ist bereits eine gewisse Sonderstellung geboten, welche durch Ausweisung eines Sondergebietes gefestigt wird. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die mögliche Dimensionierung des Pflegeheimes an dieser Stelle durchaus vertretbar ist. In der Fassung zur zweiten erneuten Offenlage erfolgt jedoch eine deutliche Reduzierung der möglichen Gebäudekubatur durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Anzahl an Pflegeplätzen und Wohneinheiten.</p> <p>Die Gebäudehöhen gem. Bebauungsplan werden gegliedert, um eine Höhenstaffelung (Rücksprung des Dachgeschosses) sowie Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer Pflegeeinrichtung für voll- und teilstationäre Pflege, betreutes Wohnen, aber auch einzelne abgeschlossene Wohneinheiten. Damit entspricht das Konzept dem Bedarf der Gemeinde. Gemäß Kreissenorenplanung des Rhein-Neckar-Kreises von 2017 – 2027 liegt prognostizierte der Bedarf v.a. an Dauerpflegeplätzen, aber auch an teilstationärer Pflege 2027 deutlich über dem Bestand. Die Gemeinde Helmstadt-Bargen möchte mit der Einrichtung die soziale Infrastruktur im Ort verbessern und den Senioren und beeinträchtigten Menschen bestmögliche Versorgung innerhalb der Gemeinde bis ins hohe Alter bieten.</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
31.3.	<p>Die geplante Terrasse, mit Terr. im Bebauungsplan gekennzeichnet und deren Zugang durch einen zu erstellenden Durchbruch durch die denkmalgeschützte Außenfassade des Gebäudes stellen eine schwerwiegende Änderung des Gesamtbildes des denkmalgeschützten Gebäudes „Alte Schule“ dar.</p> <p>Dies und die im BP „Alte Schule“ -Begründung- Seite 19 unter 7.4 zu findende Bemerkung bzgl. der Abstandsflächen „Ebenso ist die Unterschreitungsmöglichkeit an den Denkmalschutz gekoppelt und entfällt mit Abbruch des Gebäudes bzw. Verlust des Denkmalstatus“ legen hier einen Versuch zur Umgehung der Denkmalwürdigkeit des Gebäudes nahe.</p> <p>Ich bitte darum mir den Erhalt des Schreibens innerhalb von 7-Tagen nach Zugang des Schreibens zu bestätigen.</p>	<p>Bzgl. des Denkmalschutzes gelten die entsprechenden Bestimmungen. Die Planung ist mit dem zuständigen Denkmalamt abzustimmen. Diesem obliegt die Beurteilung, ob eine Beeinträchtigung vorliegt oder die Planung mit dem Denkmalschutz vereinbar ist.</p> <p>Eine grundsätzliche Vereinbarkeit der Inhalte des Bebauungsplanes mit dem Denkmalschutz wurde durch Beteiligung des Denkmalamts am Bebauungsplan geklärt. Das Denkmalamt äußerte zu dem angepassten Entwurf mit „Terrassen-Baufenster“ keine Bedenken. Weitere Details und die konkrete Gestaltung sind im Rahmen einer notwendigen denkmalrechtlichen Genehmigung zu klären. Der Bebauungsplan verweist auf diese Notwendigkeit.</p> <p>Mit der Festsetzung zur Unterschreitungsmöglichkeit von Abstandsflächen wird keineswegs der Denkmalschutz umgangen. Gar ist der Denkmalschutz Grund für diese Festsetzung. Da das Gebäude bereits im Bestand die Abstandsflächen unterschreitet, wurde auf Anraten des Landratsamtes eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, um diesen unterschrittenen Abstand durch die Alte Schule auch planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzung ist daher an den Denkmalschutz gekoppelt. Sie gilt nicht für andere Gebäudeteile.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
32.	Bürger 12 (Schreiben vom 17.07.2022)		
32.1.	ich stelle fest, dass der gewählte Standort für das geplante Pflegeheim aus meiner Sicht ungeeignet erscheint, da sich Personen mit körperlichen Beeinträchtigungen sich in dem Planungsgebiet nicht gut im	Trotz der topographischen Situation ist es möglich, ein Seniorenwohnheim im Plangebiet zu errichten. Die genaue Ausgestaltung des Gebäudes und seines Umfelds, einschließlich	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Außenbereich bewegen können und somit auch nur bedingt am Ortsgeschehen teilhaben können.</p> <p>Das Gebiet befindet sich zum einen am Ortsrand und nicht wie Sie darstellen in zentraler Lage von Helmstadt und zudem auch noch in Hanglage.</p>	<p>seniorengerechter innerer und äußerer Erschließung liegt hierbei in der Verantwortung des Bauherrn/ Betreiber der Anlage. Entsprechende Auflagen an die Barrierefreiheit sind zu erfüllen und in der weiteren Planung mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die zentrale Lage des Plangebiets ermöglicht eine Integration in die Kommune und damit die Förderung gesellschaftliche Teilhabe künftiger Bewohner in großem Maße. Aus diesem Grund wird an dem Standort festgehalten.</p> <p>Seitens Landratsamtes, Amt für Sozialplanung, wird die zentrale Lage des Objekts und die Anbindung an den ÖPNV begrüßt, da damit eine Integration in die Kommune und t die Förderung gesellschaftliche Teilhabe in großem Maß gewährleistet ist.</p>	
32.2.	<p>Die Zufahrtsstraße (ausgewiesen über die Pfarrstraße) weist keinen Gehweg auf und Gegenverkehr kann nur ausgewichen werden, wenn in freie Einfahrten von Anwohnern ausgewichen wird.</p> <p>Wie soll hier die Sicherheit für zukünftige Bewohner und Fußgänger gewährleistet werden.</p>	<p>Bei der Pfarrstraße handelt es sich um eine verhältnismäßig schmale Straße im Bestand. Dessen ist sich die Gemeinde bewusst und diese Gegebenheit wird in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Straße selbst ist nicht Teil des Bebauungsplanes, jedoch wurde sie im Rahmen des Verkehrsgutachtens zur Erschließung des Plangebietes betrachtet. Im Ergebnis des Gutachtens verschlechtert sich die Situation auf der Pfarrstraße durch die geplante Bebauung nur marginal. Durch die geringe Zusatzbelastung von</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>durchschnittlich einem Fahrzeug je ca. 5 Minuten ist von keiner weiteren Gefährdung von Fußgängern auszugehen.</p> <p>Auch mit der Pfarrstraße als derzeit einzige öffentliche Erschließung zum Plangebiet hält die Gemeinde an der Planung fest, ist jedoch bestrebt, auch die nördliche Variante weiterzuvorführen.</p>	
32.3.	<p>Das Ortsbild wird sehr wohl durch den geplanten Neubau verändert.</p> <p>Lediglich das Kirchengebäude (das ja typisch durch deren allgemeine Bauweise) eine sehr imposante Höhe aufweist, alle anderen Gebäude fügen sich in das Landschaftsbild / Ortsbild mit Hallen bzw. Ein- Zweifamilien Häusern ein.</p> <p>Bitte um schriftliche Bestätigung meines Schreibens bis zum 29.07.2022</p>	<p>Seitens Gemeinde ist man sich bewusst, dass der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Baukörper höher sein kann als die Umgebungs-Wohn-Bebauung im Bestand. Die Gemeinde zielt darauf ab, ein kompaktes, in den Betriebsabläufen optimiertes Seniorenwohnheim zu ermöglichen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird es zunehmend bedeutender, Fläche optimal zu ausnutzen und Baupotenziale auch in der Höhe auszuschöpfen. Daher wird bewusst diese mögliche Höhenentwicklung festgesetzt.</p> <p>Durch die Lage des Gebiets zwischen Kirche und der Alten Schule ist bereits eine gewisse Sonderstellung geboten, welche durch Ausweisung eines Sondergebietes gefestigt wird. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die mögliche Dimensionierung des Pflegeheimes an dieser Stelle durchaus vertretbar ist.</p> <p>Die Gebäudehöhen gem. Bebauungsplan sind gegliedert, um eine Höhenstaffelung (Rücksprung des Dachgeschosses) sowie Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche und mögliche Gebäudekubatur werden in der Fassung</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		zur zweiten erneuten Offenlage deutlich reduziert und damit der Abstand zur Kirche erhöht.	
33.	Bürger 13 (Schreiben vom 16.07.2022)		
33.1.	<p>hiermit legen wir Widerspruch zum Bebauungsplan „Alte Schule“ ein.</p> <p>Die Zufahrt zum Seniorenheim muss aus unserer Sicht komplett von „oben“ (über Zufahrt Kirche) geregelt sein und nicht über die Pfarrstr. D.h. Der gesamte Verkehr wird über „oben“ geregelt. Auch die geplanten Stellplätze vor dem Pflegeheim müssen über „oben“ erreichbar sein.</p> <p>Eine einheitlich geregelte Zufahrt über die Einfahrt der Kirche entlastet die gesamte Verkehrssituation in Helmstadt. Die Zufahrt zum Seniorenheim für Rettungsfahrzeuge und Anlieferverkehr wäre von „oben“ problemlos möglich.</p> <p>Die Pfarrstraße ist eine der engsten Straßen in Helmstadt. Einen Gehweg gibt es nicht.</p> <p>Als Anwohner der Pfarrstr. können wir aus jetziger Situation schon Verkehrsprobleme berichten.</p> <p>Wir haben große Bedenken und glauben, dass das jetzige Verkehrsgutachten, die Sicherheit für Fußgänger und Fahrradfahrer und Rollstuhlfahrer nicht gewährleistet.</p> <p>Es ist jetzt schon so, dass bei Gegenverkehr, Fahrzeuge nicht aneinander vorbeikommen und immer auf private Hofeinfahrten ausweichen.</p> <p>Wo ist Platz für Fahrradfahrer und Fußgänger, bei Begegnungsverkehr?</p>	<p>Bei der Pfarrstraße handelt es sich um eine verhältnismäßig schmale Straße im Bestand. Dessen ist sich die Gemeinde bewusst und diese Gegebenheit wird in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Straße selbst ist nicht Teil des Bebauungsplanes, jedoch wurde sie im Rahmen des Verkehrsgutachtens zur Erschließung des Plangebietes betrachtet. Im Ergebnis des Gutachtens verschlechtert sich die Situation auf der Pfarrstraße durch die geplante Bebauung nur marginal. Durch die geringe Zusatzbelastung von durchschnittlich unter einem Fahrzeug je ca. 5 Minuten ist von keiner weiteren Gefährdung von Fußgängern auszugehen.</p> <p>Auch mit der Pfarrstraße als derzeit einzige öffentliche Erschließung hält die Gemeinde an der Planung fest, ist jedoch bestrebt, auch die nördliche Variante weiterzuverfolgen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
33.2.	Zudem ist eine Terrassenausrichtung auf den erhöhten Grünflächen in Richtung Pfarrstr. ins Wohngebiet nicht angebracht und stellt eine Belästigung für alle Anwohner der Pfarrstr. dar.	Der Bebauungsplan lässt die Gestaltung der Grundrisse und Freianlagen grundsätzlich offen. Im Rahmen früherer Beteiligungsschritte kam die Gemeinde der Bitte auf konkrete Steuerung möglicher Terrassen bereits dahingehend entgegen, dass ein konkretes „Terrassen-Baufenster“ ausgewiesen wurde und in	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>sonstigen Bereichen außerhalb der Baufenster Terrassen ausgeschlossen wurde.</p> <p>An der Position einer möglichen Terrasse straßenseitig wurde festgehalten. Diese wurde jedoch nah am Gebäude und mit Abstand zur straßenseitigen und seitlichen Grundstücksgrenze positioniert, um die direkte Einsicht in Nachbargrundstücke einzuschränken. Auch wurde die Terrasse in ihrer möglichen Fläche damit deutlich verkleinert (max. 35 m²). Um den Bereich der Terrasse und auf den sonstigen Flächen vor der Alten Schule wurde eine Grünfläche ausgewiesen, die eine Eingrünung der Terrasse ermöglicht.</p> <p>Eine Nutzung des straßenseitigen Grundstücksbereichs kann nicht untersagt werden. Ein Aufenthalt von Personen in diesem Bereich ist nicht steuerbar. Mit der Festsetzung und Konkretisierung des möglichen Terrassenbereichs möchte die Gemeinde die Option einer eingeschränkten Außenbestuhlung gewähren und gleichzeitig durch klare Abstände den Anwohnern entgegenkommen.</p> <p>Gemäß Schallgutachten ist der Freisitz auch im Hinblick auf mögliche Immissionen verträglich.</p>	
34.	Bürger 14 (Schreiben vom 17.07.2022)		
34.1.	angesichts der aktuell vorgelegten Pläne zur Bebauung des Areals "Alte Schule" im Bereich Pfarrstraße, Helmstadt, möchten wir unseren Bedenken und unserem Unmut Ausdruck verleihen.	S.u.	-

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
34.2.	<p>Wir betonen, dass wir grundsätzlich nichts gegen den Bau eines Pflegeheims/betreutes, Wohnen einzuwenden haben und dem Projekt anfangs zustimmend, später neutral gegenüberstanden.</p> <p>Mittlerweile müssen wir aber gestehen, dass uns die im Vorfeld zugesagten Bemühungen seitens der Gemeinde und des Gemeinderats, die Planung transparent zu gestalten und die Anwohner einzubeziehen, mehr als unzureichend erscheinen. Die durchaus berechtigten Einwände der unmittelbaren Nachbarschaft wurden weitgehend abgewiegelt und flösen nur unzureichend in die Planungsüberarbeitung ein.</p>	<p>Das Bebauungsplanverfahren ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben gestaltet. Die Entwürfe wurden stets in öffentlichen Sitzungen vorgestellt, die öffentlichen Beteiligungsschritte durchgeführt und die Anregungen ebenso öffentlich beraten.</p> <p>Vorgebrachte Anregungen wurden und werden nach wie vor ernst genommen und bei Bedarf gutachterlich untersucht. So wurden bzgl. des Verkehrs und der Lärmthematik Gutachten eingeholt und mit der Planung weiterentwickelt.</p> <p>Auch die sonstigen inhaltlichen Einwände wurden und werden im Gemeinderat beraten. Der Bebauungsplan hat seit Beginn des Verfahrens zahlreiche Änderungen erfahren, mit dem Ziel, den Belangen der Anwohner gerecht zu werden. Gleichzeitig besteht jedoch ein Planungserfordernis, um die Bedarfe der Gemeinde an Pflegeplätzen im Sinne des Wohles der Allgemeinheit durch Verbesserung der sozialen Infrastruktur zu erfüllen. Die Belange werden gegeneinander und untereinander abgewogen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
34.3.	<p>Gerade angesichts der Ausmaße, die das Pflegeheim annimmt, insbesondere in Bezug auf die Bewohnerzahl, die für den Standort überzogen erscheint, die Gebäudehöhe, sowie den gravierenden Mangel an Park- und Grünflächen, stellt sich das Bauvorhaben in keinster Weise als soziales und sozialverträgliches Projekt, sondern als finanziell lukratives Investmentgeschäft dar. Insofern finden wir die Bedenken der Anwohner durchaus berechtigt, die gravierende Einbußen für ihre Lebensqualität und eine beträchtliche Minderung des eigenen Immobilienwertes befürchten.</p>	<p>Seitens Gemeinde ist man sich bewusst, dass der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Baukörper höher sein kann als die Umgebungs-Wohn-Bebauung im Bestand. Die Gemeinde zielt darauf ab, ein kompaktes, in den Betriebsabläufen optimiertes Seniorenwohnheim zu ermöglichen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird es zunehmend bedeutender, Fläche optimal zu ausnutzen und Baupotenziale auch in der Höhe</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>auszuschöpfen. Daher wird bewusst diese mögliche Höhenentwicklung festgesetzt.</p> <p>Durch die Lage des Gebiets zwischen Kirche und der Alten Schule ist bereits eine gewisse Sonderstellung geboten, welche durch Ausweisung eines Sondergebietes gefestigt wird. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die mögliche Dimensionierung des Pflegeheimes an dieser Stelle durchaus vertretbar ist.</p> <p>Die Gebäudehöhen gem. Bebauungsplan werden gegliedert, um eine Höhenstaffelung (Rücksprung des Dachgeschosses) sowie Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche und mögliche Gebäudekubatur werden in der Fassung zur zweiten erneuten Offenlage deutlich reduziert und damit der Abstand zur Kirche erhöht.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer Pflegeeinrichtung für voll- und teilstationäre Pflege, betreutes Wohnen, aber auch einzelne abgeschlossene Wohneinheiten. Damit entspricht das Konzept dem Bedarf der Gemeinde. Gemäß Kreissenorenplanung des Rhein-Neckar-Kreises von 2017 – 2027 liegt prognostizierte der Bedarf v.a. an Dauerpflegeplätzen, aber auch an teilstationärer Pflege 2027 deutlich über dem Bestand. Die Gemeinde Helmstadt-Bargen möchte mit der Einrichtung die soziale Infrastruktur im Ort verbessern und den Senioren und beeinträchtigten Menschen bestmögliche Versorgung innerhalb der Gemeinde bis ins hohe Alter bieten.</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Dazu sollen v.a. Pflegeplätze angeboten werden. Der Standort ist hierfür durchaus geeignet und wird – auch seitens des Landkreises – befürwortet.	
34.4.	<p>Hinzu kommt das fragwürdig optimistisch erscheinende Gutachten zur Verkehrssituation in der Pfarrstraße, in dem von idealen Zeitpunkten für LKW-Anlieferungen außerhalb von Stoßzeiten ausgegangen wird (Punkt 6, Seite 6) und zudem die Straßen falsch benannt sind.</p> <p>Die Pfarrstraße ist schon jetzt in weiten Teilen stark verengt und ein zweisepuriger Betrieb nur möglich, weil Hofeinfahrten und private Stellplätze als Ausweichmöglichkeiten genutzt werden. Wie sich dies während der Baumaßnahmen und bei einem im Vollbetrieb stehenden Pflegeheim darstellen soll, erschließt sich nicht. Auch im Falle eines Feuerwehreinsatzes und einer notwendigen Evakuierung sehen wir hier Probleme, die unseres Erachtens nach im Gutachten nicht ausreichend thematisiert und erörtert wurden.</p> <p>Wir bitten Sie eindringlich, den Argumenten der Anwohner Gehör zu schenken, sie in ihren Bedenken und ihrem zunehmenden Unmut ernst zu nehmen und das Projekt noch einmal grundlegend zu überarbeiten.</p>	<p>Bei der Pfarrstraße handelt es sich um eine verhältnismäßig schmale Straße im Bestand. Dessen ist sich die Gemeinde bewusst und diese Gegebenheit wird in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Straße selbst ist nicht Teil des Bebauungsplanes, jedoch wurde sie im Rahmen des Verkehrsgutachtens zur Erschließung des Plangebietes betrachtet. Im Ergebnis des Gutachtens verschlechtert sich die Situation auf der Pfarrstraße durch die geplante Bebauung nur marginal. Durch die geringe Zusatzbelastung von durchschnittlich einem Fahrzeug je ca. 5 Minuten ist von keiner weiteren Gefährdung von Fußgängern auszugehen.</p> <p>Auch mit der Pfarrstraße als einzige öffentliche Erschließung zum Plangebiet, hält die Gemeinde an der Planung fest, ist jedoch bestrebt, auch die nördliche Variante weiterzuvorführen.</p> <p>Die Zufahrt in das Plangebiet wurde gutachterlich für große Lkw nachgewiesen. Diese Fahrzeuge entsprechen in der Größe auch den bei der Feuerwehr eingesetzten Löschfahrzeugen.</p> <p>Feuerwehreinsätze sowie Evakuierungen stellen darüber hinaus außergewöhnliche Ereignisse dar. Die hierzu erforderlichen Aufstellflächen sind im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen. Durch derartige Einsätze kann es zu einer Sperrung der Pfarrstraße kommen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Derartige Feuerwehr- oder Rettungsdienstinsätze können bereits auch im Bestand auftreten.	
35.	Bürger 15 (Schreiben nicht datiert, eingegangen am 19.07.2022)		
35.1.	<p>Ich stehe dem Projekt Seniorenheim aus folgenden Gründen kritisch gegenüber:</p> <p>Bei der Baumaßnahme handelt es sich um einen fünfstöckigen Baukomplex, der jedes Haus in der Pfarrstraße um einige Stockwerke überragen wird.</p>	<p>Seitens Gemeinde ist man sich bewusst, dass der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Baukörper höher sein kann als die Umgebungs-Wohn-Bebauung im Bestand. Die Gemeinde zielt darauf ab, ein kompaktes, in den Betriebsabläufen optimiertes Seniorenwohnheim zu ermöglichen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird es zunehmend bedeutender, Fläche optimal zu ausnutzen und Baupotenziale auch in der Höhe auszuschöpfen. Daher wird bewusst diese mögliche Höhenentwicklung festgesetzt.</p> <p>Durch die Lage des Gebiets zwischen Kirche und der Alten Schule ist bereits eine gewisse Sonderstellung geboten, welche durch Ausweisung eines Sondergebietes gefestigt wird. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die mögliche Dimensionierung des Pflegeheimes an dieser Stelle durchaus vertretbar ist.</p> <p>Die Gebäudehöhen gem. Bebauungsplan werden gegliedert, um eine Höhenstaffelung (Rücksprung des Dachgeschosses) sowie Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche und mögliche Gebäudekubatur werden in der Fassung zur zweiten erneuten Offenlage deutlich reduziert und damit der Abstand zur Kirche erhöht.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
35.2.	Die Pfarrstraße stellt eine kleine Straße dar, die mit dem aufkommenden Anlieferverkehr und PKW-Verkehr maßlos überfordert sein wird. Es gibt keine Gehwege und keine Wendemöglichkeiten sowie Parkmöglichkeiten.	<p>Bei der Pfarrstraße handelt es sich um eine verhältnismäßig schmale Straße im Bestand. Dessen ist sich die Gemeinde bewusst und diese Gegebenheit wird in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Straße selbst ist nicht Teil des Bebauungsplanes, jedoch wurde sie im Rahmen des Verkehrsgutachtens zur Erschließung des Plangebietes betrachtet. Im Ergebnis des Gutachtens wird die Leitungsfähigkeit der Pfarrstraße zur Erschließung des Pflegeheims belegt. Die Situation auf der Pfarrstraße verschlechtert sich durch die geplante Bebauung nur marginal. Durch die geringe Zusatzbelastung von durchschnittlich einem Fahrzeug je ca. 5 Minuten ist von keiner weiteren Gefährdung von Fußgängern auszugehen.</p> <p>Auch mit der Pfarrstraße als derzeit einzige öffentliche Erschließung zum Plangebiet, hält die Gemeinde an der Planung fest, ist jedoch bestrebt, auch die nördliche Variante weiterzuvorführen.</p> <p>Parkmöglichkeiten für Besucher und Mitarbeiter des Pflegeheims sind innerhalb des Plangebietes nachzuweisen. Für die Pfarrstraße ergibt sich hieraus kein zusätzlich ruhender Verkehr. Wendemanöver sind daher auch nicht zu erwarten.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
35.3.	Die ausgeschriebenen 40 Parkplätze werden einem 90-Betten-Seniorenheim in keinsten Weise gerecht und werden nie ausreichen. Daher muss die Frage erlaubt sein - wo sollen das ganze Personal (Therapeuten, Pfleger, Reinigungskräfte, Büroangestellte, Heimdienstleitung,	<p>Der Bebauungsplan gibt keine konkrete Anzahl an Stellplätzen vor.</p> <p>Er ermöglicht mit der Festsetzung von Flächen für Stellplätze als auch mit Zulässigkeit von Garagen innerhalb der Baufenster eine</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Pflegedienstleitung, Hauswirtschaftskräfte) sowie die Bewohner der 9 Penthouse Wohnungen parken?</p> <p>Das Seniorenheim in Mühlhausen weist eine gleiche Anzahl an Parkplätzen auf, die jedoch nicht ausreichen. Die Angestellten parken dort an einem Feldweg.</p>	<p>ausreichende Anzahl an Stellplätzen für ein Pflegeheim der nach Bebauungsplan möglichen Größenordnung zu realisieren.</p> <p>Die Detailplanung, d.h. genaue Größe des Pflegeheims und damit verbundene Anzahl den Stellplätzen, ist Aufgabe der nachfolgenden Gebäudeplanung. Der Stellplatznachweis nach LBO ist im Bauantrag zu erbringen.</p> <p>Für die Dimensionierung der Flächen wurden die festgesetzten Pflegeplätze / Wohnungen und die Vorgaben der LBO herangezogen. Zu den Flächen für Stellplätze sind außerdem Tiefgaragen möglich.</p>	
35.4.	<p>Bedarf es daher noch einer Cafeteria oder einem Restaurant? Hier müsste man zusätzlich mit Personal und Besuchern rechnen, die allerdings keine Parkmöglichkeit hätten.</p> <p>Außerdem muss man in diesem Fall auch an die Nachbarn denken, die durch die Cafeteria und deren Terrasse und den an die Nachbarbebauung angrenzenden Spazierweg massiv in ihrer Privatsphäre gestört werden würden. Wurden hier Grenzabstände eingehalten?</p>	<p>Der Bebauungsplan lässt die Gestaltung der Grundrisse und Freianlagen grundsätzlich offen. Eine Cafeteria ist – auch unabhängig des Bebauungsplanes – möglich. Die im Umfeld des Plangebiets vorherrschende Art der baulichen Nutzung entspricht einem Wohngebiet mit Ansätzen zum Mischgebiet, worin ein Café auch nach dem derzeit geltenden Einfü- gungsgrundsatz nach § 34 BauGB zugelassen werden könnte. Der Bebauungsplan führt durch das Zulassen eines Cafés folglich zu keiner negativen Beeinträchtigung der Anwohner. Eine solche Nutzung wird weiterhin an die Zweckbestimmung der Pflegeeinrichtung gekoppelt.</p> <p>Im Rahmen früherer Beteiligungsschritte kam die Gemeinde der Anregung bereits dahingehend entgegen, dass ein konkretes „Terrassen-Baufenster“ ausgewiesen wurde und in sonstigen Bereichen außerhalb der Baufenster Terrassen ausgeschlossen wurden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>An der Position einer möglichen Terrasse straßenseitig wurde festgehalten. Diese wurde jedoch nah am Gebäude und mit Abstand zur straßenseitigen und seitlichen Grundstücksgrenze positioniert, um die direkte Einsicht in Nachbargrundstücke einzuschränken. Auch wurde die Terrasse in ihrer möglichen Fläche damit deutlich verkleinert (max. 35 m²). Um den Bereich der Terrasse und auf den sonstigen Flächen vor der Alten Schule wurde eine Grünfläche ausgewiesen, die eine Eingrünung der Terrasse ermöglicht.</p> <p>Eine Nutzung des straßenseitigen Grundstücksbereichs kann nicht untersagt werden. Ein Aufenthalt von Personen in diesem Bereich ist nicht steuerbar. Mit der Festsetzung und Konkretisierung des möglichen Terrassenbereichs möchte die Gemeinde die Option einer eingeschränkten Außenbestuhlung gewähren und gleichzeitig durch klare Abstände den Anwohnern entgegenkommen.</p> <p>Gemäß Schallgutachten ist der Freisitz auch im Hinblick auf mögliche Immissionen verträglich. Stellplätze müssen im Rahmen des Bauantrag nachgewiesen werden.</p>	
35.5.	Des Weiteren ist der Standort an sich sehr ungeeignet für Senioren mit körperlichen Beeinträchtigungen (Rollstuhl, Rollator). Diese können daher kaum das Areal verlassen und sind somit an das Grundstück gebunden und können nicht am gesellschaftlichen Ortsgeschehen teilnehmen.	Trotz der topographischen Situation ist es möglich, ein Seniorenwohnheim im Plangebiet zu errichten. Die genaue Ausgestaltung des Gebäudes und seines Umfelds, einschließlich seniorengerechter innerer und äußerer Erschließung liegt hierbei in der Verantwortung des Bauherrn/ Betreiber der Anlage. Entsprechende Auflagen an die Barrierefreiheit sind zu erfüllen und in der weiteren Planung mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>zentrale Lage des Plangebiets ermöglicht eine Integration in die Kommune und damit die Förderung gesellschaftliche Teilhabe künftiger Bewohner in großem Maße. Aus diesem Grund wird an dem Standort festgehalten.</p> <p>Seitens Landratsamtes, Amt für Sozialplanung, wird die zentrale Lage des Objekts und die Anbindung an den ÖPNV begrüßt, da damit eine Integration in die Kommune und t die Förderung gesellschaftliche Teilhabe in großem Maß gewährleistet ist.</p>	
35.6.	<p>Darüber hinaus muss man auch anmerken, dass sich durch den Bau der Tiefgarage die Höhenverhältnisse abermals negativ verändern werden. Es ist davon auszugehen, dass durch die Tiefgarage die 20m überschritten werden und dies passt nicht ins Ortsbild.</p>	<p>Mit Zulässigkeit einer (Tief-)Garage im Bau-fenster wurden die zulässigen Gebäudehöhen im Gesamten nicht verändert.</p>	<p>Wird zur Kenntnis ge-nommen.</p>
36.	<p>Bürger 16 - Anonym (Schreiben nicht datiert, eingegangen am 19.07.2022)</p>		
37.	<p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften im Verfahren nach §13a BauGB.</p> <p>im Kern bestehen folgende berechtigten Einwendungen, die der Realisie-rung der aktuellen Planungen entgegenstehen:</p>	<p>S.u.</p>	<p>-</p>
38.	<p>Es ist eine fünfstöckige Baumaßnahme mit ca. 20m Wandhöhe geplant und dies verändert auf fundamentale Weise das Ortsbild. Aus städtebau-licher Sicht besteht die Pfarrstraße bisher aus maximal zweistöckigen Einfamilienhäusern und das geplante Seniorenheim wird somit die Land-schaft dominieren und an die Dachrinne der katholischen Kirche ragen.</p>	<p>Seitens Gemeinde ist man sich bewusst, dass der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bau-körper höher sein kann als die Umgebungs-Wohn-Bebauung im Bestand. Die Gemeinde zielt darauf ab, ein kompaktes, in den Be-triebsabläufen optimiertes Seniorenwohnheim zu ermöglichen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird es zu-nehmend bedeutender, Fläche optimal zu aus-nutzen und Baupotenziale auch in der Höhe</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>auszuschöpfen. Daher wird bewusst diese mögliche Höhenentwicklung festgesetzt.</p> <p>Durch die Lage des Gebiets zwischen Kirche und der Alten Schule ist bereits eine gewisse Sonderstellung geboten, welche durch Ausweisung eines Sondergebietes gefestigt wird. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die mögliche Dimensionierung des Pflegeheimes an dieser Stelle durchaus vertretbar ist.</p> <p>Die Gebäudehöhen gem. Bebauungsplan werden gegliedert, um eine Höhenstaffelung (Rücksprung des Dachgeschosses) sowie Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche und mögliche Gebäudekubatur werden in der Fassung zur zweiten erneuten Offenlage deutlich reduziert und damit der Abstand zur Kirche erhöht.</p>	
39.	<p>Da keine Bedarfsanalyse über die Heimplätze erfolgte, werden lediglich die Interessen des Investors vertreten, der auf die Größe besteht. Es handelt sich also um ein Angebot, welches über die örtliche Nachfrage hinausgeht.</p> <p>Das Seniorenheim soll Platz für 90 Bewohner und 9 Penthouse Wohnungen schaffen, die Folgen für den Verkehr in Innerortslage sind katastrophal. Man muss mit einem erheblichen Zuwachs an PKWS und auch LKWs rechnen und die hierfür vorgesehenen 22 Stellplätze und 18 Garagenstellplätze werden hierzu nicht ausreichen. Ich befürchte, dass das Verkehrschaos bis in die Bahnhofsstraße/ Talweg reicht und ich mit erheblichen Störungen, PKW-Abgasen und Lärmbelastigungen konfrontiert bin. Die Beeinträchtigungen erfolgen auch über geparkte PKWs und beeinflussen das Dorfgeschehen negativ.</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes ist die Ermöglichung einer Pflegeeinrichtung für voll- und teilstationäre Pflege, betreutes Wohnen, aber auch einzelne abgeschlossene Wohneinheiten. Damit entspricht das Konzept dem Bedarf der Gemeinde. Gemäß Kreissenorenplanung des Rhein-Neckar-Kreises von 2017 – 2027 liegt prognostizierte der Bedarf v.a. an Dauerpflegeplätzen, aber auch an teilstationärer Pflege 2027 deutlich über dem Bestand. Die Gemeinde Helmstadt-Bargen möchte mit der Einrichtung die soziale Infrastruktur im Ort verbessern und den Senioren und beeinträchtigten Menschen bestmögliche Versorgung innerhalb der Gemeinde bis ins hohe Alter bieten.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Die Dimensionierung, die der Bebauungsplan ermöglicht, wurde verkehrsgutachterlich untersucht und die Funktionalität der Erschließung belegt.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche und mögliche Gebäudekubatur sowie die Anzahl der Pflegeplätze und Wohnungen werden in der Fassung zur zweiten erneuten Offenlage deutlich reduziert.</p>	
40.	<p>Des Weiteren stelle ich fest, dass die Zufahrtsstraße eine schmale, einspurige Straße darstellt, die teilweise nur 3,20m misst Außerdem ist dort auch kein Gehweg vorhanden und Ausweichmöglichkeiten mit dem LKW oder PKW gibt es daher auch nicht. Daher fordere ich ein Verkehrssicherheitsgutachten an, da ich die Verkehrssicherheit nicht als gewährleistet ansehe.</p>	<p>Bei der Pfarrstraße handelt es sich um eine verhältnismäßig schmale Straße im Bestand. Dessen ist sich die Gemeinde bewusst und diese Gegebenheit wird in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Straße selbst ist nicht Teil des Bebauungsplanes, jedoch wurde sie im Rahmen des Verkehrsgutachtens zur Erschließung des Plangebietes betrachtet. Im Ergebnis des Gutachtens wird die Leitungsfähigkeit der Pfarrstraße zur Erschließung des Pflegeheims belegt. Die Situation auf der Pfarrstraße verschlechtert sich durch die geplante Bebauung nur marginal. Durch die geringe Zusatzbelastung von durchschnittlich einem Fahrzeug je ca. 5 Minuten ist von keiner weiteren Gefährdung von Fußgängern auszugehen.</p> <p>Auch mit der Pfarrstraße als derzeit einzige öffentliche Erschließung, hält die Gemeinde daher an der Planung fest, ist jedoch bestrebt, auch die nördliche Variante weiterzuerfolgen.</p> <p>Das Verkehrsgutachten wird um ein Kapitel zur Verkehrssicherheit, das die o.g. Aussagen belegt, ergänzt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und teilweise befolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
41.	Bürger 17 - Anonym (Schreiben nicht datiert, eingegangen am 19.07.2022)		
41.1.	Hiermit lege ich Widerspruch gegen den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Schule“ im Verfahren nach S 13a BauGB ein.	S.u.	-
41.2.	Begründungen: Das Vorhaben auf dem Gelände der Alten Schule ein Seniorenheim zu errichten, stößt in der Bevölkerung auf Gegenwehr. Das Seniorenheim überragt mit einer signifikanten Bauhöhe fast die katholische Kirche im Ort. Es ist daher mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.	<p>Seitens Gemeinde ist man sich bewusst, dass der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Baukörper höher sein kann als die Umgebungs-Wohn-Bebauung im Bestand. Die Gemeinde zielt darauf ab, ein kompaktes, in den Betriebsabläufen optimiertes Seniorenwohnheim zu ermöglichen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird es zunehmend bedeutender, Fläche optimal zu ausnutzen und Baupotenziale auch in der Höhe auszuschöpfen. Daher wird bewusst diese mögliche Höhenentwicklung festgesetzt.</p> <p>Durch die Lage des Gebiets zwischen Kirche und der Alten Schule ist bereits eine gewisse Sonderstellung geboten, welche durch Ausweisung eines Sondergebietes gefestigt wird. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die mögliche Dimensionierung des Pflegeheimes an dieser Stelle durchaus vertretbar ist.</p> <p>Die Gebäudehöhen gem. Bebauungsplan werden gegliedert, um eine Höhenstaffelung (Rücksprung des Dachgeschosses) sowie Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p> <p>Das Straßenbild der Pfarrstraße wird durch die rückwärtige Lage des Neubaus hinter der alten Schule nicht wesentlich verändern.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Die überbaubare Grundstücksfläche und mögliche Gebäudekubatur werden in der Fassung zur zweiten erneuten Offenlage deutlich reduziert und damit der Abstand zur Kirche erhöht.	
41.3.	Laut Bebauungsplan soll es auch eine Cafeteria mit Außenterrasse geben - direkt angrenzend an ein Wohnhaus. Es ist sehr befremdlich, wie man so etwas mitten in einem Wohngebiet planen kann. In Heimstadt-Bargen ist die Gastronomie schon immer sehr kurzatmig gewesen.	<p>Der Bebauungsplan lässt die Gestaltung der Grundrisse und Freianlagen grundsätzlich offen. Eine Cafeteria ist – auch unabhängig des Bebauungsplanes – möglich. Die im Umfeld des Plangebiets vorherrschende Art der baulichen Nutzung entspricht einem Wohngebiet mit Ansätzen zum Mischgebiet, worin ein Café auch nach dem derzeit geltenden Einfügungsgrundsatz nach § 34 BauGB zugelassen werden könnte. Der Bebauungsplan führt durch das Zulassen eines Cafés folglich zu keiner negativen Beeinträchtigung der Anwohner. Eine solche Nutzung wird weiterhin an die Zweckbestimmung der Pflegeeinrichtung gekoppelt.</p> <p>Im Rahmen früherer Beteiligungsschritte kam die Gemeinde der Anregung bereits dahingehend entgegen, dass ein konkretes „Terrassen-Baufenster“ ausgewiesen wurde und in sonstigen Bereichen außerhalb der Baufenster Terrassen ausgeschlossen wurden.</p> <p>An der Position einer möglichen Terrasse straßenseitig wurde festgehalten. Diese wurde jedoch nah am Gebäude und mit Abstand zur straßenseitigen und seitlichen Grundstücksgrenze positioniert, um die direkte Einsicht in Nachbargrundstücke einzuschränken. Auch wurde die Terrasse in ihrer möglichen Fläche damit deutlich verkleinert (max. 35 m²). Um den Bereich der Terrasse und auf den sonstigen Flächen vor der Alten Schule wurde eine</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Grünfläche ausgewiesen, die eine Eingrünung der Terrasse ermöglicht.</p> <p>Eine Nutzung des straßenseitigen Grundstücksbereichs kann nicht untersagt werden. Ein Aufenthalt von Personen in diesem Bereich ist nicht steuerbar. Mit der Festsetzung und Konkretisierung des möglichen Terrassenbereichs möchte die Gemeinde die Option einer eingeschränkten Außenbestuhlung gewähren und gleichzeitig durch klare Abstände den Anwohnern entgegenkommen.</p> <p>Gemäß Schallgutachten ist der Freisitz auch im Hinblick auf mögliche Immissionen verträglich.</p>	
41.4.	Die Pfarrstraße soll als Zufahrtsstraße fungieren und definiert sich als einspurige Fahrbahn. Kennzeichnend für die Straße ist das Fehlen eines Gehwegs, keine Wendemöglichkeit und keine Parkfläche.	Parkflächen werden innerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Hieraus ergibt sich im Zuge der Pfarrstraße kein Bedarf für Stellplätze. Durch die Ausweisung der Stellplätze auf dem Grundstück des Pflegeheims sind in der Pfarrstraße keine Wendemanöver zu erwarten.	Wird zur Kenntnis genommen.
41.5.	Es gibt gepflasterte Flächen, die für nicht mobile Senioren, nicht passierbar sind. Außerdem befindet sich das Grundstück der Alten Schule in Hanglage, auch hier erschließt sich nicht, wie Senioren mit ihren Rollstühlen oder Rollatoren sich fortbewegen sollen.	Trotz der topographischen Situation ist es möglich, ein Seniorenwohnheim im Plangebiet zu errichten. Die genaue Ausgestaltung des Gebäudes und seines Umfelds, einschließlich seniorengerechter innerer und äußerer Erschließung liegt hierbei in der Verantwortung des Bauherrn/ Betreiber der Anlage. Entsprechende Auflagen an die Barrierefreiheit sind zu erfüllen und in der weiteren Planung mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die zentrale Lage des Plangebiets ermöglicht eine Integration in die Kommune und damit die Förderung gesellschaftliche Teilhabe künftiger	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Bewohner in großem Maße. Aus diesem Grund wird an dem Standort festgehalten.</p> <p>Seitens Landratsamtes, Amt für Sozialplanung, wird die zentrale Lage des Objekts und die Anbindung an den ÖPNV begrüßt, da damit eine Integration in die Kommune und t die Förderung gesellschaftliche Teilhabe in großem Maß gewährleistet ist.</p>	
41.6.	Das Gesamtbild der Ortschaft Heimstadt-Bargen wird fatal verändert.	<p>Seitens Gemeinde ist man sich bewusst, dass der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Baukörper höher sein kann als die Umgebungs-Wohn-Bebauung im Bestand. Die Gemeinde zielt darauf ab, ein kompaktes, in den Betriebsabläufen optimiertes Seniorenwohnheim zu ermöglichen. Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, wird es zunehmend bedeutender, Fläche optimal zu ausnutzen und Baupotenziale auch in der Höhe auszuschöpfen. Daher wird bewusst diese mögliche Höhenentwicklung festgesetzt.</p> <p>Durch die Lage des Gebiets zwischen Kirche und der Alten Schule ist bereits eine gewisse Sonderstellung geboten, welche durch Ausweisung eines Sondergebietes gefestigt wird. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass die mögliche Dimensionierung des Pflegeheimes an dieser Stelle durchaus vertretbar ist.</p> <p>Die Gebäudehöhen gem. Bebauungsplan werden gegliedert, um eine Höhenstaffelung (Rücksprung des Dachgeschosses) sowie Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Das Straßenbild der Pfarrstraße wird durch die rückwärtige Lage des Neubaus hinter der alten Schule nicht wesentlich verändern.</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche und mögliche Gebäudekubatur werden in der Fassung zur zweiten erneuten Offenlage deutlich reduziert und damit der Abstand zur Kirche erhöht.</p>	
41.7.	<p>Ebenso ist es nicht hinnehmbar, dass der Zulieferer-Verkehr über die Epfenbacher Straße/ Pfarrstraße erfolgen soll. Durch den hier vorliegenden Bebauungsplan werden die gesetzlichen Voraussetzungen geschaffen, um im genannten Gebiet eine erhebliche Erhöhung in Bezug auf Lärm, Verkehr und Staub zu sanktionieren. Dies ist für die Anlieger nicht hinnehmbar.</p>	<p>Der Zulieferverkehr beschränkt sich entsprechend der ermittelten Verkehrserzeugung auf unter 4 Schwerverkehrsfahrzeuge, darunter auch Fahrzeuge der Sprinterklasse. Dies entspricht einem geringen zusätzlichen Verkehr.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
41.8.	<p>Die 40 Parkplätze scheinen ebenfalls nicht ausreichend zu sein, da es sich um 90 Bewohner handelt und sich im Dachgeschoss noch Wohnungen befinden. Laut Verkehrsgutachten ist im Schnitt mit 90 PKWs innerhalb von 24h zu rechnen. Wo sollen diese aber parken?</p>	<p>Der Bebauungsplan gibt keine konkrete Anzahl an Stellplätzen vor.</p> <p>Er ermöglicht mit der Festsetzung von Flächen für Stellplätze als auch mit der Zulässigkeit von Garagen im Baufenster ausreichend große Flächen, um eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen für ein Pflegeheim der nach Bebauungsplan möglichen Größenordnung zu realisieren.</p> <p>Die Detailplanung, d.h. genaue Größe des Pflegeheims und damit verbundene Anzahl der Stellplätze, ist Aufgabe der nachfolgenden Gebäudeplanung. Der Stellplatznachweis nach LBO ist im Bauantrag zu erbringen.</p> <p>Für die Dimensionierung der Flächen wurden die festgesetzten Pflegeplätze / Wohnungen und die Vorgaben der LBO herangezogen. Zu den Flächen für Stellplätze sind außerdem Tiefgaragen möglich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
41.9.	<p>Durch die geplante Baumaßnahme werden die Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen erhöht. Die durchgeführten Gutachten, dürften in keiner Weise den Tatsachen entsprechen. Das Verkehrsgutachten stellt nicht die Tatsachen dar, da die Messungen nur 1,5 Tage durchgeführt wurden. Ebenso zeigt das Lärmgutachten an, dass der meiste Lärm an der katholischen Kirche entsteht. Dies entspricht auch nicht den Tatsachen, da keine Zufahrt über die katholische Kirche erfolgt. Für eine geschönte Berechnung spricht außerdem das Verkehrsgutachten, das aus sagt, dass die Pfarrstraße für mehr Verkehr ausgelegt sei.</p>	<p>Die Verkehrszählung fand an einem repräsentativen Tag außerhalb der Ferienzeit statt. Die ermittelten Verkehrszahlen stellen somit eine belastbare Grundlage dar.</p> <p>Die Beurteilungspegel sind richtlinienkonform berechnet worden, die nahegelegene B 292 erzeugt diese Emissionen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
42.	Bürger 18 (Schreiben vom 15.07.2022)		
42.1.	<p>hiermit legen wir Widerspruch gegen den Bebauungsplan der alten Schule ein.</p> <p>Die Verkehrsanbindung soll lt. Plan durch die Pfarrstraße führen. Diese Straße ist, wie Sie ja selbst wissen, recht schmal. Es ist schon schwierig, wenn sich im Moment 2 PKW begegnen. Wenn ich mir dann vorstelle, dass Einsatzfahrzeuge und Besucher täglich durch unsere Straße fahren, ist das meines Erachtens fast unmöglich.</p> <p>Ich hatte ja während der Gemeinderatssitzung nachgefragt ob angedacht wird, eine Einbahnstraße aus der Pfarrstraße zu machen, dies wurde verneint.</p> <p>Da unsere Zufahrt zum Stellplatz und der Hauseingang, den wir benutzen um unser Fahrzeug zu be- bzw. entladen, gehen wir davon aus, dass es kein Parkverbot in der Pfarrstraße geben wird.</p>	<p>Bei der Pfarrstraße handelt es sich um eine verhältnismäßig schmale Straße im Bestand. Dessen ist sich die Gemeinde bewusst und diese Gegebenheit wird in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Die Straße selbst ist nicht Teil des Bebauungsplanes, jedoch wurde sie im Rahmen des Verkehrsgutachtens zur Erschließung des Plangebietes betrachtet. Im Ergebnis des Gutachtens wird die Leitungsfähigkeit der Pfarrstraße zur Erschließung des Pflegeheims belegt. Die Situation auf der Pfarrstraße verschlechtert sich durch die geplante Bebauung nur marginal. Durch die geringe Zusatzbelastung von durchschnittlich einem Fahrzeug je ca. 5 Minuten ist von keiner weiteren Gefährdung von Fußgängern auszugehen.</p> <p>Auch mit der Pfarrstraße als zunächst einzige öffentliche Erschließung zum Plangebiet, hält die Gemeinde an der Planung fest, ist jedoch bestrebt, auch die nördliche Erschließungsvariante weiterzuerfolgen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Verkehrsrechtliche Anordnungen, wie z.B. das Einrichten eines Halteverbots, sind nicht Teil eines Bebauungsplanes.	
43.	Kath. Kirchengemeinde (Schreiben vom 08.07.2022)		
43.1.	<p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Flurstück Nr. 1557 in Helmstadt. Das Grundstück unserer Mandantin liegt teilweise im und teilweise angrenzend zum Plangebiet. Das Grundstück unserer Mandantin ist mit einem Kirchengebäude St. Laurentius bebaut. Das Kirchengebäude wird genutzt. Die Bezeichnung der Katholischen Kirche auf Seite 1 der Begründung des Bebauungsplans ist insoweit fehlerhaft ("St. Jakobus").</p> <p>Die Gemeinde Helmstadt-Bargen beabsichtigt, teilweise auf dem Gebiet unserer Mandantin und überwiegend auf der südlich angrenzenden Freifläche einen Bebauungsplan zu beschließen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Seniorenpflegeheims mit Wohnungen schaffen. Das Gelände der "Alten Schule" soll mit einbezogen werden. Die Gemeinde hat eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. In der Sitzung vom 20. Juni 2022 wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB nochmals behandelt. Danach wurde die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.</p> <p>Die Kirchengemeinde war in einige Besprechungen mit der Gemeinde Helmstadt-Bargen und dem Investor eingebunden; am 13. April 2021 hat unsere Mandantin erklärt, dass sie die Idee eines Seniorenheims grundsätzlich unterstützt und bereit ist, eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1557, die für die Errichtung des Gebäudes erforderlich ist, zu veräußern. Unsere Mandantin hat diese Zusage an die Erwartung geknüpft, dass der Investor bereit ist, den Baukörper zu verkleinern, um eine vernünftige Erschließung (insbesondere eine Zufahrt von Norden her) zu ermöglichen. Ein ganz konkreter Vorschlag, der die Führung einer öffentlichen Straße, eine Ordnung der Parkplätze und natürlich eine Veränderung am Gebäude vorsah, wurde von Seiten unserer Mandantin unterbreitet. Ziel</p>	<p>Das Flurstück der kath. Kirchengemeinde befindet sich außerhalb des Plangebiets.</p> <p>Die Erschließung des Plangebiets wird über die Pfarrstraße gesichert. Eine weitere Erschließung von / nach Norden – zumindest für Lieferverkehre – ist seitens Gemeinde gewünscht. Diese Variante wurde ergänzend gutachterlich untersucht und in der Begründung als Option erläutert. Diese Option ist jedoch nicht zwingend erforderlich, da die gegebene und planungsrechtlich festgehaltene Erschließung über die Pfarrstraße gewährleistet und ausreichend leistungsfähig ist.</p> <p>Eine Änderung der Planung durch Verkleinerung des Baufensters ist zwischenzeitlich erfolgt. Die Planung beschränkt sich auf die derzeit gemeindliche Fläche und lässt das Gelände der Kirche außen vor. Der Bebauungsplan wird folglich ein weiteres Mal öffentlich ausgelegt (Fassung zur zweiten erneuten Offenlage mit reduzierter Gebäudekubatur).</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>unserer Mandantin ist es, durch diese konkrete Mitwirkung die wahrzunehmenden und auch in den bislang eingegangenen Stellungnahmen sich widerspiegelnden Befürchtungen und Sorgen der Anwohner in der Pfarrstraße entgegenzukommen und eine Entlastungsmöglichkeit anzubieten. Mit Schreiben vom 20. April 2021 hat Herr Pfarrer Maier darum gebeten, sich zumindest mit dem betroffenen Anwohner zu treffen und deren Vorschläge und Einwendungen in die Planung einzubeziehen.</p> <p>Zum Bedauern unserer Mandantin sind diese Treffen nicht zustande gekommen. Die Enttäuschung über den bisherigen Verfahrenslauf und das Nichteingehen auf den Vorschlag der Kirchengemeinde Waibstadt hat unsere Mandantin in einem Schreiben vom 6. Februar 2022 an den Gemeinderat der Gemeinde Helmstadt-Bargen zum Ausdruck gebracht und nochmals dringend um eine Gesprächslösung gebeten.</p> <p>Unsere Mandantin hat der erneuten Offenlage entnehmen müssen, dass der Vorschlag der Kirchengemeinde, der eine Entlastung der Pfarrstraße bedeutet hätte, keine Mehrheit gefunden hat. Weder wurde eine entsprechende Straße mit im Plangebiet festgesetzt, noch wurden die Parkplätze neu geordnet oder die Baugrenze für den Gebäudekörper entsprechend neu geordnet und zurückgenommen. Unsere Mandantin muss daher erklären, dass sie unter diesen Bedingungen nicht bereit ist, eine privatrechtliche Vereinbarung über eine Zufahrt zum Gelände von Norden her zuzusichern. Eine Erschließung des Baugebiets für den Anlieferverkehr sowie als Feuerwehrezufahrt nach Norden, so wie in der Begründung (Entwurf) zum Bebauungsplan auf Seite 13 unter 6.2 festgehalten, wird daher an einer fehlenden zivilrechtlichen Vereinbarung scheitern. Unsere Mandantin hatte in dem eindringlichen Schreiben vom 6. Februar 2022 bereits darauf hingewiesen, dass eine Gesamtlösung von der Kirchengemeinde unterstützt wird. Dieser Vorschlag ist jedoch leider nicht aufgegriffen worden.</p> <p>+ Anhang einer Vollmacht</p>		

Mit Annahme der o.g. Beschlussvorschläge ergeben sich folgende Änderungen am Bebauungsplan-Entwurf:

Textteil

- Klarstellung planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4 (vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen nicht in Relation zur Wandhöhe, sondern als absolutes Maß (2,50 m) festgesetzt).

Hinweise

- Ergänzung der Hinweise zum Artenschutz bzgl. vogel-/kleintierschützender Gestaltung des Gebäudes (Glasflächen, Fassadengestaltung) und des Grundstücks (Einfriedungen, Bepflanzungen)

Begründung

- Ergänzende Erläuterung zur Erschließungssituation

Anlagen

- Verkehrstechnisches Gutachten: Aufnahme eines Kapitels zur Verkehrssicherheit

Darüber hinaus wurde die Planung für das Pflegeheim grundlegend überarbeitet, woraus folgende **zeichnerische/ textliche Änderungen** erfolgen:

- Reduzierung des Geltungsbereichs
- Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Entnahme der Fläche für (Tief-) Garagen
- Erweiterung der Grünflächen
- Erhöhung der GRZ auf 0,5
- Reduzierung der max. Pflegeplätze von 90 auf 66
- Reduzierung der max. Wohneinheiten von 11 auf 10 (6 altersgerechte Wohnungen, 4 Personalwohnungen)
- Anpassung der Gutachten zur geänderten Planung