

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

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 25.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Unterlagen wurden für die Zeit vom 07.02.2022 bis einschließlich 10.03.2022 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 28.01.2022 bis 10.03.2022.

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: 13.06.2022

**Verzeichnis der Stellungnahmen****Seite**

## Behörden und Träger öffentlicher Belange

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 07.02.2022) .....	1
Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (Schreiben vom 10.03.2022) .....	1
Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz (Schreiben vom 23.02.2022) .....	1
Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz (Schreiben vom 08.02.2022) .....	2
Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (Schreiben vom 08.02.2022) .....	2
Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Sozialpl., Vertragsw. u. Förderung (Schreiben vom 08.02.2022) .....	2
Landratsamt Rhein-Neckar - Baurechtsamt (Schreiben vom 10.03.2022) .....	4
Landratsamt Rhein-Neckar – Gesundheitsamt / Gesundheitsschutz (Schreiben vom 01.03.2022) .....	9
Landratsamt Rhein-Neckar - Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 23.02.2022) .....	10
Landratsamt Rhein-Neckar - Vermessungsamt (Schreiben vom 28.02.2022) .....	10
Landratsamt Rhein-Neckar - Wasserrechtsamt (Schreiben vom 07.03.2022) .....	10
MVV Netze GmbH (Schreiben vom 07.02.2022) .....	12
MVV Netze GmbH (Schreiben vom 22.02.2022) .....	13
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 07.03.2022) .....	15
Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 31.01.2022) .....	15
SWEG südwestdeutsche Landesverkehr-GmbH (Schreiben vom 28.01.2022) .....	16
Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach (Schreiben vom 04.03.2022) .....	16
Nachbargemeinden	
Gemeinde Aglasterhausen (Schreiben vom 12.11.2021) .....	18
Gemeinde Epfenbach (Schreiben vom 08.02.2022) .....	18
Gemeinde Obrigheim (Schreiben vom 31.01.2022) .....	18
Stadt Neckarbischofsheim (Schreiben vom 28.01.2022) .....	18
Stadt Waibstadt (Schreiben vom 01.02.2022) .....	18

## Öffentlichkeit

Bürger 1 (Schreiben vom 07.03.2022) .....	19
Bürger 2 (Schreiben vom 06.03.2022) .....	24
Bürger 3 (Schreiben vom 07.03.2022) .....	27
Bürger 6 (Schreiben vom 10.03.2022) .....	30
Bürger 7 (Schreiben vom 07.03.2022) .....	41
Bürger 8 (Schreiben vom 10.03.2022) .....	60
Bürger 9 (Schreiben vom 10.03.2022) .....	63
Bürger 10 (Schreiben vom 10.03.2022) .....	70

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
1.	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 07.02.2022)</b>		
1.1.	<p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21 – Betrieb, Anngret Kilian, 01. April 2021 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:</p> <p>Dankenswerter Weise wurde der Passus über das Verbot der oberirdischen Verlegung von Telekommunikationslinien in der aktuellen Begründung herausgenommen.</p> <p>Daher ist der Einwand in der Stellungnahme vom 01.04.2021 nicht mehr begründet.</p>	<p>Keine Anregungen / Einwände.</p> <p>(Zur Behandlung der Stellungnahme vom 01.04.2021 siehe separate Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<b>Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar (Schreiben vom 10.03.2022)</b>		
2.1.	<p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Planverfahren.</p> <p>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar</p> <p>Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan „Alte Schule“ keine Bedenken vorzuweisen.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert.</p> <p>Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p>	<p>Keine Bedenken.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz (Schreiben vom 23.02.2022)</b>		
3.1.	<p>Nach Prüfung der uns vorgelegten Unterlagen bestehen nach erfolgter Abwägung der Ergebnisse -im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung- 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>	<p>Keine Anregungen.</p> <p>(Zur Behandlung der Stellungnahme vom 18.03.2021 siehe separate Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung)</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
4.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz (Schreiben vom 08.02.2022)</b>		
4.1.	Keine Bedenken und Anregungen	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen
5.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz (Schreiben vom 08.02.2022)</b>		
5.1.	<p>Aus landwirtschaftlicher Sicht äußern wir keine Bedenken zu der vorliegenden Bauleitplanung der Gemeinde Helmstadt-Bargen, "Alte Schule" in Helmstadt.</p> <p>Da für das Frühjahr eine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung geplant ist und eine CEF Maßnahme für Eidechsen noch im Raume steht, regen wir an diese Ausgleichsmaßnahme auf eine bereits bestehende Ausgleichsfläche zu verorten, um eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden.</p>	<p>Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wurde zwischenzeitlich durchgeführt und wird dem Bebauungsplan in der Fassung zur erneuten Offenlage als Anlage beigelegt.</p> <p>Gemäß der saP ist eine Vergrämnungsmaßnahme am nördlichen Rand des Plangebiets erforderlich und entsprechend festgesetzt. Eine externe Ausgleichsfläche wird nicht benötigt.</p>	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
6.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar – Amt für Sozialpl., Vertragsw. u. Förderung (Schreiben vom 08.02.2022)</b>		
6.1.	<p>Wir danken für Ihre Anfrage im Rahmen des Beteiligungsverfahrens. Wir bewerten das Vorhaben grundsätzlich positiv, da durch die zentrale Lage des Objekts und die Anbindung an den ÖPNV eine Integration in die Kommune und damit die Förderung gesellschaftliche Teilhabe in großem Maß gewährleistet ist.</p> <p>Eine Stellungnahme zur Beurteilung der Barrierefreiheit kann in diesem Stadium jedoch noch nicht abgegeben werden, da detaillierte Angaben zum Bauvorhaben zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorliegen.</p> <p>Wir empfehlen die Erstellung eines Barrierefrei-Konzepts im Vorfeld, bei Umbau im Bestand erweitert durch eine Defizitanalyse sowie Maßnahmenpläne.</p> <p>Insbesondere sind die Vorschriften des Landesheimgesetzes, Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege, sowie die Landesheimgesetz-Bauverordnung zu beachten, um den Schutz der Interessen der Bewohner zu wahren.</p>	Die vorgebrachten Hinweise zu einem Barrierefrei-Konzept sowie der zu beachtenden Vorschriften werden in die Planunterlagen aufgenommen.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Die Normenreihe 18040 zum Barrierefreien Bauen, insbesondere die DIN 18040-1, Ausgabe 2020-10 sowie die DIN 18040-2 sind umfassend umzusetzen.</p> <p>Bei der Planung sind insbesondere zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Definition der einzelnen Nutzergruppen sowie Erfassen der besonderen Bedarfe im Vorfeld</li> <li>- Festlegung der Anzahl der R - und B – Wohnungen sowie deren entsprechende Ausstattung</li> <li>- Äußere Erschließung: über ein (Blinden-) Leitsystem barrierefreie Anbindung an den ÖPNV</li> <li>- gute Berollbarkeit der Wege durch Geringhaltung der Fugenmaße und Verwendung eines planen Belags</li> <li>- Brandschutz- und Evakuierungskonzepte, die die Belange von Menschen mit motorischen und sensorischen Einschränkungen berücksichtigen (z.B. visuelle Wahrnehmbarkeit akustischer Alarm- und Warnsignale)</li> <li>- Barrierefreie Erreichbarkeit aller Geschosse des Hauses</li> <li>- Notrufsystem incl. WC-Notrufe</li> <li>- Bedienbarkeit (Taster) und Größe der Aufzüge</li> <li>- Schaffung ausreichend geschützter Außenbereiche und Freisitze</li> <li>- Im Hauseingangsbereich ausreichend Fläche zum Abstellen von Straßenrollstühlen</li> <li>- Einhalten der normierten Bewegungs- und Begegnungsflächen und lichten Höhen</li> <li>- Kurze Wege zwischen Schlafräum und Bad, um nächtliche Stürze zu vermeiden</li> <li>- ausreichend Sitzgelegenheiten im Haus in Form von Ruhezeiten</li> </ul> <p>Bei der Nutzergruppe handelt es sich vorwiegend um mobilitätseingeschränkte Personen mit krankheitsbedingt nachlassender Orientierung</p>		

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>sowie möglicherweise dementen Krankheitserscheinungen. Wichtig ist hier eine wohnliche, sicherheitsspendende, überschaubare und an häuslichere Normalität orientierte Planung, um den Verlust des zeitlichen und räumlichen Orientierungsvermögens bestmöglich auszugleichen. Dies äußert in kurzen, überschaubaren Fluren und dem Einsatz gestalterischer und visueller Orientierungsmerkmale sowie ausreichender Lichtstärke. Grundsätzlich gilt, dass den allgemeinen Schutzzielen (Auffindbarkeit, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Nutzbarkeit) sowie den besonderen Schutzzielen der Nutzergruppe Rechnung getragen werden muss.</p> <p>Für Rückfragen und eine weitere Einbindung in die Umsetzung der Barrierefreiheit stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>		
7.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar - Baurechtsamt (Schreiben vom 10.03.2022)</b>		
7.1.	<p><b>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</b></p> <p>1.1 Art der Vorgabe: Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Hier: Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage: § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen): Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes:</b></p> <p>-/-</p>	-	-

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
7.2.	<p><b>3. Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:</b></p> <p><b>3.1 Zu § 2 der Satzungen – Bestandteile der Satzungen:</b></p> <p>Es wird auf einen offensichtlichen Fehler hingewiesen: der zeichnerische Teil zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften hat den Maßstab 1:500 und nicht 1:1.000.</p>	<p>Der Maßstab der Planzeichnung wird zur Satzungsfassung redaktionell korrigiert.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>
7.3.	<p><b>3.2 Zu § 3 der Satzungen – Ordnungswidrigkeiten:</b></p> <p>Es wird angezweifelt, dass eine Ordnungswidrigkeit pauschal für alle Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften festgesetzt werden kann. Gem. Gesetzestext in § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO muss auf bestimmte Tatbestände verwiesen werden (vgl. Sauter LBO § 75 Rn. 55: „... Verweisung ... für einen ganz bestimmten Tatbestand...“. „... Begründung von Ordnungswidrigkeiten auf Verstöße gegen wichtige Vorschriften ...und Satzungen zu beschränken“.)</p>	<p>Tatbestände einer Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 75 Abs. 3 LBO sind durch die Satzung erlassene örtliche Bauvorschriften. Diese werden zur Klarstellung konkret benannt. Weiterhin wird gem. dem gesetzlichen Wortlaut auf „vorsätzlich oder fahrlässiges Handeln“ sowie auf die mögliche Geldbuße verwiesen.</p> <p>Von einer Differenzierung nach einzelnen örtlichen Bauvorschriften der Satzung wird abgesehen, da alle genannten Vorschriften von Bedeutung und entsprechend begründet sind.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>
7.4.	<p><b>3.3 Zu den Rechtsgrundlagen:</b></p> <p>Es wird empfohlen, die konkreten Fassungen der Gesetze und Verordnungen zu benennen, wie es auch im Vorentwurf der Fall war. Die pauschale Aussage „in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung“ ist aufgrund des Zeitpunktes in der Zukunft nach Ansicht der Unterzeichnerin nicht möglich.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf die allgemeine Überleitungsvorschrift § 233 Abs. 1 BauGB verwiesen. Vor dem Hintergrund, dass die zum Satzungsbeschluss gültige Fassung benannt wird, wird davon ausgegangen, dass auf die „neue“ Rechtslage umgestellt wird, sodass die Fassung, die zum Zeitpunkt der Offenlage einschlägig ist, aufzuführen wäre.</p>	<p>Die konkreten Fassungen der Rechtsgrundlagen, zum Zeitpunkt der Offenlage, werden benannt.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>



Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
7.5.	<p><b>3.4 Zur Planzeichnung – Gebäudehöhen:</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in einem Baufenster keine Gebäudehöhe festgesetzt ist.</p>	<p>Die Gebäudehöhen sind für alle Baufenster benannt, jedoch sind die Baufenster in der Darstellung tlw. getrennt. Dies wird redaktionell korrigiert, indem die Gebäudehöhe mit Pfeilen allen Teilabschnitten zugewiesen wird.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>
7.6.	<p><b>3.5 Zur Planzeichnung – Leitungsrecht für bestehende Stromversorgungstrasse</b></p> <p>Eine nachrichtliche Übernahme kommt für das Leitungsrecht für die bestehende Stromversorgungstrasse nicht in Betracht, da § 9 Abs. 6 BauGB nicht einschlägig ist. Hierbei wird seitens der Unterzeichnerin davon ausgegangen, dass es keine spezialgesetzliche Regelung eines Schutzstreifens oder Ähnlichem gibt, wie z.B. beim straßenrechtlichen Anbauverbot.</p> <p>Die Stromversorgungstrasse könnte auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB planungsrechtlich gesichert werden. Sofern gewünscht, könnte diese Festsetzung mit einer Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB bzgl. der Führung der Versorgungsleitung verbunden werden.</p>	<p>Die Rechtsgrundlage des Leitungsrechts wird gem. der Empfehlung angepasst (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>
7.7.	<p><b>3.6 Zu Nr. 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen – vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen:</b></p> <p>Die Festsetzung genügt nicht dem Bestimmtheitsgebot. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ermöglicht die Festsetzung von vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen, sodass diese abweichenden Maße als Mindestmaß oder in Relation zur Wandhöhe konkret festzusetzen sind.</p> <p>Außerdem wird angeregt, deutlich zu machen, dass es sich um eine bedingte Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB handelt.</p>	<p>Das Mindestmaß der Abstandsflächen wird ergänzend durch die Baugrenzen definiert. Die textliche Festsetzung wird dahingehend konkretisiert und der Wert (2,5m) ergänzt. Weiterhin wird die Bedingung definiert (Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes – Aufhebung der Festsetzung bei Abbruch oder Verlust des Denkmalschutzstatus).</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>
7.8.	<p><b>3.7 Zu Nr. 5 (3) der planungsrechtlichen Festsetzungen – Baugrenzenüberschreitungen:</b></p> <p>Eine allgemeine, unmittelbare Zulässigkeit der Baugrenzenüberschreitungen durch an Hauptgebäude angrenzende Terrassen ist nach der</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Ausnahmeregelung zur Zulässigkeit von Terrassen entnommen wird. Für den Bereich, in welchem eine Terrasse vorgesehen wird, wird ein Baufenster mit entsprechender Festsetzung</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Kommentierung und der Rechtsprechung (z. B. Urteil VGH Bayern v. 4.4.2006 – 1 N 04/1661 – EZBK/Blechtschmidt BauNVO § 23 Rn. 44) nicht zulässig. Auch eine „anderweitige Festsetzung“ i.S.v. § 23 Abs. 5 BauNVO kann eine allgemeine Zulässigkeit bestimmter Bauteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht begründen (EZBK/Blechtschmidt BauNVO § 23 Rn. 51 sowie Brügelmann/Ziegler BauNVO § 23 Rn. 116).</p> <p>Die Abweichung von den festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen kann jedoch durch eine Ausnahmeregelung gem. § 23 Abs. 3 S.3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB mit ausdrücklicher baurechtlicher Gestattung ermöglicht werden. Es wird daher empfohlen, die Festsetzung entsprechend zu ändern und den Umfang der ausnahmsweisen zulässigen Abweichung noch festzulegen.</p>	<p>ausgewiesen. Somit wird auch Klarheit über die mögliche Position von Terrassen im Plangebiet geschaffen und diese im Schallgutachten (potenzieller Freisitz) berücksichtigt.</p>	
7.9.	<p><b>3.8 Zu Nr. 11 (1) der planungsrechtlichen Festsetzungen – DIN 4109 u.a.:</b></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.</p> <p>Es wird empfohlen, auf die Einsichtsmöglichkeit ebenso in den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinzuweisen.</p> <p>(z.B.: „die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke wie z.B. Normen, können im Rathaus ... eingesehen werden.)</p> <p>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>Bei Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB wird auf die verwendeten DIN-Normen und sonstigen Regelwerke und deren Vorhaltung zur Einsicht verwiesen.</p> <p>Ebenso wird in den Planunterlagen ein entsprechender Hinweis ergänzt.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>
7.10.	<p><b>3.9 Zu Nr. 11 (1) der planungsrechtlichen Festsetzungen – Schallschutz:</b></p> <p>Der schalltechnischen Untersuchung liegt die Annahme zugrunde, dass für das Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt und das Kapitel in der Begründung entsprechend angepasst.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Zwischenzeitlich ist jedoch beabsichtigt, ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ festzusetzen. Es wird angeregt, in der Begründung auf diesen Umstand hinzuweisen und auf die anscheinend weiterhin bestehende Notwendigkeit der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf die geänderte Art der baulichen Nutzung einzugehen.</p>		
7.11.	<p><b>3.10 Zu den örtlichen Bauvorschriften – Rechtsgrundlage:</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Land Baden-Württemberg von der in § 9 Abs. 4 BauGB geregelten Ermächtigung, durch Rechtsvorschriften zu bestimmen, dass auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen aufgenommen werden können und inwieweit auf diese Festsetzungen die Vorschriften des BauGB Anwendung finden, keinen Gebrauch gemacht hat. Eine entsprechende Rechtsvorschrift gibt es in Baden-Württemberg somit nicht.</p> <p>Es wird daher angeregt, den Verweis auf § 9 Abs. 4 BauGB entfallen zu lassen, da diese Regelung nicht die Rechtsgrundlage darstellt.</p>	<p>Die Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften wird wie empfohlen angepasst (§ 9 Abs. 4 BauGB entfällt).</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>
7.12.	<p><b>Allgemeine Schlussbemerkungen:</b></p> <p>Nach der Bekanntmachung des Bebauungsplans ist die Satzung gem. § 4 Abs. 3 S. 3 GemO anzuzeigen.</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>	<p>Die Schlussbemerkungen werden zum gegebenen Zeitpunkt befolgt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
8.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar – Gesundheitsamt / Gesundheitsschutz (Schreiben vom 01.03.2022)</b>		
8.1.	<p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes RNK keine Einwände.</p> <p>Weitere Hinweise in Bezug auf Trinkwasserinstallationen in öffentlichen Gebäuden entnehmen Sie bitte dem beigefügten Schreiben.</p>	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
8.2.	<p>Gem. der aktuellen TrinkwV. (Die aktuelle Fassung ist stets im Internet veröffentlicht)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Trinkwasseranlagen sind bei der Planung, Bau, Betrieb die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu beachten. (§ 17 TrinkwV.)</li> <li>- Die Inbetriebnahme ist mind. 4 Wochen zuvor anzuzeigen. (§ 13 Anzeigepflicht)</li> <li>- Die Untersuchungspflicht (§§ 14b &amp; 16Abs. 7 TrinkwV.) auf Legionellen ist verpflichtend und an repräsentativen Entnahmestellen im Gebäude durchzuführen. Die Festlegung der Entnahmestelle ist von einer fachkundigen Person durchzuführen.</li> <li>- Vor Inbetriebnahme müssen dem Gesundheitsamt zeitnah einwandfreie Trinkwasseranalysen schriftlich vorliegen, um eine offizielle Freigabe der Trinkwasserinstallation für das Gebäude zu erhalten.</li> <li>- Druckprüfung der Trinkwasserinstallation kann mit einem Gasgemisch oder mit Trinkwasser erfolgen.</li> <li>- Sobald die Druckprüfung und Spülungen der Trinkwasserinstallation durchgeführt sind, muss bis zur Eröffnung der bestimmungsmäßige Betrieb nachgeahmt werden, um das Aufkeimen bzw. Verkeimen durch Stagnationen zu verhindern.</li> <li>- Das Trinkwasser ist im Kaltwasser auf mikrobiologische Parameter und im Warmwasser auf Legionellen zu untersuchen. (Hier sind die Anzahl der Kalt -und Warmwasserstränge zu beachten)</li> <li>- Das Trinkwasser (Kaltwasser) ist mind. einmalig vor Inbetriebnahme auf die chemischen Parameter'(Anlage 2 Teil 2 TrinkwV.) an einer Kaltwasserendstelle zu untersuchen.</li> </ul>	Die Hinweise zu Trinkwasserinstallationen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Sie sind im Rahmen der technischen Gebäudeplanung und dem Betrieb zu berücksichtigen und werden hierfür an den künftigen Bauherren / Betreiber des Pflegeheims weitergegeben.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Falls eine Aufbereitungsanlage z. B. Enthärtungsanlage installiert wird, muss diese auf Mikrobiologie, Pseudomonas aeruginosa und auf den zu dosierten Stoff untersucht werden.</li> <li>- Das Gesundheitsamt behält sich vor, weitere Trinkwasseruntersuchungen im Kalt- und Warmwasserbereich nachzufordern bzw. anzuordnen. (§ 20 TrinkwV.)</li> <li>- Ergebnisse oder Anfragen sind auf die Mail - Adresse: Trinkwasser rhein-neckar-kreis.de unter Angaben der vollständigen Kontaktdaten der verantwortlichen Personen, zu übermitteln.</li> </ul>		
9.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar - Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 23.02.2022)</b>		
9.1.	Vielen Dank für die erneute Beteiligung im Verfahren. Unter Berücksichtigung unserer Stellungnahme vom 24.03.2021, der Abwägungsergebnisse sowie der angepassten Planungen bestehen im derzeitigen Verfahrensstand keine weiteren Bedenken.	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
10.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar - Vermessungsamt (Schreiben vom 28.02.2022)</b>		
10.1.	Von der Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Schule" sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.	Keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar - Wasserrechtsamt (Schreiben vom 07.03.2022)</b>		
11.1.	<p><b>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</b></p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen</p> <p>Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten</p> <p>Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p>	-	-

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Bodenschutz:</p> <p>§§ 1-4 BBodSchG</p> <p>§§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG</p> <p>§§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB</p> <p>Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p>1.3 Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen)</p> <p><b>2. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angaben des Sachstandes.</b></p>		
11.2.	<p><b>3. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage.</b></p> <p><b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b> SB: H. Pöllmann Tel.: 522-2136</p> <p>gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Schule, Entwurf“ gibt es aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen keine Bedenken.</p> <p>Inhaltlich verweisen wir auf unsere abgegebene Stellungnahme vom 14.04.2021. Diese Stellungnahme ist weiterhin gültig und zu beachten.</p> <p>Den Belangen, die sich im Hinblick auf den Grundwasserschutz und der Wasserversorgung ergeben, wurde im textlichen Teil „Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, Alte Schule, Entwurf“ vom 13.01.2022 unter Teil „C Hinweise“ Nummer 7 Grundwasserschutz und Wasserversorgung“ Rechnung getragen. Die entsprechenden Inhalte sind so zu übernehmen.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone Zone III-A des rechtskräftig festgesetzten Wassergewinnungsgebietes „ZV Unterer Schwarzbach, Waibstadt Brunnen Waibstadt, Efenbach, Helmstadt,</p>	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Neckarbischofsheim“ (WSG-Nr.-Amt 226.008). Entsprechend ist die gültige Rechtsverordnung zu beachten.		
11.3.	<p><b>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht</b></p> <p>Kommunalabwasser SB: H. Dr. Schuster Tel.: 522-2134</p> <p>Gewässeraufsicht SB: Fr. Papendick Tel.: 522-2133</p> <p>Gegen den Bebauungsplan „Alte Schule“ gibt es aus Sicht der Referate Kommunalabwasser und Gewässeraufsicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
11.4.	<p><b>Altlasten/Bodenschutz</b> SB: H. Grünberger Tel.: 522-1745</p> <p>Aus der Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgetragenen Bodenschutz-Anforderungen wurden als Hinweise in den textlichen Teil der Festsetzungen aufgenommen.</p>	Keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
12.	<b>MVV Netze GmbH (Schreiben vom 07.02.2022)</b>		
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 <a href="mailto:stuellungnahmen-gwf@mvv.de">stuellungnahmen-gwf@mvv.de</a> angefragt wurde.</p>	Nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
13.	<b>MVV Netze GmbH (Schreiben vom 22.02.2022)</b>		
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> <p>Zur besseren Orientierung haben wir Ihnen entsprechend 1 DIN-A4 Bestandsplan im M 1:500 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. Ansonsten sind die Versorgungsleitungen durch das Ergreifen von Schutzmaßnahmen in ihrem Bestand zu schützen z. B. Reduzierung der Ausbautiefe im Trassenbereich der Versorgungs-leitungen / Einbringung eines Überfahrsschutzes 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 Hinweise der MVV Netze GmbH bzgl. der Gasmitteldruck- und Hausanschlussleitungen im Plangebiet werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend ge-folgt.</p>



Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<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, Arbeitsblatt 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“.</p> <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"> <li>• Hr. Huber Tel. 0621/2901763 mobil 0171/9735857</li> <li>• Hr. Steffek Tel. 0621/2901764 mobil 0173/9525283</li> <li>• Hr. Walz Tel. 0621/2901768 mobil 0160/5816075</li> </ul> <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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vor Baubeginn sind unsere Planunterlagen einzusehen, Abtlg. TV.Z.1, Tel. 0621/290- 3700.</li> <li>2. Im Bereich der Gasleitungen sind die Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen.</li> <li>3. 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.</li> </ol> <p>Wir bitten Sie, uns im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen und über das weitere Vorgehen zu informieren.</p> <p><u>Anlage:</u> Bestandsplan</p>		

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
14.	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 07.03.2022)</b>		
14.1.	<p>Mit Schreiben vom 28.01.2022 beteiligen Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren, wofür wir uns bedanken. In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde nehmen wir folgendermaßen Stellung:</p> <p>Mit der vorliegenden Planung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Er-richtung eines Seniorenpflegeheims mit Wohnungen in zentraler Lage des Ortsteils Helmstadt geschaffen werden. Zu diesem Zweck soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ festgesetzt werden. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.</p> <p>Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) ist das ca. 0,57 ha umfassende Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche gekennzeichnet. Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen.</p> <p>Bezüglich des Flächennutzungsplans (FNP) wird in der Planbegründung richtigerweise ausgeführt, dass die Fläche derzeit teils als Gemeinbedarfsfläche, teils als geplante Wohnbaufläche dargestellt sei und deshalb eine Berichtigung notwendig wird.</p>	Keine entgegenstehenden raumordnerischen Belange.	Wird zur Kenntnis genommen.
15.	<b>Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege (Schreiben vom 31.01.2022)</b>		
15.1.	<p>Vielen Dank für die zugesandten Planunterlagen und die Beteiligung zur o.g. Planung. Zu den Belangen der Denkmalpflege nimmt das Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange (TÖB) wie folgt Stellung:</p> <p>Belange der <b>Bau- und Kunstdenkmalpflege</b> sind, soweit dies aus den Planunterlagen ersichtlich ist, bereits berücksichtigt.</p> <p>An der Erhaltung des Kulturdenkmals (Schulbau mit zugehörigem Vorgarten) besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§2 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Wir weisen Sie nochmals ausdrücklich darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen wie auch vor einer Veränderung des</p>	Der bereits enthaltende Hinweis zum Kulturdenkmal „Alte Schule“ wird gem. der Anregung ergänzt / konkretisiert.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals nach der vorherigen Abstimmung mit den Denkmalbehörden eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.		
15.2.	<p>Seitens der <b>archäologischen Denkmalpflege</b> bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen.</p> <p>Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen.</p> <p>Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.</p> <p>Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege:</p> <p>Dr. Sven Jäger, Referat 84.2, <a href="mailto:sven.jaeger@rps.bwl.de">sven.jaeger@rps.bwl.de</a>, 07219264838</p>	Die Hinweise der archäologischen Denkmalpflege werden in die Planunterlagen aufgenommen.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
16.	<b>SWEG südwestdeutsche Landesverkehr-GmbH (Schreiben vom 28.01.2022)</b>		
16.1.	Die SWEG ist nicht betroffen.	Nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.
17.	<b>Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Mühlbach (Schreiben vom 04.03.2022)</b>		
17.1.	Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) reichen wir einen aktuellen Plan der Wasserhausanschlussleitung für die Kirche (Epfenbacher Straße 29) ein.	Der Anregung wird gefolgt und für die bestehende Wasserleitung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine mit Leitungsrecht zu	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Der Verlauf dieser Leitung (türkis) wurde geortet, soweit möglich vermessen und zeichnerisch (mit vorhandenen Unsicherheiten) konstruiert.</p> <p>Wir bitten um Einhaltung des Schutzstreifens dieser Leitung und ggf. um Eintragung eines Leitungsrechts, wenn ein Verkauf oder eine Teilung des Baugrundstücks vorgesehen ist.</p>	<p>belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB eingetragen.</p>	

Nr.	Stellungnahme Gemeinde	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
18.	<b>Gemeinde Aglasterhausen (Schreiben vom 12.11.2021)</b>		
18.1.	<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 oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
19.	<b>Gemeinde Epfenbach (Schreiben vom 08.02.2022)</b>		
19.1.	<p>Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben per E-Mail vom 28. Januar 2022 in o.g. Angelegenheit und bedanken uns für die Beteiligung bei diesem Verfahren.</p> <p>Seitens der Gemeinde Epfenbach bestehen im Hinblick auf das betreffende Bebauungsplanverfahren keine Anregungen oder Bedenken.</p>	Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
20.	<b>Gemeinde Obrigheim (Schreiben vom 31.01.2022)</b>		
20.1.	Die Gemeinde Obrigheim erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Schule" in Bargen.	Keine Einwände.	Wird zur Kenntnis genommen.
21.	<b>Stadt Neckarbischofsheim (Schreiben vom 28.01.2022)</b>		
21.1.	Von Seiten der Stadt Neckarbischofsheim werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
22.	<b>Stadt Waibstadt (Schreiben vom 01.02.2022)</b>		
22.1.	<p>Vielen Dank für Ihre Email vom 15.03.2021 und die Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte Schule“ der Gemeinde Helmstadt-Bargen.</p> <p>Von Seiten der Stadt Waibstadt bestehen keine Bedenken oder Anregungen, die öffentlichen Belange der Stadt Waibstadt werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.</p>	Keine Bedenken oder Anregungen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
23.	<b>Bürger 1 (Schreiben vom 07.03.2022)</b>		
23.1.	<p>In vorbezeichneter Angelegenheit hatten wir uns bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit für unseren Mandanten mit Schreiben vom 25.03.2021 zur damaligen Planung geäußert.</p> <p>Die aus dem ursprünglichen Entwurf ersichtliche Freisitzfläche findet sich nicht mehr in dem nun ausliegenden Entwurf. Diesbezüglich weisen wir aber ausdrücklich darauf hin, dass sich unser Mandant im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit allen rechtlichen Mitteln gegen das geplante Vorhaben zur Wehr setzen wird, sollte dieses eine Freisitzfläche vorsehen. Der Konflikt, der durch die unzumutbare Beeinträchtigung unseres Mandanten durch Immissionen und Einsichtnahmemöglichkeiten in seine private Lebenssphäre entstünde, wurde durch die fehlende Festsetzung im Bebauungsplan lediglich auf das spätere Baugenehmigungsverfahren verlagert. Es ist bedauerlich, dass die Gemeinde Helmstadt-Bargen die Möglichkeit nicht genutzt hat, diesen absehbaren Konflikt durch eine entsprechende Festsetzung abzuwenden; es ist zweifelhaft, dass dem Vorhabenträger durch diese Rechtsunsicherheit gedient ist.</p>	<p>Die im bisherigen Entwurf enthaltene Regelung, dass Terrassen außerhalb der Baufenster zulässig sind, wird gestrichen.</p> <p>Um Klarheit über die genaue Position möglicher Terrassen zu schaffen, wird ein konkretes „Terrassen-Baufenster“ ausgewiesen. In sonstigen Bereichen außerhalb der Baufenster werden Terrassen als unzulässig festgesetzt.</p> <p>An der Position einer möglichen Terrasse straßenseitig wird mit diesem Baufenster festgehalten. Die Terrasse wird jedoch entgegen erster Entwürfe nah am Gebäude und mit Abstand zur straßenseitigen und seitlichen Grundstücksgrenze positioniert. Auch wird die Terrasse in ihrer möglichen Fläche damit deutlich verkleinert (max. 35 m<sup>2</sup>). Um den Bereich der Terrasse und auf den sonstigen Flächen vor der Alten Schule wird 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 Terrassen-Bereichs möchte die Gemeinde die Option einer eingeschränkten Außenbestuhlung gewähren und gleich zeitig durch klare Abstände den Anwohnern entgegenkommen.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend – teilweise – gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Gemäß Schallgutachten ist der Freisitz auch im Hinblick auf mögliche Immissionen verträglich.	
23.2.	<p>Weitaus schwerwiegender ist jedoch, dass die offensichtlich völlig unzureichende Erschließung des Plangebiets im Bebauungsplan noch immer gänzlich ungelöst ist.</p> <p>Die Haupterschließung und öffentliche Erschließung sollen noch immer über die Pfarrstraße führen, die nicht im Ansatz in der Lage wäre, den prognostizierten Verkehr aufzunehmen. Dies stellt einen schwerwiegenden und offensichtlichen Abwägungsmangel dar, der den gesamten Bebauungsplan infrage stellt. Das diesbezügliche Verkehrsgutachten des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler und Leutwein, auf das die Gemeinde Helmstadt-Bargen in der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials wiederholt verweist, kann diese Bedenken keineswegs beseitigen, da es die entscheidende tatsächliche Ausbausituation der Pfarrstraße überhaupt nicht zugrunde legt.</p>	S.u.	S.u.
23.3.	<p>Im Einzelnen:</p> <p>Das Verkehrsgutachten behauptet unter Nr. 5.2, es habe auch die Leistungsfähigkeit der Pfarrstraße beurteilt. Leider findet sich hier jedoch keinerlei Beurteilung der tatsächlichen Leistungsfähigkeit. Es bejaht in nur wenigen Zeilen die angebliche Leistungsfähigkeit der Pfarrstraße auf Grundlage einer äußerst gewagten Herleitung:</p> <p>Man habe die Leistungsfähigkeit entsprechend der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt-06) beurteilt; aufgrund der Funktion sei die Pfarrstraße als Wohnstraße einzustufen; hier dürfe die Verkehrsbelastung 400 Kfz/h betragen, was angeblich auch bei der zusätzlichen Verkehrsbelastung durch das Pflegeheim mit Wohnnutzung eingehalten werde.</p> <p>Inwiefern dieser Dreisatz eine Beurteilung der Leistungsfähigkeit erlauben soll, erschließt sich nicht.</p> <p>Es erscheint bereits zweifelhaft, ob die RAST-06 alleine zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit herangezogen werden kann. Diese Richtlinie ist unmittelbar bei der Anlage von Stadtstraßen heranzuziehen und erlaubt</p>	Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit von Straßen beruht auf Angaben der Verkehrsbelastung, die Rückschlüsse auf den Verkehrsfluss und somit die Leistungsfähigkeit erlauben. Die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wurde dabei von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) aufgestellt und dient als Grundlage zur verträglichen, verkehrssicheren und leistungsfähigen Gestaltung von Straßen. Anhand der vorgegebenen Eigenschaften lassen sich somit auch Bestandsstraßen ausreichend genau beurteilen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	allenfalls mittelbar die Beurteilung der Leistungsfähigkeit bereits vorhandener Straßen.		
23.4.	<p>Darüber hinaus ist auch die Art und Weise der Anwendung der RASSt-06 gänzlich ungeeignet, da nur die angebliche "weitere Erschließungsfunktion" als Grund herangezogen ist, warum die Pfarrstraße als "Wohnstraße" im Sinne der RASSt-06 mit einer maximal stündlichen Belastung von 400 Kfz/h einzuordnen sei.</p> <p>Es ist schon nicht ersichtlich, wie das Verkehrsgutachten zu der Feststellung der weiteren Erschließungsfunktion gelangt. Darauf kommt es jedoch nicht an, da nach der RASSt-06 die Erschließungsfunktion nur ein Bestandteil der Charakterisierung als Wohnstraße darstellt; die reine Erschließungsfunktion lässt auch nach der RASSt-06 keinerlei Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit zu.</p> <p>Zu den typischen Randbedingungen und Anforderungen für die Anlage von Wohnstraßen besagt die RASSt-06, dass die Fahrbahnbreite von Wohnstraßen Begegnungsverkehr ermöglichen soll und dass gegebenenfalls Ausweichstellen für die Begegnung von Pkws und Müllfahrzeugen vorzusehen sind. Als empfohlenen Querschnitt für eine Wohnstraße ohne ÖPNV sieht die RASSt-06 eine Gesamtbreite des Straßenraums von mindestens 9 m vor. In jedem Fall ist ein beidseitiger Gehweg mit einer Breite von 2,5 m erforderlich. Die Fahrbahn selbst muss mindestens 4 m breit sein.</p> <p>Diese Voraussetzungen für den Ausbaustandard sind offensichtlich vorliegend nicht gegeben. Unmittelbar vor dem Grundstück unseres Mandanten an der Einfahrt in den Planbereich beträgt die Fahrbahnbreite lediglich 3,8 m (siehe hierzu zugleich unten). An keiner Stelle der Pfarrstraße wird eine Breite von 9 m erreicht. Ein Gehweg ist in der gesamten Pfarrstraße nicht vorhanden. Es bestehen keinerlei Ausweichmöglichkeiten für Begegnungsverkehr, geschweige denn von Begegnungsverkehr mit Müllfahrzeugen.</p> <p>Die Pfarrstraße entspricht aufgrund ihres tatsächlichen Ausbaus nicht einmal einem Wohnweg im Sinne der RASSt-06, da die für diesen geforderte Mindestbreite des Straßenraums von 4,5 m unmittelbar vor dem Grundstück unseres Mandanten deutlich unterschritten ist. Zumindest für</p>	<p>Die Pfarrstraße erfüllt neben der Verkehrsstärke auch weitere Charaktereigenschaften der Wohnstraße wie z.B. die Längenenwicklung und die Nutzungsansprüche.</p> <p>Die geringe Fahrbahnbreite sowie die fehlenden Gehwege sind bereits heute bekannt und nicht auf das Planvorhaben zurückzuführen. Die in der RASSt 06 dargestellten Querschnitte stellen lediglich Empfehlungen dar. Selbst unter Berücksichtigung der niedrigsten Kategorie Wohnweg mit einem empfohlenen Querschnitt von 4,50 m ergibt sich aus der ermittelten stündlichen Verkehrsbelastung von ca. 30 Kfz/h ebenso eine geringere Verkehrsbelastung als von der RASSt 06 angegeben.</p> <p>Für den Begegnungsfall zweier Pkw ist bei eingeschränktem Bewegungsspielraum eine Fahrbahnbreite von 4,10 m erforderlich. Unmittelbar südlich der genannten Engstelle von 3,80 m konnte entsprechend Kataster eine Fahrbahnbreite von 4,55 m ermittelt werden. Dieser Querschnitt ist somit ausreichend für den Begegnungsfall. Aufgrund der geringen Distanz kann davon ausgegangen werden, dass im Fall einer Begegnung Fahrzeuge an geeigneten Stellen warten, bis der Gegenverkehr passiert hat. Bei einer maximalen Belastung von 30 Kfz/h können Begegnungsfälle zudem als nicht häufig angesehen werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	diesen Bereich würde sich jede schematische Beurteilung der Leistungsfähigkeit sowie der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nach der RASSt-06 völlig verbieten.		
23.5.	<p>Erschwerend kommt ein weiterer Punkt hinzu, der im Verkehrsgutachten keinerlei Beachtung findet. Aufgrund des Bestandsbaus und der vorhandenen Stützmauer an der Grenze des Planbereichs zur Pfarrstraße kann die Erschließung nur genau der vorgenannten Verengung erfolgen: Siehe Anhang 1: Abbildung Verengung</p> <p>Das Verkehrsgutachten hätte zwingend diese Zufahrt verkehrstechnisch betrachten und bewerten müssen. Hierbei wäre es zu dem Ergebnis gelangt, dass die Breite der Pfarrstraße an dieser Stelle von nur 3,8 m keinesfalls ausreichend ist, um ein behinderungsfreies und sicheres Abbiegen auf die bzw. von der Pfarrstraße zu ermöglichen, zumal das Verkehrsgutachten von einer zusätzlich zu erwartenden Verkehrsbelastung von 120 Fahrzeuge pro Tag ausgeht, die diese Zufahrt passieren müssen.</p> <p>Diese Bedenken sind auch keineswegs nur theoretischer Natur: Dass die Ausbausituation eine solche Verkehrsbelastung nicht erlaubt, wurde kürzlich bereits tatsächlich im Rahmen einer mehrtätigen Spendenaktion in den Bestandsgebäuden offensichtlich. Am 04.03.2022, dem letzten Tag der Veranstaltung, kam der Verkehr in der Pfarrstraße durch ein- und ausfahrende Fahrzeuge zeitweise vollständig zum Erliegen.</p>	<p>Aufgrund der breiten Einfahrt zum Pflegeheim von über 9 m im Bereich der Pfarrstraße wird hier aus verkehrlicher Sicht kein Problem gesehen, zumal sich die angegebene zusätzliche Verkehrsbelastung auf den Gesamttag bezieht. In den Spitzenstunden liegt der neuinduzierte Verkehr bei ca. 20 Kfz/h jeweils in der Zu- und Ausfahrt und somit bei einem Fahrzeug alle 3 Minuten.</p> <p>Die Überprüfung der Schleppkurve ist erfolgt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
23.6.	Im Übrigen sind aufgrund der vorgenannten Mängel auch Zweifel an der Verkehrs-Prognose selbst angebracht. Das Verkehrsgutachten scheint insgesamt auf eine sehr optimistische Beurteilung der Erschließungssituation ausgerichtet zu sein.	Die Prognose basiert auf der Datensammlung VerBau, Dr. Bosserhoff, Wiesbaden. Diese Sammlung stellt eine erfahrungsbasierte Grundlage zur Ermittlung von Verkehrsbelastungen dar. Die ermittelten zusätzlichen Verkehrsbelastungen bilden somit eine belastbare Grundlage für die weiteren Beurteilungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
23.7.	Ebenso optimistisch ist die dem Verkehrskonzept des Bebauungsplans zugrundeliegende Prämisse, der Anlieferverkehr könne über das	Es ist beabsichtigt, neben der öffentlichen Zufahrt zum Gebiet über die Pfarrstraße, eine weitere Zufahrtsmöglichkeit von Norden über das	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>nördliche Privatgrundstück erfolgen. Dies solle laut Begründung des Bebauungsplans durch Wegerechte gesichert werden.</p> <p>Ein dingliches Wegerecht allein wäre im späteren Baugenehmigungsverfahren bereits unbeachtlich, erforderlich wäre eine Baulast. Des Weiteren ist völlig unklar, wie überhaupt gesichert werden sollte, dass der erhebliche zu erwartende Lieferverkehr faktisch nicht doch die Pfarrstraße nutzt. Dieser Umstand stünde zumindest dem Erlass der späteren Baugenehmigung entgegen, da hier Verkehrskonflikte abschließend zu lösen sind, ohne dass auf mögliche straßenverkehrsrechtliche Anordnungen verwiesen werden kann (OVG NRW, Urt. v. 15. 05. 2013- 2 A 3009/11, openJur2013, 28205). Darüber hinaus ist es auch für das Bebauungsplanverfahren äußerst gewagt, bei der äußeren Erschließung eine Trennung der Verkehrsströme vorauszusetzen, deren Realisierung gänzlich ungewiss ist.</p>	<p>Nachbargrundstück (Gelände der Kirche, beabsichtigte Sicherung durch Wegerechte) für den Anlieferverkehr zu ermöglichen. Da diese Option zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch nicht gesichert ist, werden im Zuge der beiliegenden Verkehrs- und Schallgutachten beide Varianten (d.h. auch alle Verkehre zum Plangebiet über die Pfarrstraße) untersucht und bestätigt. Somit ist die Erschließung des Plangebiets gesichert und kann auch rein über die Pfarrstraße abgewickelt werden. Die Ergebnisse der Gutachten sind auch zutreffend, wenn trotz nördlicher Zufahrtsmöglichkeit An- und Abfahrten von Lieferverkehr über die Pfarrstraße erfolgen.</p>	
23.8.	<p>Von der Zufahrt des Anliegerverkehrs aus nördlicher Richtung geht auch die schalltechnische Untersuchung aus. Dieses hat zudem keinen Immissionsort an dem unmittelbar an der Zufahrt zum Planbereich liegenden Wohnhaus unseres Mandanten in die Betrachtung miteinbezogen. Dies ist bereits deshalb nicht nachvollziehbar, da das Gutachten, anders als der Bebauungsplan selbst, noch von einem Cafe mit Freisitz in unmittelbarer Nähe zum Grundstück unseres Mandanten ausgeht. Auch die Frage, ob die Lärmbelastung korrekt ermittelt ist, wäre spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des anschließenden Gerichtsverfahrens zu erörtern.</p>	<p>Für das betreffende Haus wurden in der überarbeiteten Version der schalltechnischen Untersuchung Fassadenpegel berechnet (siehe Anlage zum Bebauungsplan in der Fassung zur erneuten Offenlage).</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>
23.9.	<p>Unser Mandant hält aus den vorgenannten Gründen seine Einwendungen aus dem Schreiben vom 25.03.2021 in vollem Umfang aufrecht. Wir werden ihm raten, gerichtlich gegen den Bebauungsplan vorzugehen, sollten die schwerwiegenden Mängel hinsichtlich der Erschließungssituation nicht ausgeräumt werden. Ebenfalls werden wir ihm dazu raten, gegen eine etwaige Baugenehmigung auf Grundlage des Bebauungsplans vorzugehen.</p>	-	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
24.	<b>Bürger 2 (Schreiben vom 06.03.2022)</b>		
24.1.	<p>Hiermit legen wir nochmals Widerspruch (1. Widerspruch war am 13.4.2021) gegen das Bauvorhaben "Alte Schule" ein.</p> <p>Begründung in Kürze mit einigen Stichworten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gebäude für die Umgebung viel zu groß und zu hoch</li> <li>- Gebäude eingequetscht zwischen Kirche und Privathäusern</li> <li>- Zufahrt wird auch über die Pfarrstraße erfolgen</li> <li>- Ungeeigneter Platz für Senioren. Rundum nur steile Straßen und Treppen, für Senioren, Rollstuhlfahrer, Rollator-Fahrer ungeeignet</li> <li>- Zu wenig Parkplätze um das Heim, sodass die Pfarrstraße auch belastet wird</li> <li>- Cafeteria Richtung Pfarrstraße, Lärm, Geruch</li> </ul> <p>Wir denken, dass es viel bessere Plätze für ein Seniorenheim gibt als eingepfercht in ein schräges Grundstück zwischen Kirche und Wohnhäusern ohne Möglichkeiten, später irgendetwas noch dazu zumachen (Parkplätze o. ä.).</p> <p>Noch dazu halten wir die Größe mit 5 Stockwerken für viel zu hoch und ebenfalls die Anzahl der angedachten Wohnungen.</p> <p>Bitte bestätigen Sie unseren Widerspruch.</p>	<p>Die genannten Stichworte zur Begründung der Stellungnahme wurden bereits im Rahmen der Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung begründet. Auf diese Behandlung, die Gegenstand der Gesamtabwägung ist, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p> <p>Zu den einzelnen Punkten wird nochmals zusammenfassend folgendes mitgeteilt:</p> <p><u>Dimension und Lage</u></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</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und teilweise gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>(Rücksprung des Dachgeschosses) sowie Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p> <p><u>Zufahrt Pfarrstraße</u></p> <p>Bzgl. der Zufahrt zum Plangebiet wird auf die verkehrliche Untersuchung (Koehler &amp; Leutwein) verwiesen, welche zu dem Ergebnis kommt, dass die maximal mögliche Belastung der Pfarrstraße nicht überschritten wird und auch die beiden anschließenden Knotenpunkte keine Verschlechterung erfahren.</p> <p><u>Topographische Lage</u></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 sind zu erfüllen. Die zentrale Lage des Plangebiets ermöglicht eine Integration in die Kommune und damit die Förderung gesellschaftliche Teilhabe künftiger Bewohner in großem Maße.</p> <p><u>Stellplätze</u></p> <p>Den Bedarf an Stellplätzen regelt die Landesbauordnung. Im Zuge des konkreten Bauantrags ist ein Stellplatznachweis gem. den Vorhaben zu erbringen (1 Stellplatz je Wohneinheit (§ 37 Abs. 1 LBO) sowie 1 Stellplatz je 10 – 15 Plätze eines Altenheims (VwV Stellplätze). Ausgehend von den Höchstwerten (1 Stellplatz pro 10 Pflegeplätze und je Wohneinheit) wären im Falle des vorliegenden (unverbindlichen)</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Bebauungskonzepts 20 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind darin eingeschlossen. Der Bebauungsplan sieht einen ausreichend bemessenen Bereich auf dem Gelände vor, in welchem ca. Pkw-Stellplätze gem. dem Bedarf angeordnet werden können. Weiterhin ermöglicht der Bebauungsplan eine Tiefgarage innerhalb des Baufensters sowie im entsprechend gekennzeichneten Bereich auch darüber hinaus.</p> <p>Unabhängig des vorliegenden Bebauungsplanes hat die Gemeinde weiterhin eine Untersuchung von Stellplatzmöglichkeiten im Umfeld des geplanten Pflegeheims in Auftrag geben und mehrere Optionen ermittelt, welche bei Bedarf teils kurzfristig und teils mittelfristig realisiert werden können.</p> <p><u>Cafeteria</u></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 Einfügsungsgrundsatz nach § 34 BauGB zugelassen werden könnte. Der Bebauungsplan führt folglich zu keiner negativen Beeinträchtigung der Anwohner.</p> <p>Die im bisherigen Entwurf enthaltene Regelung, dass Terrassen außerhalb der Baufenster zulässig sind, wird gestrichen.</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Um Klarheit über die genaue Position möglicher Terrassen zu schaffen, wird ein konkretes „Terrassen-Baufenster“ ausgewiesen. In sonstigen Bereichen außerhalb der Baufenster werden Terrassen als unzulässig festgesetzt.</p> <p>An der Position einer möglichen Terrasse straßenseitig wird festgehalten. Diese wird jedoch nah am Gebäude und mit Abstand zur straßenseitigen und seitlichen Grundstücksgrenze positioniert. Auch wird die Terrasse in ihrer möglichen Fläche damit deutlich verkleinert (max. 35 m<sup>2</sup>). Um den Bereich der Terrasse und auf den sonstigen Flächen vor der Alten Schule wird 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 Terrassen-Bereichs 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>	
25.	<b>Bürger 3 (Schreiben vom 07.03.2022)</b>		
25.1.	<p>Ergänzend zu den ihnen bereits vorliegenden Einwendungen vom 13.04.2021 möchten wir zu folgenden Punkten der Fassung zur Offenlage Stellung nehmen.</p> <p><u>Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Alte Schule"</u></p>		Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>In der Darstellung des Daches der obersten Ebene weicht die Dachform von den dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Plänen ab.</p> <p>In der Begründung sind die dort dargestellten freien Wohnungen im DG jeweils abgeschlossene Einheiten je Baukörper, d.h. jeder Baukörper hat zur Erschließung der Wohnungen im DG eine eigene Vertikale Erschließung.</p> <p>Somit besteht keine Notwendigkeit das Dach als eine große zusammenhängende T-Form auszubilden. In Bezug auf die Wahrnehmung aus der Landschaft und Gliederung der Gebäude wäre hier eine Teilung der Dachflächen angebracht.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt im Plangebiet zwei Arten von Dachformen fest: Walmdach im Bereich des Bestandsgebäudes (Alte Schule) sowie Flachdach im Bereich des ermöglichten Neubaus. Diese Dachformen sind bei der Gebäudeplanung folglich umzusetzen. Inwieweit eine „Abweichung von zugrundeliegenden Plänen“ vorliegen soll, kann nicht nachvollzogen werden, da hiervon lediglich beispielhafte Grundrisse dargestellt werden.</p> <p>Wie bereits dargelegt, sind die Grundrisse beispielhaft und können gemäß des durch den Bebauungsplan gesetzten Rahmens variieren. Der Bebauungsplan setzt bereits sehr enge und detailreiche Baufenster und Höhenstaffelungen fest. Eine weitere Untergliederung wird als unverhältnismäßig erachtet, da damit keinerlei Spielraum in der Anordnung der Geschosse mehr gewährt werden würde.</p> <p>Auch soll, vor dem Hintergrund einer senioren-gerechten Einrichtung, eine zusammenhängende Dachfläche im Staffelgeschoss ermöglicht werden, um trockene Zugänge zu allen Wohnungen / Pflegebereichen zu gewähren.</p>	
25.2.	<p><u>Begründung zum Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften "Alte Schule"</u></p> <p><u>Anmerkung zu Punkt 7.3 Bauweise</u></p> <p>Die in der Begründung erwähnte zusammenhängende Nachbarbebauung mit über 50 m Länge ist gegliedert, Einzelgebäude sind ablesbar, die Gebäudehöhen differieren. Daher muss der Neubau, der sich darauf bezieht über eine Fassadengliederung mit ablesbaren kleinteiligen Strukturen verfügen, Z.B. über festgesetzte Materialwechsel.</p>	<p>Wie bereits dargelegt, setzt der Bebauungsplan bereits sehr enge und detailreiche Baufenster und Höhenstaffelungen fest. Von der Alten Schule aus betrachtet, erfolgt nach Norden ein Einschnitt durch den Verbindungsbau, gefolgt von dem Anbau mit Höhenangabe für die Vollgeschosse und Höhenangabe für die</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Eine von ihnen beschriebene Höhenstaffelung der Baukörper findet nur zwischen dem Neubau Hauptgebäude und dem Bestand Alte Schule statt. Eine Höhenstaffelung des Hauptgebäudes in Längsrichtung ist nicht vorgesehen. Dies ist aber um der Struktur der Nachbarbebauung Rechnung zu tragen notwendig. Eine Verbreiterung des Verbindungsbaus zwischen Alter Schule und Neubau Richtung Nordwesten würde diese Wirkung noch verstärken.</p>	<p>zurückversetzten Staffelgeschosse. Eine weitere Untergliederung wird als unverhältnismäßig erachtet. Auch wird seitens Gemeinde keine Vorgabe zur äußeren Gestaltung (über die festgesetzten Materialien hinaus) erfolgen. Eine Fassadengliederung ergibt sich ebenso durch die verschiedenen Baufensterbereiche mit entsprechenden Vor- und Rücksprüngen.</p>	
25.3.	<p><u>Anmerkung zu Punkt 7.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u></p> <p>Abwägung Schutzgut Landschaftsbild</p> <p>»Bzgl. Höhe der Gebäude wird sichergestellt, dass sich der Neubau dem Bestand anpasst. Somit sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.«</p> <p>Dazu ist anzumerken, dass der Neubau ca. zwei Stockwerke höher ausfällt als die umgebende Bebauung. Von den umgebenden Landschaftshöhen nördlich, östlich und südlich der Gemeinde ist dieser Baukörper auf Grund seiner zu großen Höhe und seiner Baumasse sehr deutlich zu erkennen. Er dominiert das Umfeld und lässt sich nur durch geeignete im Bebauungsplan vorgegebene Maßnahmen (Dachbegrünung in möglichen Teilbereichen wie z.B. Dächer von untergeordneten Bauteilen, in Helligkeitswerten deutlich abgesetzte Staffelgeschossfassade zur Hauptfassade Z.B. durch Einsatz von Naturmaterialien, Teilbegrünung der freien Bodenflächen des Staffelgeschosses, deutlichere Höhenstaffelung, deutliche kleinteilige Strukturierung der Fassade, Definition der Fassadenoberfläche mit mittleren Helligkeitswerten und Fassadenbegrünung in % der Fassadenfläche) mildern. Diese festzuschreibenden Qualitäten müssen der Mindestausgleich für eine höhere Verdichtung sein. Dies lässt sich in den Punkten 8. 1.1 Dachgestaltung und 8.1.2 Fassadengestaltung bzw. im Textlichen Teil -örtliche Bauvorschriften unter Punkt 1.1 Dachgestaltung und 1.2 Fassadengestaltung genauer festsetzen.</p>	<p>Die Behandlung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ wird in der Begründung weiter ausgeführt und auf die Höhenunterschiede im Landschaftsbild verwiesen.</p> <p>Bzgl. der Fassadengestaltung und Dachbegrünung sind teilweise Festsetzungen enthalten. Ebenso wird mit der Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgeboten ein Beitrag zur Kompensation des Baukörpers geleistet. Im Übrigen wird auf die vorgenannte Stellungnahme verwiesen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.



Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Horrorszenario ist ein weiß verputzter Baukörper der als eine Masse das gesamte Umfeld dominiert und zerstört.		
26.	<b>Bürger 6 (Schreiben vom 10.03.2022)</b>		
26.1.	<p>Hiermit zeigen wir an, dass uns Bürger 6 mit der Wahrnehmung und Vertretung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt haben; Vollmachten <b>anbei</b>.</p> <p>Bürger 6 sind Eigentümer des Grundstücks Pfarrstraße 4, (FSt.-Nr. 111/2) welches in südöstlich Richtung an das Plangebiet angrenzt und mit einem Einfamilienhaus bebaut ist.</p> <p>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, teilweise sogar verschlimmert.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten tragen wir im Rahmen der nun stattfindenden förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Stellungnahme bezüglich des Bebauungsplans „Alte Schule“ vor:</p>	-	-
26.2.	<p><b>I. „Angebotsorientierte“ Planung</b></p> <p>Die Gemeinde Helmstadt-Bargen bezeichnet die nun offengelegte Planung als „angebotsorientiert“. Kennzeichnend hierfür ist das zugrundeliegende (wiederholt mit dem Hinweis der Unverbindlichkeit versehene, so etwa Begründung, S. 11) Bebauungskonzept, welches nicht nur von der Gemeinde beschlossen, sondern darüber hinaus auch vertraglich mit einem Bauträger abgesichert wurde. Dies ist dem</p>	Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan, der die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Pflegeeinrichtung herstellt. Die Gemeinde ist dabei nicht an einen bestimmten Vorhabenträger gebunden und möchte in dieser Hinsicht flexibel bleiben, weshalb kein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Auch soll	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Angebotsbebauungsplan des Baugesetzbuches fremd. Anders, als die Gemeinde dies in der Begründung (a.a.O.) festhält, ist aufgrund der detaillierten und differenzierten Festsetzungen die Realisierung eines anderen (städtebaulichen) Konzepts kaum möglich. Aufgrund des (der Öffentlichkeit unbekannt) Vertrags mit dem Vorhabenträger ist auch davon auszugehen, dass die Gemeinde sich von diesem nicht ohne Weiteres trennen kann.</p> <p>Somit stellt der nun offen gelegte Bebauungsplan kein Angebot für jedermann dar. Dies wäre bei einem Angebotsbebauungsplan jedoch erforderlich. Vielmehr ist anzunehmen, dass mit diesem „angebotsorientierten“ Bebauungsplan die gegenseitigen Bindungswirkungen von Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag umgangen werden sollen.</p>	<p>Flexibilität in der Detailplanung der Anlage gewährt werden.</p> <p>Dass die Gemeinde trotzdem parallel eine entsprechende Gebäudeplanung vorantreibt und diese auch in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert sowie einen städtebaulichen Vertrag mit einem potenziellen Bauträger schließt, erfordert noch keinen Vorhabenbezug des Bebauungsplanes.</p>	
26.3.	<p><b>II. Art der Nutzung</b></p> <p>Die Ausweisung des Sondergebiets "Seniorenpflegeheim" im Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ist unwirksam. Nach dieser Vorschrift sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.</p> <p>Ein wesentlicher Unterschied im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO liegt nach der Rechtsprechung des <b>Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG)</b>, Beschl. v. 18.12.1990, - 4 NB 19.90 -, Rn. 35, juris) vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, der sich keinem der in den §§ 2 ff. BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb sachgerecht mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Ob sich ein Sondergebiet wesentlich von anderen Baugebieten unterscheidet, ist anhand eines Vergleichs der konkreten Zweckbestimmung des Sondergebietes mit den abstrakten allgemeinen Zweckbestimmungen der normierten Baugebiete der §§ 2 bis 10 BauNVO zu ermitteln. Kein wesentlicher Unterschied ist dann gegeben, wenn sich die planerische Konzeption ohne weiteres durch Festsetzung eines normierten Baugebiets mit besonderen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 bis 9 BauNVO umsetzen lässt (vgl. insgesamt: <b>BVerwG</b>, Beschl. v. 07.07.1997, - 4 BN 11.97 -, Rn. 10, juris).</p>	<p>Die Ausweisung des Sondergebiets wird in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Auf diese wird an dieser Stelle verwiesen.</p> <p>Das Plangebiet soll ausschließlich einem Seniorenpflegeheim in der Hauptnutzung dienen, womit es sich von einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet, in welchem alle Arten von Wohngebäuden zulässig sind, unterscheidet.</p> <p>Zwar sind Pflegeeinrichtungen nach § 3 Abs. 4 BauNVO auch als Wohngebäude zu betrachten und somit in einem Wohngebiet zulässig, jedoch kann im Umkehrschluss in einem Wohngebiet nicht die ausschließliche Nutzung einer Pflegeeinrichtung unter Ausschluss klassischer Wohngebäude und Wohneinheiten festgesetzt werden.</p> <p>Aus diesem Grund, aber auch in Verbindung mit der geplanten Kubatur des Gebäudes sowie seiner besonderen Lage zwischen einer Kirche als Sonderbau sowie dem in den Geltungsbezug einbezogenen Kulturdenkmal der „Alten</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Nach Ziffer 1 („Anlass, Ziel und Zweck der Planung“) der Begründung des Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde Helmstadt-Bargen die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage zur Errichtung eines Seniorenpflegeheims mit Wohnungen. Hintergrund dieser Planungen sei der dringende Bedarf der Gemeinde an einer Pflegeeinrichtung, u.a. bedingt durch den demografischen Wandel sowie die steigende Pflegebedürftigkeit der Bevölkerung im Alter. Das Baugebiet ist unter Ziffer 7.1 („Art der baulichen Nutzung“) als Sondergebiet „Seniorenpflegeheim“ ausgewiesen. Weiter heißt es dort, dass das Plangebiet ausschließlich einem Seniorenpflegeheim in der Hauptnutzung dienen soll, womit es sich von einem Wohngebiet unterscheidet. Im Folgenden ist jedoch die Rede davon, dass neben den entsprechenden Nutzungen der Pflegeeinrichtung sowohl vollstationäre Pflege, Kurzzeit- /Tagespflege (teilstationär) und Betreutes Wohnen ebenso zugelassen werden sollen wie (untergeordnet) Wohnungen zur Unterbringung von Menschen mit altersbedingten und/oder sonstigen gesundheitlichen Einschränkungen. Damit sollen auch abgeschlossene Wohneinheiten für Personen ermöglicht werden, welche nicht auf Pflege bzw. Betreuung angewiesen sind, jedoch aufgrund von altersbedingten oder sonstigen Einschränkungen von den Dienstleistungen der Pflegeeinrichtung profitieren können. Zuletzt sind auch weitere Wohnungen vorgesehen, deren Bewohner keinen inneren Zusammenhang mit dem Altenpflegeheim aufweisenden.</p> <p>Da nach § 3 Abs. 4 BauNVO Pflegeeinrichtungen als Wohnnutzungen zu qualifizieren sind und wie zuvor dargestellt auch andere Wohnformen zugelassen werden sollen, ist der vorliegende Schluss der Gemeinde, es komme lediglich ein Sondergebiet in Betracht, nicht zu folgen. Vielmehr ist aufgrund von § 11 Abs. 1 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen.</p> <p>Dies gilt umso mehr, wenn neben der nun vorgesehenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung auch die Historie des Bebauungsplans und die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Blick genommen werden. Ursprünglich war die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Diese Planung stieß in der ersten Beteiligungsrunde hinsichtlich mehrerer Aspekte auf erhebliche Kritik (s. Abwägungssynopse). Dieser wurde damit begegnet, von der ursprünglich vorgesehenen Gebietsfestsetzung Abstand zu nehmen. Zudem bezieht sich</p>	<p>Schule“, erfolgt die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet.</p> <p>Die gewählten Werte für die GRZ und GFZ werden ebenfalls in der Begründung genauer dargelegt.</p> <p>Es obliegt der planenden Gemeinde, innerhalb des Aufstellungsverfahrens Festsetzungen anzupassen, sofern Sie zu der Erkenntnis kommt, dass vorhergehende Entwurfsstände nicht das gewünschte Planungsziel gewährleisten. Entscheidend ist, dass die Planinhalte im Rahmen der formalen Beteiligungsschritte nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wurden, was hier der Fall ist.</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>die Gemeinde bei der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ausdrücklich auf den Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (s. Begründung Ziffer 7.2, S. 16) und bleibt überaus deutlich hinter dem für Sondergebiete (0,8) zurück. Auch wird der Orientierungswert hinsichtlich der Geschossflächenzahl für allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO: 1,2) nur wenig überschritten (geplant: 1,4) und weit hinter dem in § 17 BauNVO für Sondergebiete vorgesehene Orientierungswert von 2,4 zurückgeblieben.</p> <p>Somit ist anzunehmen, dass die nun vorliegende Planung eines Sondergebiets „Altenpflegeheim“ der Versuch darstellt, die bisherige Kritik auf denkbar unkompliziert gelöst werden soll - dieser Versuch gelingt jedoch nicht. Unter dem Deckmantel des Sondergebiets soll dennoch ein allgemeines Wohngebiet umgesetzt werden, bzw. diesem überaus nahe geblieben werden. Somit ist kein wesentlicher Unterschied im Sinne von § 11 Abs. 1 BauNVO auszumachen.</p> <p>Dieser Mangel führt nicht zu einer bloßen Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans, sondern zu seiner Unwirksamkeit im Ganzen. Teilunwirksamkeit kann dann angenommen werden, wenn ein Rechtsfehler nur einzelne Festsetzungen oder einen in anderer Weise abgrenzbaren Teil des Bebauungsplans betrifft. Sie führt dann nicht zur Gesamtunwirksamkeit, wenn die übrigen Regelungen ohne den ungültigen Teil für sich betrachtet noch eine sinnvolle städtebauliche Ordnung ergeben und davon auszugehen ist, dass die Gemeinde im Zweifel auch eine Satzung dieses eingeschränkten Inhalts beschlossen hätte (vgl. <b>BVerwG</b>, Beschl. v. 18.02.2009, - 4 B 54.08 -, Rn. 5, juris). Die letztgenannte Voraussetzung liegt hier jedenfalls nicht vor. Die Unwirksamkeit der Sondergebietsfestsetzung „Seniorenpflegeheim“ trifft den vorliegenden Bebauungsplan in seinem Kern. Der Hauptzweck des Bebauungsplanes war es die städtebaulichen und rechtlichen Grundlagen für die Errichtung eines Altenpflegeheims zu schaffen. Folglich ist der Bebauungsplan „Alte Schule“ im Ganzen unwirksam.</p> <p>Auch die zuvor aufgeführten Ungereimtheiten ließen sich im Wege eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans unkomplizierter und angemessener lösen.</p>		

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
26.4.	<p><b>III. Abwägungsfehler hinsichtlich der Verkehrsführung</b></p> <p>Bis zur Gemeinderatssitzung vom 24.01.2022 war geplant, die Verkehrsführung aufzuteilen: Der Liefer- und Rettungsverkehr sollte über den nordwestlich des Plangebiets liegenden Wirtschaftsweg und über das private Grundstück der Kirche erfolgen, der übrige (reine Pkw-) Verkehr über die Pfarrstraße (s. auch nun offengelegte Begründung, S. 13). In der Gemeinderatssitzung vom 24.01.2022 wurde jedoch von dieser Planung abweichend beschlossen, den gesamten Verkehr über die Pfarrstraße zu leiten.</p>	<p>In der Gemeinderatssitzung vom 24.01.2022 wurde entgegen der vorgebrachten Stellungnahme <u>nicht</u> beschlossen, den gesamten Verkehr über die Pfarrstraße zu leiten. Es wurde jedoch erwähnt, dass die geplante Zufahrt von Norden noch nicht gesichert werden konnte. Die Gemeinde ist weiterhin bestrebt, diese Sicherung im Zuge des Grundstückverkaufs an einen Investor zu erreichen und diesem somit diese Zufahrtsmöglichkeit einzuräumen. Da dies jedoch nicht abschließend geklärt und gesichert ist, muss im Rahmen der Bauleitplanung davon ausgegangen werden, dass alle Verkehre über die bestehende öffentliche Erschließung zu-/abfahren. Dies wird sowohl in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert als auch beide Erschließungsvarianten im Verkehrsgutachten geprüft und bestätigt.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend – durch Klarstellung – gefolgt.</p>
26.5.	<p><b>1. Ermittlungsdefizit hinsichtlich der offengelegten schalltechnischen Untersuchung</b></p> <p>Die nun offen gelegte schalltechnische Untersuchung des Büros Koehler &amp; Leutwein vom Dezember 2021 berücksichtigt die geänderte Verkehrsführung (noch) nicht. Ebenso wird in dieser (noch) von der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets ausgegangen (s. dort S. 9) und teilweise eine weder geplante noch realisierte Erweiterung der Lärmschutzanlage an der B 292 (s. Untersuchung S. 8) berücksichtigt. Durch die Planänderungen ist die offengelegte schalltechnische Untersuchung untauglich.</p> <p>Somit muss die Gemeinde ihrer Pflicht zur Ermittlung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange (§ 2 Abs. 3 BauGB) dadurch nachkommen, dass eine erneute schalltechnische Untersuchung zu den auf das Plangebiet und die umliegenden Grundstücke (und insbesondere auf das Grundstück unserer Mandanten) einwirkenden Lärmimmissionen einholt wird. Der Verzicht auf die Einholung einer solchen erneuten Untersuchung ist abwägungsfehlerbehaftet, vgl. §§ 2 Abs. 3, 4a Abs. 1 BauGB.</p>	<p>Das Schallgutachten umfasst in der überarbeiteten Version auch eine Überprüfung der Verkehrsabwicklung im Gesamten über die Pfarrstraße. Beide Erschließungsvarianten wurden somit geprüft und bestätigt.</p> <p>Bzgl. Art der baulichen Nutzung legt das Gutachten für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet zugrunde, was die zu Beginn des Verfahrens angedachte Art der baulichen Nutzung darstellte. Im Laufe des Verfahrens wurde jedoch ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenpflegeheim“ ausgewiesen. Pflegeheime sind nach § 3 Abs. 4 BauNVO als Wohngebäude zu betrachten. Demnach ist es schallgutachterlich korrekt, für das Sondergebiet die Grenz- / Orientierungswerte eines Wohngebietes zugrunde zu legen.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan klargestellt.	
26.6.	<p><b>2. Ermittlungsdefizit hinsichtlich des Verkehrsgutachtens</b></p> <p>Gleich verhält es sich hinsichtlich der nun offengelegten Verkehrsuntersuchung des Büros Koehler &amp; Leutwein vom Januar 2022: Die Führung des Liefer- und Rettungsverkehrs über die Pfarrstraße findet in dieser (noch) keinen Niederschlag.</p> <p>Somit muss die Gemeinde ihrer Pflicht zur Ermittlung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange (§ 2 Abs. 3 BauGB) dadurch nachkommen, dass eine erneute Verkehrsuntersuchung eingeholt wird. Der Verzicht auf die Einholung einer solchen erneuten Untersuchung ist ebenfalls abwägungsfehlerbehaftet, vgl. §§ 2 Abs. 3, 4a Abs. 1 BauGB.</p>	S.o. – Eine Überarbeitung des Verkehrsgutachtens ist erfolgt und wird dem Bebauungsplan in der Fassung zur Erneuten Offenlage beigelegt.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
26.7.	<p><b>3. Abwägungsdisproportionalität hinsichtlich der Verkehrsführung</b></p> <p>Die nun angestrebte Leitung des gesamten Verkehrsaufkommens (inklusive Zuliefer- und Rettungsverkehr) über die Pfarrstraße ist abwägungsfehlerhaft:</p> <p>Zum einen kann die Pfarrstraße, welche als Wohnstraße einzuordnen ist, den durch diese Planung ermöglichten zusätzlichen Verkehr nicht aufnehmen. Diese ist baulich nicht dafür geeignet: Die vorhandene überschaubare Fahrbahnbreite lässt kaum Platz für Begegnungsverkehr, Gehwege sind nicht vorhanden. Voraussichtlich werden jedoch die meisten Bewohner des Seniorenheims die Pfarrstraße fußläufig nutzen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen (teils mit Lastkraftwagen) birgt für einen erhöhten Fußgängerverkehr ein erhebliches Gefahrenpotential. Zudem ist die Pfarrstraße auf Höhe der vorgesehenen Einfahrt nochmals stark verengt. Die Ein- und Ausfahrt wäre an dieser Stelle (nicht nur für den Liefer- und Rettungsverkehr) erheblich erschwert. Dass Löschzüge dieses Nadelöhr unbehindert passieren können, halten unsere Mandanten für ausgeschlossen.</p>	<p>Nördlich und südlich der genannten Engstelle gegenüber der Zufahrt zum Pflegeheim weist die Pfarrstraße eine Straßenbreite von ca. 4,50 m auf, die entsprechend RSt 06 den Begegnungsfall zweier Pkw bei eingeschränktem Bewegungsspielraum ermöglicht. Der Anteil an Güterverkehr kann entsprechend der Datensammlung VerBau, Dr. Bosserhoff Wiesbaden mit maximale 4 Lkw je Tag angegeben werden. Hierin enthalten sind Fahrzeuge Sprinterklasse und Zustellfahrzeuge, wie sie beispielsweise von Wäscheservice und Paketdiensten genutzt werden.</p> <p>Aufgrund der breiten Einfahrt zum Pflegeheim von über 9 m im Bereich der Pfarrstraße wird hier aus verkehrlicher Sicht kein Problem gesehen. Die Überprüfung der Schleppkurve für große Fahrzeuge ist erfolgt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen / teilweise gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Zudem führt die Leitung des gesamten Verkehrs über die Pfarrstraße zu schädlichen Umweltauswirkungen für unsere Mandanten: Zum einen gehen von einem Verkehr mit Lastkraftwagen deutlich umfangreichere Immissionen einher. Verstärkt wird dies, wenn in der engen Pfarrstraße künftig Wende- und Rangiermanöver großer Lastkraftwagen erfolgen, der übrige Verkehr dem Lastkraftwagenverkehr ausweichen muss und sich staut. 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. Hinzu kommt weiter, dass Anlieferungen üblicherweise zu den besonders geschützten Zeiten in den frühen Morgenstunden erfolgen. Dies ist unseren Mandanten nicht zuzumuten.</p> <p>Durch diese Planung ist vor allem das Interesse unserer Mandanten an der Vermeidung einer planbedingten Zunahme von Verkehrslärm infolge der Zu- und Ableitung des kompletten Verkehrs über die Pfarrstraße und damit der Abwägungsbelang des Gesundheitsschutzes betroffen: Insbesondere die planbedingte Zunahme von Geräuschemissionen durch Verkehrslärm gehört grundsätzlich zum Abwägungsmaterial und auch zu den wesentlichen Belangen, die nach § 2 Abs. 3 BauGB tatsächlich wie rechtlich zu ermitteln und zu bewerten sind (<b>VGH Baden-Württemberg</b>, Ur. v. 09.12.2014, - 3 S 1227/12 -, Rn. 64 zit. nach juris; <b>Ders.</b>, Ur. v. 24.07.2015, - 8 S 538/12 - Rn. 38 zit. juris, jeweils m.w.N.; <b>Ders.</b>, Beschl. v. 09.08.2016, - 5 S 437/16 -, Rn. 19 ff. zit. nach juris). In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass Lärmbelästigungen nicht erst dann abwägungserheblich sind, wenn sie als schädliche Umwelteinwirkungen zu bewerten sind oder gar die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten (<b>BVerwG</b>, Beschl. vom 08.06.2004, - 4 BN 19.04 -, Rn. 6 zit. nach juris; <b>Ders.</b>, Beschl. v. 17.02.2010, - 4 BN 59.09 -, Rn. 4 zit. nach juris).</p> <p>Das Interesse, von planbedingtem Verkehrslärm verschont zu bleiben, ist zwar nur dann ein abwägungserheblicher Belang, wenn die Lärmzunahme oberhalb der Bagatellgrenze liegt. Wann das jedoch der Fall ist, lässt sich nicht etwa durch reine Subsumtion ermitteln, sondern nur unter Einbeziehung der konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls beurteilen</p>	<p>Die Erschließung über die Pfarrstraße hat gemäß Gutachten keine schädlichen Auswirkungen auf das Plangebiet bzw. dessen Umgebung.</p> <p>Die Verkehrslärmbelastungen betragen an der umliegenden Bebauung in der Pfarrstraße im Planfall 50-52 db(A) tags und 43-45 db(A) nachts und liegen somit unter den Grenzwerten der 16.BimSchV 59/49 dB(A) für allgemeines Wohngebiet und unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung 70/60 dB(A).</p> <p>Die Untersuchung einer wesentlichen Änderung nach der 16. BImSchV nach einer Pegelzunahme von 3 dB(A) wurde durchgeführt. Es sind in der Pfarrstraße Pegelerhöhungen von 0,1 dB(A) bis 2,4 dB(A) bei gleichzeitigem</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>(VGH Baden-Württemberg, aaO, Rn. 19 ff. zit. nach juris). Dies ist seit Änderung der Planung (s.o.) noch nicht erfolgt.</p> <p>Nach erneuter gutachterlicher Prüfung der Auswirkungen und der Tauglichkeit der Verkehrsführung ist eine erneute Offenlage durchzuführen. Wir behalten uns weiteren Vortrag vor.</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>Selbst für den Fall, dass von diesen neuerlichen Planüberlegungen wieder Abstand genommen würde, ist die Leitung ausschließlich des Pkw-Verkehrs über die Pfarrstraße abwägungsfehlerbehaftet: Das eingeholte Gutachten kann die Zweifel der Anwohner nicht zerstreuen. Vor allem liegen diesem die im (mehrmals als unverbindlich erklärten) Nutzungskonzept genannten Parameter (Anzahl der Pflegeplätze und Wohneinheiten, entsprechendes Personal und zu erwartende Besucherzahl) zugrunde. Wird von diesen Parametern abgewichen (was bei einem bloßen Angebotsbebauungsplan (s. die diesbezüglichen Zweifel unter I.) recht wahrscheinlich ist, so sind die Aussagen dieser Untersuchung hinfällig.</p> <p>Zudem gilt auch insoweit, dass die Pfarrstraße den hinzukommenden Verkehr nicht in der Art aufnehmen kann, dass es zu Komplikationen kommt.</p> <p>Insgesamt zeigt sich, dass beide Erschließungsvarianten untauglich sind.</p> <p>Lediglich eine Anbindung des Plangebiets an die B 292 oder eine Erschließung von oben, also aus Richtung der Kirche, (bspw. die Epfenbacherstraße) könnte die mit dem Vorhaben einhergehenden Verkehrsströme sinnvoll und abwägungsfehlerfrei leiten. Solange dies nicht erfolgt, ist der Bebauungsplan unwirksam. Eine Abwälzung auf das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren ist unzulässig (Gebot planerischer Konfliktbewältigung).</p>	<p>Unterschreiten der Grenzwerte der 16.BlmSchV zu erwarten.</p> <p>Die genannten Parameter (Anzahl Pflegeplätze und Wohneinheiten, Personalwohnungen) werden im Bebauungsplan konkret festgesetzt und in den Gutachten entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Beide Erschließungsvarianten wurden gutachterlich als geeignet dargelegt.</p> <p>Eine Anbindung an die B 292 ist ebenso seitens Gemeinde gewünscht. Diese wird verfolgt, jedoch noch einige Zeit in Anspruch nehmen. Weiterhin ist die Zustimmung des Regierungspräsidiums erforderlich. Zudem wird der Anschluss aufgrund der Nähe zum Knotenpunkt B 292 / L 530 als schwierig und kostenintensiv</p>	



Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		angesehen und daher zum derzeitigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt.	
26.8.	<p><b>IV. Abwägungsfehlerbehaftete Ermöglichung eines Cafés mit Außenbewirtschaftung</b></p> <p>Auch wenn in den derzeit vorgesehenen und offengelegten Festsetzungen im Vorgartenbereich des alten Schulgebäudes keine konkreten Anhaltspunkte für ein Café zu finden sind, sind dennoch an zahlreichen Stellen der offengelegten Unterlagen Hinweise auf die Planung eines solchen zu finden: Zunächst sieht das (als nicht verbindlich dargestellte) Nutzungskonzept an dieser Stelle ein Café mit Außenbewirtschaftung der in Richtung der Pfarrstraße ausgerichteten Freifläche vor dem alten Schulgebäude vor. Zudem war das Café mit Außenbewirtschaftung in Richtung des Grundstücks unserer Mandanten bereits Diskussionsthema in der Gemeinderatssitzung vom 24.01.2022.</p> <p>Dass die diesbezüglichen Befürchtungen unserer Mandanten und zahlreicher weiterer Anwohner nicht aus der Luft gegriffen sind, zeigt der Umstand, dass eine solche Nutzung durch vorgesehene Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften ermöglicht wird: So lässt zum Beispiel die Festsetzung Nr. 5 Abs. 3 an das Hauptgebäude angrenzende Terrassen inkl. Unterbau, die in ihrer Gesamthöhe die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten, außerhalb der Baugrenzen zu. Die örtliche Bauvorschrift schließt nicht überbaute Flächen von Grundstücken, die einer spezifischen Nutzung dienen, von der Begrünungsverpflichtung aus. Zudem ist eine mögliche Cafénutzung auch bereits Gegenstand der schalltechnischen Untersuchung des Büros Koehler &amp; Leutwein von Ende letzten Jahres.</p> <p>Um dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung zu genügen, darf der sich bereits jetzt abzeichnende Konflikt zu der in der Umgebung bestehenden Wohnbebauung nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden, sondern muss auf Ebene des Bebauungsplans abwägungsfehlerfrei gelöst werden. Dies ist vorliegend nicht erfolgt und auch nicht absehbar, sodass der Bebauungsplan auch insoweit fehlerhaft ist:</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 Einfügsungsgrundsatz nach § 34 BauGB zugelassen werden könnte. Der Bebauungsplan führt durch das Zulassen eines Cafés folglich zu keiner negativen Beeinträchtigung der Anwohner.</p> <p>Die im bisherigen Entwurf enthaltene Regelung, dass Terrassen außerhalb der Baufenster zulässig sind, wird gestrichen.</p> <p>Um Klarheit über die genaue Position möglicher Terrassen zu schaffen, wird ein konkretes „Terrassen-Baufenster“ ausgewiesen. In sonstigen Bereichen außerhalb der Baufenster werden Terrassen als unzulässig festgesetzt.</p> <p>An der Position einer möglichen Terrasse straßenseitig wird festgehalten. Diese wird jedoch nah am Gebäude und mit Abstand zur straßenseitigen und seitlichen Grundstücksgrenze positioniert, um die direkte Einsicht in Nachbargrundstücke einzuschränken. Auch wird die Terrasse in ihrer möglichen Fläche damit deutlich verkleinert (max. 35 m<sup>2</sup>). Um den Bereich der Terrasse und auf den sonstigen Flächen vor der Alten Schule wird eine Grünfläche ausgewiesen, die eine Eingrünung der Terrasse ermöglicht.</p>	Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt / teilweise nicht gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Außer Acht gelassen werden die rechtlich erheblichen Interessen unserer Mandantschaft und der weiteren Anwohner.</p> <p>Zum einen entständen durch solch eine Außenbewirtschaftung schädliche Umwelteinwirkungen, die sich gegenüber unseren Mandanten und den weiteren Anwohnern als unzumutbar erwiesen: Die Bewirtschaftung einer Terrasse geht zwangsläufig mit nicht unerheblichen Immissionen einher: Klappern von Geschirr, Unterhaltungen, Zu- und Abgangsverkehr und ähnliche. Nicht ausgeschlossen sind zudem etwaige Lichtimmissionen durch die Beleuchtung bei einer Nutzung zur Abend- und Nachtzeit.</p> <p>Besonders negativ würde sich eine solche Terrasse aufgrund der bestehenden Geländebeziehungen und der unmittelbaren Nähe zum Grundstück unserer Mandanten auswirken: Die fragliche Fläche des Planbereichs gegenüber der Pfarrstraße ist an dieser Stelle stark erhöht. Dadurch würde mit Errichtung einer Außenterrasse eine „Aussichtsplattform“. Die Terrassenbesucher könnten von oben herab auf die Grundstücks- und Ruhebereiche der umliegenden Nachbarn schauen. Dies wäre unseren Mandanten nicht zuzumuten. Insbesondere bestünde rechtlich und tatsächlich keine Möglichkeit, selbst wirksamen Sichtschutz zu errichten. Zur Veranschaulichung der Geländesituation und der Nähe dieser Freifläche zum Grundstück unserer Mandanten legen wir <b>als Anlage</b> Lichtbilder unserer Mandanten bei.</p> <p>Zuletzt steht zu befürchten, dass zur Ermöglichung einer bewirtschafteten Außenterrasse die Optik und Substanz des alten Schulgebäudes, welches ein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes ist, beeinträchtigt. Auch insoweit darf keine Abwälzung auf das nachgelagerte Genehmigungsverfahren erfolgen.</p> <p>Um den sich bereits jetzt 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. Auch käme eine Verlagerung der Außenbewirtschaftungsfläche eines möglichen Cafés auf die von der Pfarrstraße abgewandte Hofseite des alten Schulgebäudes in Betracht. Durch eine solche Ausgestaltung würden nicht nur die Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft deutlich</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 Terrassen-Bereichs 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>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>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	minimiert, gleich verhält es sich auch mit den denkmalrechtlichen Gesichtspunkten.		
26.9.	<p><b>V. Derzeit: Verstoß gegen das Entwicklungsgebot, § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB</b></p> <p>Auch steht der Entwurf des Bebauungsplans - zumindest teilweise - im Widerspruch zu den Vorgaben des aktuellen Flächennutzungsplans, so dass - in Teilen - das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB nicht beachtet wird:</p> <p>Das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB beinhaltet, dass die Grundkonzeption, die im Flächennutzungsplan geschaffen wurde, im Bebauungsplan fortzusetzen ist. Da der aktuelle Flächennutzungsplan den geplanten Geltungsbereich teilweise als Gemeinbedarfsfläche und teilweise als geplante Wohnbaufläche darstellt. Kann die geplante Nutzung (derzeit) nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.</p>	<p>Gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan steht der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes somit nicht entgegen, ist jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen. Weiterhin darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu Wohngebäuden in den nach BauNVO definierten Wohngebieten (§§ 2 – 7 BauNVO) auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Somit ist das Seniorenpflegeheim, das mit Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes ausschließlich ermöglicht wird, im Sinne der mit dem FNP durch Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche verfolgten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Die teilweise Darstellung als Gemeinbedarfsfläche ergab sich bei der Aufstellung / Fortschreibung des geltenden FNP aus der ursprünglichen Nutzung des Bereichs als Schule. Diese ist nicht mehr aktuell. Derzeit wird das öffentliche Gebäude privat (durch Vereine) genutzt und soll nun einer weiteren Umnutzung als Pflegeheim zugeführt werden. Diese geplante Nutzung entspricht dem Bedarf der Gemeinde und ist somit im Sinne des Wohls der Allgemeinheit.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
26.10.	<p><b>VI. Untauglichkeit der Festsetzung Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgarten“</b></p> <p>Die im Bebauungsplan für Gemeinschaftsgärten vorgesehenen Grünflächen sind zu klein, um das angestrebte Planungsziel zu erreichen. Auf diesen Flächen ist die angestrebte Schaffung eines Freibereich mit Aufenthalts- und Erholungsqualität, der auch klimawirksame Ausgleichsfunktionen wahrnehmen kann (s. Begründung, S. 19) kaum denkbar. Der von unseren Mandanten vorgeschlagene Tausch der Flächen, würde auch dieses Problem lösen.</p>	<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 dem Entwurf zur erneuten Offenlage werden die Grünflächen vergrößert. Weiterhin werden die Vorgarten-Bereiche vor der Alten Schule ebenso als Grünflächen ausgewiesen.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.</p>
26.11.	<p><b>VII. Fazit</b></p> <p>Auch der nun im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung offengelegte Entwurf des Bebauungsplans „Alte Schule“ verstößt gegen materielles Recht. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Aspekte der möglichen Außenbewirtschaftung unmittelbar vor dem Grundstück unserer Mandanten und der geplanten Verkehrsführung, die unsere Mandanten ebenfalls besonders nachteilig betrifft. 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>Anlage 1: Vollmacht und Lichtbilder</p>	-	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
27.	<b>Bürger 7 (Schreiben vom 07.03.2022)</b>		
27.1.	<p>Namens und im Auftrag meiner Mandantschaft nehme ich unter Bezugnahme auf die Ihnen bereits vorliegende Vollmacht nachstehend im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung form- und fristgerecht zum Entwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Schule“ wie folgt Stellung:</p>	<p>Die Inhalte des Punkt 27.1. sind identisch mit der im Rahmen frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme. Im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahme (hier Punkt 24.1.) hat die Gemeinde bereits Stellung genommen. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>I.</p> <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 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</p>	<p>Gegenstand der Gesamtabwägung ist, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>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>2. Ziel und Zweck der in Rede stehenden, die Grundstücke Flurst.-Nr. 102, 102/1 und 1557 (teilw.) umfassenden Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung eines Seniorenpflegeheims mit Appartements und Wohnungen. Hierfür soll das denkmalgeschützte Bestandsgebäude "Alte Schule" teilweise abgebrochen, teilweise saniert und umgebaut werden. In Längsrichtung soll durchgehend über eine Länge von fast 100 m ein vier- bis fünfgeschossiger Anbau im Anschluss an das Schulgebäude errichtet werden, der im rückwärtigen Bereich in Richtung Katholischer Kirche in einen weiteren Querbau münden soll. Das Erdgeschoss und die Obergeschosse 1-3 des Anbaus sollen dabei der Pflegeeinrichtung mit entsprechenden Appartements, Wohngruppen, Gemeinschafts- und Nebenräumlichkeiten zur Verfügung stehen. Je Geschoss sind ca. 30 Appartements vorgesehen. Im Dachgeschoss sollen weitere neun abgeschlossene Wohneinheiten entstehen. Im Bereich des Bestandsgebäudes sind das Foyer, Büro-, Personal- und Nebenräumlichkeiten sowie ein Cafe mit Freisitz und Mitarbeiterwohnungen geplant. In der Außenanlage sind verschiedene Gartenareale (u. a. ein Demenzgarten), ein Terrassenbereich, Stellplätze, ein</p>	<p>Die Inhalte des Punkt 27.2. sind identisch mit der im Rahmen frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme. Im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahme (hier Punkt 24.2.) 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>Fahrradabstellplatz, ein Müllplatz sowie zwei Zufahrten von Norden und von Süden her vorgesehen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.</p>		
27.3.	<p>II. Die vorliegende Planung erweist sich als formell und materiell fehlerhaft. Gegen sie werden daher folgende Einwendungen für meine Mandantschaft erhoben:</p> <p><u>1. Verletzung schützenswerter privater Belange</u></p> <p>Die inmitten stehende Planung verletzt in erheblichem Maße schützenswerte 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.</p> <p>Aufgrund der Planung der Hauptzufahrt über die Pfarrstraße und einer Zufahrt im Norden über den bestehenden Anliegerweg für den Anlieferverkehr und für Feuerwehrfahrzeuge ist weiterhin mit einem regen Verkehr in direkter Nachbarschaft zu den Grundstücken meiner Mandantschaft zu rechnen. Das gilt umso mehr, als die Zufahrt im Norden weiterhin als Durchfahrtsmöglichkeit zu den Stellplätzen im "Innenhof" aufrecht erhalten bleibt, 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,</p>	<p>Der Verkehrslärm wurde gutachterlich untersucht und eine Verträglichkeit belegt. Auf das Gutachten wird verwiesen.</p> <p>Beide Erschließungsvarianten, über die Effenbacher Straße und die Pfarrstraße, wurden sowohl verkehrs- als auch schallgutachterlich untersucht und ihre Verträglichkeit belegt. Auf die Gutachten wird verwiesen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen / teilweise gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>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 eine Stellplatzfläche für 22 Stellplätze vorgesehen ist, sodass neben dem Anfahrts-, Durchgangs- und Abfahrtsverkehr auch noch der typische Begleitlärm des Parkens auf die Grundstücke meiner Mandantschaft eindringen werden. Neben dem Zuschlagen der Fahrzeugtüren 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.</p> <p>Überdies werden die vorgesehenen 22 Stellplätze nach Wegfall der zunächst ebenfalls vorgesehenen Tiefgarage und weiterer Carports zur Aufnahme des erwartbaren Besucher- und Anlieferverkehrs nicht ausreichen, sodass auf dem Vorhabengrundstück ein erheblicher Parkplatzsuchverkehr entstehen wird. Die Lärmbelastung wird hierdurch weiter erhöht.</p> <p>Nach Abgabe einer Stellungnahme für meine Mandantschaft zum ersten Entwurf des Bebauungsplans im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zwischenzeitlich zwar die diesseits für zwingend erforderlich angesehene Lärmprognose erstellt. Sie erweist sich jedoch</p>	<p>Der Begleitlärm möglicher Stellplätze wurde im Schallgutachten ebenso untersucht und als verträglich eingestuft (Berechnung nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie als Besucher und Mitarbeiterparkplatz mit asphaltierten Fahrgassen, 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).</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 schädlichen Umwelteinwirkungen oder Belästigungen handelt.</p> <p>Den Bedarf an Stellplätzen regelt die Landesbauordnung. Im Zuge des konkreten Bauantrags ist ein Stellplatznachweis gem. den Vorhaben zu erbringen (1 Stellplatz je Wohneinheit (§ 37 Abs. 1 LBO) sowie 1 Stellplatz je 10 – 15 Plätze eines Altenheims (VwV Stellplätze). Ausgehend von den Höchstwerten (1 Stellplatz pro 10 Pflegeplätze und je Wohneinheit) wären im Falle des vorliegenden (unverbindlichen) Baukonzepts (Stand Mai 2022) 20 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind darin</p>	



Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>unter mehreren Gesichtspunkten als fehlerhaft und damit nicht belastbar, was nachstehend näher aufgezeigt wird:</p>	<p>eingeschlossen. Der Bebauungsplan sieht in der Fassung zur erneuten Offenlage einen ausreichend bemessenen Bereich auf dem Gelände vor, in welchem Pkw-Stellplätze gem. dem Bedarf angeordnet werden können.</p> <p>Weiterhin ermöglicht der Bebauungsplan wie angeregt eine Tiefgarage innerhalb des Baufensters sowie im entsprechend gekennzeichneten Bereich auch darüber hinaus. Damit können v.a. Bewohner direkt in das Gebäude fahren und von dort aus in ihre Wohnungen gelangen, sodass entsprechender Lärm im Freien reduziert wird.</p> <p>Unabhängig des vorliegenden Bebauungsplanes hat die Gemeinde weiterhin eine Untersuchung von Stellplatzmöglichkeiten im Umfeld des geplanten Pflegeheims in Auftrag geben und mehrere Optionen ermittelt, welche bei Bedarf teils kurzfristig und teils mittelfristig realisiert werden können.</p>	
27.4.	<p>aa)</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Verkehrswesen Koehler &amp; Leutwein GmbH &amp; Co. KG vom Dezember 2021 beruht auf einer nicht mehr aktuellen Planung. Ihr zugrunde liegt die Planung der Rudolf Wohnbau GmbH vom 21.01.2021. Diese stimmt jedoch hinsichtlich der Kubatur des Baukörpers nicht mehr mit der nun ausliegenden Planung vom 13.01.2022 überein.</p> <p>Welche Auswirkungen die geänderte Gebäudekubatur auf die durch den Baukörper bewirkten Schallreflexionen und Abschirmungswirkungen hat, ist bislang nicht ermittelt worden. Ob die Schlussfolgerungen in jener Untersuchung insbesondere im Hinblick auf die Lärmbelastung meiner Mandantschaft angesichts der veränderten Planung noch zutreffen oder</p>	<p>Die Kubatur des Baukörpers stimmt mit der aktuellen Planung überein.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen / teilweise gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>aber einer Korrektur bedürfen, wäre von der Plangeberin noch substantiiert darzulegen.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Gutachter offenbar auf der Grundlage alter Planungsunterlagen weiterhin von zwei öffentlich-rechtlich gewidmeten Zufahrten ins Plangebiet ausgehen, nämlich einer im Süden von der Pfarrstraße aus und einer weiteren im Norden. Ausweislich der Planbegründung soll nunmehr jedoch die Zufahrt im Norden nur noch zur Abwicklung des Anlieferverkehrs und als Feuerwehrezufahrt genutzt werden, sodass der gesamte sonstige Verkehr über die Pfarrstraße abgewickelt werden muss. Auch im Hinblick auf die Betrachtung der zusätzlichen planbedingten Verkehrsströme im Plangebiet gehen die Gutachter von falschen, da veralteten Annahmen aus.</p>	<p>Die Anlieferung über die Pfarrstraße wird in der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung (Anlage zum Bebauungsplan in der Fassung zur erneuten Offenlage) untersucht.</p>	
27.5.	<p>bb)</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung wird auf S. 3 dargelegt, dass im Rahmen der Berechnungsgrundlagen zur Ermittlung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen von zusätzlichen 160 Fahrten/24h für das geplante Pflegeheim mit 90 Plätzen und 8 Wohnungen ausgegangen wird. Bereits diese Annahme erscheint 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. Diese werden ihre Fahrzeuge voraussichtlich täglich nutzen, um bspw. Besorgungen zu erledigen. Hinzu kommen Zu- und Abfahrten von u. a. Besuchern, Dienstleistern, Krankenwagen, Ver- und Entsorgungsfahrzeugen. Aufgrund welcher Annahmen lediglich von einer so geringen Zahl zusätzlicher Fahrten wie die vorerwähnte ausgegangen wird, ist dem Gutachten nicht zu entnehmen. Sie ist unrealistisch. Ungeachtet dessen finden sich diese zusätzlichen Fahrten nicht in der Tabelle 3.1.1 wieder.</p> <p>Dort werden bspw. für die Pfarrstraße in der Prognose Nullfall 120 bzw. 130 Fahrten ausgewiesen, während in der Prognose Planfall 250 bzw. 260 Fahrten angenommen werden. Ausgehend von 160/24h zusätzlichen Fahrten müssten der durchschnittliche tägliche Verkehr in der Pfarrstraße jedoch deutlich höher, nämlich bei mindestens 280 bzw. 290</p>	<p>Die angesetzten Verkehrsmengen entsprechen der Verkehrszählung mit einer Verkehrsprognose ins Jahr 2030 im Prognose Nullfall und im Prognose Nullfall mit den in der Verkehrsuntersuchung prognostizierten zusätzlichen 180 Fahrten/24h.</p> <p>Im Bebauungsplan erfolgt (in der Fassung zur erneuten Offenlage) eine Festsetzung über die Anzahl von Pflegeplätzen und Wohnungen sowie Mitarbeiterwohnungen. Auf diesen Maximalwerten basiert das Verkehrsgutachten.</p> <p>Die konkrete Berechnung ist dem Gutachten zu entnehmen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen / teilweise gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>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, 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. 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 140 Fahrten täglich unzureichend.</p> <p>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 Krankengymnasten und Kraftfahrzeugen von Ärzten, Physiotherapeuten, Krankengymnasten und Fußpflegern angefahren werden wird.</p> <p>Nachdem mir meine Mandantschaft mitgeteilt, dass Verlautbarungen in der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 24.01.2022 zufolge der Parkplatz der katholischen Kirche nicht als dauerhafte Durchfahrt zur Verfügung steht, müsste der gesamte Zu- und Abfahrtsverkehr bzw. die verkehrliche Erschließung des Vorhabens über die Pfarrstraße abgewickelt werden. Die vorliegende Lärmimmissionsprognose hat auch im Hinblick auf diese geänderte Planungsgrundlage keinen Bestand.</p>	<p>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 und im Schallgutachten berücksichtigt.</p> <p>Gemäß Bebauungsplan sind im Plangebiet ausschließlich der Zweckbestimmung dienende Gastronomieeinrichtungen, wie z.B. Café, zulässig, d.h. solche Nutzungen müssen dem Pflegeheim angehören. Es ist davon auszugehen, dass ein mögliches Café hauptsächlich von Bewohnern mit deren Besuch genutzt wird und es nicht bzw. nur geringfügig unabhängig davon besucht wird. Weiterhin wird neben der oberirdischen Fläche für Stellplätze ein Bereich für eine mögliche Tiefgarage vorgesehen, mit der sich die Anzahl der Stellplätze deutlich erhöhen kann. Auf das Gutachten wird verwiesen.</p> <p>Die ausschließliche Erschließung über die Pfarrstraße wird in der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung (Anlage zum Bebauungsplan in der Fassung zur erneuten Offenlage) als weitere Variante untersucht und als geeignet bewertet. Auf das Gutachten wird verwiesen.</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
27.6.	<p>cc)</p> <p>Zu rügen ist ferner, dass die Grundstücke meiner Mandantschaft offenbar bei der gutachterlichen Beurteilung als in einem Mischgebiet liegend angenommen worden sind. Das ist unzutreffend. Die eingangs erwähnten Wohngrundstücke meiner Mandantschaft werden im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt.</p> <p>Die Zugrundelegung der für ein Mischgebiet geltenden Richt- und Orientierungswerte ist daher fehlerhaft. Es müssten diejenigen eines reinen Wohngebiets angesetzt werden.</p>	<p>Für das zu beurteilende Objekt wurden die Richt- und Orientierungswerte des allgemeinen Wohngebietes verwendet.</p>	<p>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</p>
27.7.	<p>dd)</p> <p>Die Anlagen 4.1.1-d/n und 4.1.2-d/n sind sämtlich als "Verkehrslärm PrognoseNullfall" bezeichnet. Eine Anlage, die als "Verkehrslärm Prognose-Planfall" bezeichnet ist, fehlt. Offensichtlich sind die Anlagen fehlerhaft bezeichnet, sodass zu ihnen nicht abschließend Stellung genommen werden kann. Überdies können die verbalen Erläuterungen der Anlagen auf S. 8 des Gutachtens nicht mit den Pegelwertangaben in den Anlagen selbst in Einklang gebracht werden.</p> <p>Ebenso unverständlich ist die Bezeichnung der Anlage 5 als "Verkehrslärm Prognose-Nullfall", in der für die Wohngrundstücke meiner Mandantschaft die höchsten Lärmpegelwerte ausgewiesen werden. Offenbar werden diese durch die abschirmende und reflektierende Wirkung des geplanten Gebäudes bewirkt, wobei unklar bleibt, 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 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</p>	<p>Die Anlagen wurden fehlerhaft bezeichnet. Die vermutete Bezeichnung ist korrekt und wurde geändert.</p> <p>Durch eine nur geringfügige Geräuschentwicklung im Nachtzeitraum kann eine kumulierte Betrachtung entfallen.</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</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen / teilweise gefolgt.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>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>als Anlagenbezogene Geräusche nach TA-Lärm betrachtet.</p>	
27.8.	<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.). Die vorliegende schallschutztechnische Untersuchung ermöglicht eine solche wertende Betrachtung nicht, da sie eine nachvollziehbare Darstellung der Vorbelastung ohne Baukörper einerseits und der planbedingten Zusatzbelastung unter Berücksichtigung des Baukörpers andererseits nicht enthält.</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 Kofferraumdeckeln) fehlt ebenfalls.</p>	<p>Die Untersuchung einer wesentlichen Änderung nach der 16. BImSchV nach einer Pegelzunahme von 3 dB(A) wurde durchgeführt. Es sind in der Pfarrstraße Pegelerhöhungen von 0,1 dB(A) bis 2,4 dB(A) bei gleichzeitigem Unterschreiten der Grenzwerte der 16.BImSchV zu erwarten.</p> <p>Die Differenzierung der Fahrzeugklassen sowie die Zuschläge für Impulshaltigkeit und Parksuchverkehr wurden in der schalltechnischen Untersuchung beachtet.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
27.9.	<p>b)</p> <p>Ausweislich der Planung soll im Plangebiet ein massiver durchgängiger Baukörper mit einer Länge von bis nahezu 100 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 13,5 m entstehen. Er erreicht damit die Höhe der Katholischen Kirche nördlich des Plangebiets, die im Vergleich zu den Grundstücken Flurst.-Nr. 103 und Nr. 103/1 meiner Mandantschaft aufgrund des nach Norden hin ansteigenden Geländeverlaufs um mehrere Meter höher liegt. Demnach entsteht in geringem Abstand zu den Grundstücken meiner Mandantschaft ein wuchtiger Baukörper dominierender Prägung. Von ihm geht eine erdrückende Wirkung auf die Gebäude meiner Mandantschaft aus, die zu einem bloßen Anhängsel herabgesetzt und in ihrer Eigenständigkeit nicht mehr wahrgenommen werden. Eine solche Planung verletzt das Rücksichtnahmegebot.</p>	<p>Die Inhalte des Punkt 27.9. sind identisch mit der im Rahmen frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme. Im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahme (hier Punkt 24.7.) 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>
27.10.	<p>c)</p> <p>Aufgrund der vorbeschriebenen Ausführung des wuchtigen durchgehenden Baukörpers und der nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstücks, 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</p>	<p>Die Inhalte des Punkt 27.10. sind identisch mit der im Rahmen frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme. Im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahme (hier Punkt 24.8.) 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>Wärmabstrahlung deutlich erhöht wird, bedarf es einer belastbaren Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf das lokale Kleinklima. Auch eine solche liegt weiterhin nicht vor.</p>		
27.11.	<p>d)</p> <p>Das geplante Vorhaben nimmt sich vor dem Hintergrund der durch die Planung ermöglichten Dimensionierung des Baukörpers und der 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 Verlärmung 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>Selbiges ist hinsichtlich der Aussagen zur Zufahrt von Norden über das Grundstück Flurst.-Nr. 102/1 festzustellen. Auch sie beeinträchtigt meine Mandantschaft in geschützten Belangen unzumutbar. Wie eingangs bereits aufgezeigt ist mein Mandant auf eine gesicherte und seine Betriebsabläufe nicht störende Zufahrtsmöglichkeit zu seiner landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Flurst.-Nr. 103/2 existentiell angewiesen. Im Falle der öffentlich-rechtlichen Widmung der im Nordwesten des Plangebiets vorgesehenen Verkehrsfläche als Anliegerweg für die Abwicklung des Anlieferverkehrs und der Feuerwehruzufahrten ist die störungsfreie Zufahrtsmöglichkeit meines Mandanten zu seiner landwirtschaftlichen Maschinenhalle nicht mehr gewährleistet. Das gilt in noch verstärktem Maße angesichts dessen, dass jener Weg der Planbegründung zufolge nicht nur dem Anlieferverkehr, sondern auch darüber hinaus als Option einer Zu- und Abfahrt zum Plangebiet dienen soll. Ein Anliegerweg fällt in die Straßenkategorie E VI und ist auf die Erschließung von 10-30 Wohnungen ausgerichtet (hierzu: Martin Korda,</p>	<p>Es entstehen keine unzumutbaren Belästigungen durch schallbedingte Emissionen (siehe Gutachten).</p> <p>Das Fl.st. 102/1 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs. Die Kategorie dieser Fläche sowie eine eventuelle Widmung sind ebenso nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan steht der Nutzung des Weges durch den Landwirt nicht entgegen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Wolfgang Bischof: Städtebau: Technische Grundlagen, Vieweg+ Teubner Verlag, 2005, Seite 257). Im vorliegenden Fall sollen in der Pflegeeinrichtung jedoch je Geschoss 30 Appartements und im Dachgeschoss weitere 9 Wohnungen sowie im straßenseitigen Querbau zur Pfarrstraße weitere Wohnungen für Mitarbeiter entstehen. Da sich die pflegebedürftigen Personen nicht mehr selbst versorgen können, ist im Vergleich zu einer gewöhnlichen Wohnnutzung mit einem deutlich erhöhten Anlieferverkehr pro Person zu rechnen.</p> <p>Der Anlieferweg im Nordwesten des Plangebiets ist zu dessen Aufnahme erkennbar ungeeignet. Verkehrliche Engpässe und Rangierverkehr sind unausweichlich und absehbar. Eine geordnete Zufahrt meines Mandanten zu seiner landwirtschaftlichen Maschinenhalle wird nicht mehr möglich sein, was nicht hinnehmbar ist. Da es sich bei dem Anliegerweg nicht um eine Anliegerstraße handelt, muss die Widmung der beschränkten Leistungsfähigkeit dieser Verkehrsfläche gerecht werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die angrenzenden Grundstückseigentümer diese Anfahrtsmöglichkeit bereits bisher genutzt haben und einen Anspruch auf weitere Nutzung haben. Die Aufnahmekapazität des Anliegerweges für zusätzlichen dem Seniorenpflegeheim zuzuordnenden Verkehr ist daher entsprechend reduziert. Außer als Zufahrtsmöglichkeit zur Maschinenhalle wird der Bestandsweg bislang auch als Zufahrt zum Wohnhaus meiner Mandantschaft genutzt. Auch diese Zufahrtsmöglichkeit muss weiterhin gewährt bleiben. Andernfalls muss die Gemeinde für einen adäquaten Ersatz sorgen. Die verkehrliche Planung der Abwicklung des Anlieferverkehrs für eine Pflegeeinrichtung der beabsichtigten Größe ist vollkommen unzureichend.</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</p>	<p>Wie vorab dargelegt und den Unterlagen samt Gutachten zu entnehmen, werden durch die Planung keine erheblichen Immissionen ausgelöst, welche die benachbarten Wohngrundstücke beeinträchtigen.</p>	



Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>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>		
27.12.	<p><u>2. Unzulässiges Verfahren</u></p> <p>Die Wahl des beschleunigten Verfahrens ist im vorliegenden Fall unzulässig, da der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht und dieser nicht im Wege der Berichtigung angepasst werden kann. Denn die Planung beeinträchtigt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets, § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB.</p> <p>Der Begründung des Bebauungsplans zufolge weist der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt (2. Allgemeine Fortschreibung) das Plangebiet in Teilen als Fläche für den Gemeinbedarf (Bereich der „Alten Schule“) sowie im Übrigen als geplante Wohnbaufläche (derzeitige Grünfläche) aus. Diesen Darstellungen wird der Bebauungsplan mit seiner Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Pflegeheim" nicht gerecht.</p> <p>Zudem greift der Bebauungsplan unter Verstoß gegen eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht die sich aus der gewachsenen gemeindlichen Entwicklung ergebende Situation auf und berücksichtigt diese nicht angemessen, sondern sieht vielmehr im Zentrum der Gemeinde zwischen denkmalgeschütztem Schulgebäude und Kirche einen in der Länge und Höhe überdimensionierten Baukörper vor, der sich mit Blick auf den dörflichen und ländlichen Charakter der Gemeinde dort als Fremdkörper ausnimmt und kein Vorbild in der gewachsenen Siedlungsstruktur findet. Eine Auseinandersetzung sowohl mit der gewachsenen Siedlungsstruktur als auch mit ihrer organischen Fortentwicklung fehlt im Bebauungsplan.</p>	<p>Gemäß §13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, welcher von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan steht der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes somit nicht entgegen, ist jedoch im Wege der Berichtigung anzupassen. Weiterhin darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu Wohngebäuden in den nach BauNVO definierten Wohngebieten (§§ 2 – 7 BauNVO) auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Somit ist das Seniorenpflegeheim, das mit Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes ausschließlich ermöglicht wird, im Sinne der mit dem FNP durch Darstellung einer geplanten Wohnbaufläche verfolgten städtebaulichen Entwicklung.</p> <p>Die teilweise Darstellung als Gemeinbedarfsfläche ergab sich bei der Aufstellung / Fortschreibung des geltenden FNP aus der ursprünglichen Nutzung des Bereichs als Schule. Diese ist nicht mehr aktuell. Derzeit wird das öffentliche Gebäude privat (durch Vereine) genutzt</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Der Bebauungsplan setzt sich weder mit den vom Flächennutzungsplan vorgegebenen Grundzügen der Planung und den von ihm vorgegebenen Entwicklungslinien auseinander noch begründet er die Abweichung von ihm.</p> <p>Dass in dem Seniorenpflegeheim auch im weiteren Sinne gewohnt wird, führt nicht dazu, dass das nunmehr festgesetzte Sondergebiet aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.</p>	<p>und soll nun einer weiteren Umnutzung als Pflegeheim zugeführt werden. Diese geplante Nutzung entspricht dem Bedarf der Gemeinde und ist somit im Sinne des Wohls der Allgemeinheit.</p>	
27.13.	<p><u>3. Unzulässige Überschreitung der GRZ und der GFZ</u></p> <p>Die gemäß der Nutzungsschablone in der zeichnerischen Darstellung der Planung vorgesehene GFZ von 1 ,4 ist unzulässig, auch wenn sie numerisch die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Sondergebiet einhält. Denn es ist vorliegend ausweislich der Planbegründung unberücksichtigt geblieben, dass das Sondergebiet stark von Wohnnutzung geprägt ist. Nur infolge der Änderung der Gebietsart von einem WA in ein sonstiges Sondergebiet hat sich die Obergrenze des § 17 Abs. 1 von 1 ,2 auf 2 ,8 sprunghaft erhöht. Die Festsetzung einer GFZ von 1 ,4 bedarf aufgrund der dominanten Wohnnutzung auch im Plangebiet daher weiterhin einer besonderen städtebaulichen Begründung, die hier nicht gefunden werden kann (vgl. hierzu VGH München, Urt. v. 14-05.2003 - 14 N 98.3741 = DÖV 2004, 174).</p> <p>Maßgeblich für die hohe GFZ ist vorliegend ausschließlich das Investitionsinteresse des Vorhabenträgers, der die verfügbaren Grundstücke einer möglichst hohen baulichen (Aus-)Nutzbarkeit zuführen möchte, damit er eine höhere wirtschaftliche Rendite erzielt. Hierbei handelt es sich jedoch um keinen städtebaulichen Belang, da solche Wünsche und Bestrebungen für viele Planungsfälle kennzeichnend sind. Auch eine etwaige Knappheit an Pflegeplätzen in der Gemeinde Helmstadt-Bargen für ihre Einwohner wäre für sich genommen kein städtebaulicher Grund für die geplante GFZ. Erforderlich ist vielmehr ein über private Investitionsbelange hinausgehendes städtebauliches Konzept oder eine entsprechende städtebauliche Begründung, aus denen sich die Notwendigkeit einer derart hohen GFZ ergibt (vgl. VGH Kassel, Urt. v. 22.04.2010, Az.: 4 C 327/09.Njuris; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, 128. Lfg., Febr. 2018, § 17 Rn. 21a m. w. N.). Beides kann</p>	<p>Die Festsetzungen zur GRZ und GFZ wurden bereits bei Behandlung der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung (hier Punkt 24.11, auf welchen an dieser Stelle Bezug genommen wird) sowie in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich begründet.</p> <p>Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme auf einer veralteten Fassung des Baugesetzbuches beruht. Bei den Werten des § 17 BauNVO handelt es sich nach aktueller Fassung nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	vorliegend nicht gefunden werden, da ein Seniorenpflegeheim im Plan- gebiet auch unter Einhaltung einer niedrigeren GFZ geplant und realisiert werden könnte.		
27.14.	<p><b>4. Fehlende Erforderlichkeit</b></p> <p>Wie vorstehend bereits angeklungen, dient die vorliegende Planung als bei Lichte betrachtet vorhabenbezogene hinsichtlich ihrer konkreten Ausgestaltung ausschließlich den Interessen des privaten Investors in das Altenpflegeheim und beruht nicht auf städtebaulichen Überlegungen. Eine mit § W1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht zu vereinbarende sog. "Gefälligkeitsplanung" liegt indes vor, wenn die Bauleitplanung nicht oder jedenfalls nicht ausschlaggebend auf städtebaulichen Überlegungen beruht (vgl. Battis in Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 13. Auflage 2016, § 1 Rn. 127 m.w.N.), wenn eine Planung also lediglich dazu dient, private Interessen zu befriedigen (vgl. BVerwG, Beschl. v. 30.12.2009 - 4 BN 13.09- BauR 2010, 569 = juris Rn. 11; BayVGH, U.v. 25.10.2016-9 N 13.558- juris Rn. 34 jeweils m.w.N.). Das ist vorliegend gegeben.</p>	<p>Ziel des Bebauungsplanes und der Gemeinde ein wichtiges und sehr ernstes Anliegen ist es, für die älteren und pflegebedürftigen Menschen im Ort eine entsprechende Einrichtung anbieten zu können und somit die soziale Infrastruktur zum Wohl der Allgemeinheit zu verbessern.</p> <p>Die Planungen werden seit langer Zeit vorangetrieben und sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan bzgl. Standorts der Einrichtung und möglicher Dimensionierung gefestigt werden.</p> <p>Hierbei wurden verschiedene Möglichkeiten abgewogen, mit dem Ergebnis, dass es sich bei der „Alten Schule“ um den einzig möglichen Standort handelt. Diese Chance, die sich der Gemeinde hier bietet, soll nun ergriffen werden.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan soll der grundsätzliche bauplanungsrechtliche Rahmen für die Errichtung geschaffen werden. Die Detailplanung der Einrichtung erfolgt im Anschluss und wird ebenso seitens Gemeinde begleitet.</p> <p>In der Ausführung und dem Betrieb der Einrichtung ist die Gemeinde auf einen Investor / Träger angewiesen. Der Bebauungsplan ist erforderlich, um das Planungsrecht herzustellen und Investoren / Trägern des Pflegeheims entsprechende Planungssicherheit zu geben und letztendlich das kommunale Ziel zu erreichen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
27.15.	<p><u>5. Unzulässige Abweichung beim Maß der Tiefe der Abstandsflächen</u></p> <p>Die Festsetzung Ziff. 4 zur Unterschreitungsmöglichkeit der durch die Landesbauordnung vorgegebene Tiefe der Abstandsfläche ist unwirksam. Sie ist bereits nicht hinreichend bestimmt, da unklar bleibt, in welchem Umfang was unterschritten werden darf. Überdies ist die Notwendigkeit der bestandsschützenden Wirkung der Unterschreitung nicht durch den Plangeber festlegbar. Ob ein Vorhaben Bestandsschutz genießt oder nicht, entzieht sich der Planungshoheit einer Kommune und richtet sich ausschließlich nach den gesetzlichen Vorschriften und der hierzu entwickelten Rechtsprechung. Ist ein Vorhaben nicht bestandsgeschützt, kann mit der vorgesehenen Regelung nicht das Gegenteil erreicht werden. In einem solchen Fall sind vielmehr die aktuell geltenden Abstandsvorschriften einzuhalten.</p> <p>Die Zulassung ihrer Unterschreitung wäre allenfalls und auch nur dann erforderlich, wenn gerade kein Bestandsschutz mehr griffe. Eine bestandsschützende Unterschreitung ist rechtlich betrachtet in sich widersprüchlich und widersinnig.</p>	<p>Das Mindestmaß der Abstandsflächen ist ergänzend durch die Baugrenzen definiert. Die textliche Festsetzung wird dahingehend konkretisiert und der Wert (2,5m) ergänzt.</p> <p>Weiterhin wird die Bedingung bzgl. des denkmalgeschützten Gebäudes eindeutig definiert (Sicherung des denkmalgeschützten Gebäudes – Aufhebung der Festsetzung bei Abbruch oder Verlust des Denkmalschutzstatus).</p>	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
27.16.	<p><u>6. Unwirksame Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche</u></p> <p>Gemäß Ziff. 5 Abs. 3 der Festsetzungen sollen Terrassen inklusive Unterbau außerhalb der der Baugrenzen zulässig sein. Diese Bestimmung findet in § 23 Abs. 3 S. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO jedoch keine Grundlage. Danach müssen Ausnahmen im Bebauungsplan nicht nur ihrer Art, sondern auch ihrem Umfang nach bestimmt werden. Erforderlich ist eine Angabe ihrer Anzahl und ihrer Maße (Länge, Breite, Höhe). Die GRZ von 0,4 stellt insoweit keine ausreichende Bestimmung des Umfangs der zulässigen Ausnahmen dar.</p>	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Terrassen aus den Festsetzungen gestrichen wird. Terrassen sind damit außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.
27.17.	<p><u>7. Nicht hinreichend bestimmte Festsetzungen</u></p> <p>Die Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen und zur Überschreitung der Baugrenzen sind nicht hinreichend bestimmt.</p> <p>Ziff. 10 (2) ist weiterhin inhaltlich nicht hinreichend bestimmt.</p>	Die Festsetzungen zu Gebäudehöhen sind durch Angaben von NN-Höhen eindeutig bestimmt.	Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Die Festsetzungen zur Überschreitung von Baugrenzen werden wie vorab erläutert konkretisiert.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 10 (2) entfällt.</p>	
27.18.	Der Begriff des einheimischen Laubbaums in Ziff. 11 (1) ist nicht hinreichend bestimmt.	Die Festsetzung wird konkretisiert (einheimisch und standortgerecht). Diese Begrifflichkeiten sind in der Fachliteratur eindeutig definiert. Eine entsprechende Erläuterung erfolgt in der Begründung zur Festsetzung.	Wird zur Kenntnis genommen.
27.19.	<p><u>8. Artenschutzrechtliche Belange</u></p> <p>Ein Bebauungsplan, bei dessen Verwirklichung gegen artenschutzrechtliche Zugriffsverbote verstoßen würde, ist 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. 9.1 des Bebauungsplanentwurfs ungeeignet, um eine Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Falle der Realisierung der Planung ausschließen zu können.</p> <p>Nach § 44 Abs. 5 S. 2 und 3 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Ziff. 3 BNatSchG erst dann nicht vor, wenn dank vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Wenn durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen hingegen nicht sicher verhindert werden kann, dass der Tatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG erfüllt wird, so muss der Vorhabenträger eine Ausnahme/ Befreiung erwirken. Es ist seine Aufgabe, das Funktionieren der Vermeidungsmaßnahmen darzulegen (vgl. BVerwG, Urt. v. 06.11.2013-9 A 14/12-juris, Rdnr. 56 f.). Da es sich bei dem geplanten Seniorenpflegeheim um ein privatnütziges Vorhaben handelt, wird eine solche Ausnahme/Befreiung gemäß §45 Abs. 7 BNatSchG nicht zu erhalten sein. Der Vorhabenträger ist daher auf die Wirksamkeit der von ihm ergriffenen CEF-Maßnahmen angewiesen. Bereits auf der Planungsebene muss deren Gelingen daher sicher feststehen.</p>	<p>Zu vorliegendem Bebauungsplan wurden sowohl eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie zwischenzeitlich auch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Beide Dokumente liegen dem Bebauungsplan in der Fassung zur erneuten Offenlage bei.</p> <p>Gemäß dem Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird außerdem eine konkret erforderliche Vergrämußungsmaßnahme festgesetzt.</p> <p>Weitere Erläuterungen sind den Gutachten und der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.</p>	Der Anregung wird wie nebenstehend teilweise gefolgt.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Da § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG von der fortwährenden ökologischen Funktionalität und Satz 3 bloß von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen spricht, muss die Ersatzstätte bereits im Zeitpunkt des Zugriffs und in direkter funktionaler Beziehung durchgeführt sein. Sie muss direkt am betroffenen Bestand der geschützten Art ansetzen und dauerhaft über den Eingriffszeitpunkt hinaus voll wirksam sein.</p> <p>Sie sollen die Lebensstätte (Habitate) für die betroffene Population in Qualität und Quantität erhalten. Die Maßnahme soll einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat haben und angrenzende neue Lebensräume schaffen, die in direkter funktionaler Beziehung mit dem Ursprungshabitat stehen. Die Funktionsfähigkeit von CEF-Maßnahmen vor dem geplanten Eingriff, die mit hoher, objektiv belegbarer Wahrscheinlichkeit erfolgreich sein muss, ist durch ein Monitoring sicherzustellen. Daher muss ein hinreichendes Risikomanagement aus Funktionskontrollen und Korrekturmaßnahmen festgelegt werden, wenn trotz hoher Erfolgsaussichten Zweifel verbleiben.</p> <p>Im Leitfaden der EU-Kommission (EU-Kommission, Leitfaden zum strengen Schutzsystem für Tierarten von gemeinschaftlichem Interesse, 2007, Nr. 11.3.4.c) werden hohe Anforderungen an die Wirksamkeit von CEF-Maßnahmen gestellt (hierzu FN 1, 11.3.4.d, S. 53). Es darf es zu keinem Zeitpunkt zu einem Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungs-/Ruhestätte kommen. Die kontinuierliche ökologische Funktionalität der Stätte muss bewahrt oder verbessert werden. Hierzu können CEF-Maßnahmen bspw. die Erweiterung der Stätte oder die Schaffung neuer Habitate innerhalb oder in direkter funktioneller Verbindung zu einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte umfassen, wodurch der potenzielle Verlust von Teilen oder Funktionen der Stätte ausgeglichen werden soll. Die ökologische Funktion der Maßnahmen muss eindeutig nachgewiesen werden.</p> <p>Die Diskussion um die (Un-)Wirksamkeit von Fledermauskästen hat bspw. Zur Anerkennung einer Vorlaufzeit von bis zu 5 Jahren geführt, um von einer prognostischen Wirksamkeit zum Zeitpunkt der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu gelangen. Die schriftliche Festsetzung in Ziff. 9.1 des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ist erkennbar unzureichend, um diesen strengen Anforderungen an CEF-</p>		

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Maßnahmen zu genügen. Es wird nicht ansatzweise dargelegt, dass eine solche im vorliegenden Fall im räumlichen Umfeld des Vorhabens überhaupt mit Erfolg umsetzbar wäre.</p> <p>Selbiges gilt für die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Hinblick auf weitere im Plangebiet vorkommende Tierarten. Die vorliegende artenschutzrechtliche Vorprüfung des Büros Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH vom 24.01.2022 erfüllt nicht einmal die von der Rechtsprechung entwickelten Mindestanforderungen an eine Datenerhebung und Bestandserfassung.</p>		
27.20.	<p>Da die Planung einer materiellen Rechtsprüfung weiterhin nicht standhalten wird, wird nochmals an die Plangeberin appelliert, sie zur Vermeidung weiterer frustrierter Planungskosten, die offenbar in Anbetracht des gewählten Verfahrens nicht der Vorhabensträger, sondern der Steuerzahler wird tragen müssen, aufzugeben.</p>	-	Wird zur Kenntnis genommen.
28.	<b>Bürger 8 (Schreiben vom 10.03.2022)</b>		
28.1.	<p>Bitte erlauben Sie uns die folgenden Einwendungen zu den aufgelisteten Punkten:</p> <p><u>Punkt 25.1:</u> Wir bedauern sehr, dass die Gemeinde an der bisherigen Dimensionierung festhalten will und nicht bereit ist, über eine Reduzierung vor allem der Anzahl der Stockwerke nachzudenken. Dies wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung mehrfach vorgeschlagen.</p> <p>Weiterhin vermissen wir jeden Hinweis auf unsere Bedenken, bez. des Schattenwurfs auch auf unser Grundstück und der damit einhergehenden Wertminderung.</p> <p>Auf den besonderen Schutz unseres alten Baumbestandes an der Grenze zum Baugebiet während der Bauphase müssen wir bestehen. Die u. U notwendigen Pflegemaßnahmen müssen garantiert sein.</p> <p>Unseren Hinweis auf den durch die Bauhöhe störenden weiten Einblick auch in unser Grundstück haben Sie unterschlagen! Damit wird die Privatsphäre teilweise erheblich gestört.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf konkrete Punkte, welche bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebracht und seitens Gemeinde behandelt wurden. Auf diese Behandlung – welche auch Gegenstand der Gesamtabwägung ist – wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p> <p>Zu folgenden Punkten wird ergänzend Stellung genommen:</p> <p>Die Gemeinde beabsichtigt mit der Planung, die notwendige Pflegeeinrichtung mit den Belangen der Anwohner bestmöglich in Einklang zu bringen und sachgerecht abzuwägen.</p> <p>Bei der Wahl des Standortes und Positionierung des Baufensters wurde darauf geachtet, die bestehende Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen, gleichzeitig jedoch Nähe zur</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Siedlung zugunsten der künftigen Bewohner zu gewähren. Das Wohnhaus bzw. die bebaubare Fläche des benannten Nachbargrundstücks befindet sich in deutlicher Entfernung zu dem Bauvorhaben und wird nicht beeinträchtigt. Zur rückwärtigen, großzügigen Gartenfläche des Grundstücks gelten die gängigen Abstandsregelungen nach Landesbauordnung, die durch die Bauherren einzuhalten sind. Eine zunehmende, beeinträchtigende Verschattung wird nicht ausgelöst.</p> <p>In den Baumbestand auf dem benannten Nachbargrundstück wird durch die Planung nicht eingegriffen. Pflegemaßnahmen im Grenzbereich sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, sondern eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen den jeweiligen Grundstückseigentümern. Der Bebauungsplan steht dem Erhalt der Bäume nicht entgegen.</p> <p>Durch das Pflegeheim in der durch den Bebauungsplan definierten Größenordnung wird eine gewisse Einsicht in umliegende Grundstücke ermöglicht. Dies ist grundsätzlich nicht zu vermeiden, wenn Grundstücke nebenan mit mehr als einem Geschoss bebaut werden und bereits im Bestandsgebiet durchaus üblich und möglich. Das Bauordnungsrecht (insbesondere das Abstandsflächenrecht) ist durch die Bebauung einzuhalten und somit die Einsicht auf ein verträgliches Maß beschränkt.</p>	
28.2.	<p><u>Punkt 25.4 Zufahrt über die Pfarrstraße</u> Hier führen Sie an, dass durch Gutachten belegt sei, dass die Pfarrstraße dabei nicht überlastet wird.</p>	<p>In den Spitzenstunden ergeben sich im Zuge der Pfarrstraße Verkehrsbelastungen von ca. 30 Kfz/h im Querschnitt als Gesamtbelastung inklusive der Bestandsverkehre. Dies bedeutet, dass im Schnitt alle zwei Minuten ein</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>Den Gegenbeweis hätten Sie am vergangenen Wochenende sehen können, als von lieben Mitmenschen die Spenden für die Ukraine angeliefert wurden.</p> <p>1. Es war am Tage nicht möglich, den LKW auf den Pausenhof der alten Schule zu fahren</p> <p>2. Dieser war ebenso wie die Pfarrstr. durch parkende Autos zugestellt. Die Anzahl entsprach etwa den vorgesehenen Stellplätzen</p> <p>Wie das dann beim laufenden Betrieb des Seniorenheims oder während der Bauphase funktionieren soll, können wir uns nicht vorstellen.</p>	<p>Fahrzeug die Pfarrstraße entlangfährt. Dies ist selbst für einen derartigen Straßenquerschnitt als marginal einzustufen. Durch Sonderereignisse wie die angesprochene Spendensammlung kann das Verkehrsaufkommen an manchen Tagen höher liegen – dies ist jedoch nicht der Regelfall, der von den Gutachten abgedeckt wird.</p>	
28.3.	<p><u>Punkt 25.5</u></p> <p>Auf diesen wollen wir ausdrücklich verweisen! Er hat sich in letzter Zeit durch div. Erfahrungen nochmals verfestigt.</p>	<p>Die Anregung bezieht sich auf einen konkreten Punkt (Brandschutz), welcher bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingebracht und seitens Gemeinde behandelt wurde. Auf diese Behandlung – welche auch Gegenstand der Gesamtabwägung ist – wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
28.4.	<p><u>Fazit:</u></p> <p>Die von uns aufgezeigten Schwierigkeiten decken sich mit den Problemen, welche uns von Anliegern des fast baugleichen Seniorenheims (gleicher Investor) in Mühlhausen geschildert wurden. Wir betreiben also keine Panikmache. Erlauben Sie uns noch den Hinweis, dass in unserer Region alle neuen Projekte dieser Art wesentlich kleiner geplant sind. Vermutlich akzeptiert man weniger Profit und wünscht ein friedlicheres, sozialeres Miteinander</p>	<p>Die Örtlichkeit und die Rahmenbedingungen sind mit dem dargelegten Fall in einer anderen Gemeinde nicht eindeutig vergleichbar, weshalb eine neutrale Beurteilung dieses Falles seitens der Gemeinde Helmstadt-Bargen nicht erfolgen kann.</p> <p>Ziel des vorliegenden Bebauungsplanes und der Gemeinde ein wichtiges und sehr ernstes Anliegen ist es, für die älteren und pflegebedürftigen Menschen im Ort eine entsprechende Einrichtung anbieten zu können und somit die soziale Infrastruktur zum Wohl der Allgemeinheit zu verbessern.</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Die Planungen werden seit langer Zeit vorange- trieben und sollen mit dem vorliegenden Bebau- ungsplan bzgl. Standorts der Einrichtung und möglicher Dimensionierung gefestigt werden.</p> <p>Hierbei wurden verschiedene Möglichkeiten ab- gewogen, mit dem Ergebnis, dass es sich bei der „Alten Schule“ um den einzig möglichen Standort handelt. Diese Chance, die sich der Gemeinde hier bietet, soll nun ergriffen werden.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan soll der grundsätzliche bauplanungsrechtliche Rahmen für die Errich- tung geschaffen werden. Die Detailplanung der Einrichtung erfolgt im Anschluss und wird eben- so seitens Gemeinde begleitet.</p> <p>In der Ausführung und dem Betrieb der Einrich- tung ist die Gemeinde auf einen Investor / Trä- ger angewiesen. Der Bebauungsplan ist erfor- derlich, um das Planungsrecht herzustellen und Investoren / Trägern des Pflegeheims entspre- chende Planungssicherheit zu geben und letzt- endlich das kommunale Ziel zu erreichen.</p>	
29.	<b>Bürger 9 (Schreiben vom 10.03.2022)</b>		
29.1.	<p>Wir zeigen an, weiterhin Frau in der vorbezeichneten Angelegenheit zu vertreten. Die Originalvollmacht liegt Ihnen bereits vor, auf unser Schrei- ben vom 15.04.2021 wird insofern Bezug genommen.</p> <p>Unsere Mandantin ist weiterhin als Eigentümerin der Liegenschaft Pfarr- straße 3 unmittelbar von den bestehenden Planungen betroffen. Für un- sere Mandantin sind die nachstehenden Einwendungen gegen den an- gedachten Bebauungsplan vorzubringen.</p> <p><b>I.</b></p>	<p>Das genannte Schreiben im Rahmen der früh- zeitigen Beteiligung wurde im Zuge der Be- handlung dieser Stellungnahmen behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung ist, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis ge- nommen.</p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Zunächst bleibt es uneingeschränkt bei den bisherigen, im Schreiben vom 14.05.2021 vorgebrachten Einwendungen, an diesen wird festgehalten.		
29.2.	<p><b>1.</b></p> <p>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 berechtigten Einwendungen, die der Realisierung der aktuellen Planungen entgegenstehen:</p> <p><b>a)</b></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 Nachbaramfeld 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>	<p>Das genannte Schreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde im Zuge der Behandlung dieser Stellungnahmen behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung ist, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p> <p>Ergänzend wird wie folgt Stellung genommen: Die Änderungen im Hinblick auf mögliche Gebäudehöhen im Plangebiet gegenüber dem derzeitigen Bestand betreffen den Bereich des geplanten Anbaus an die Alte Schule. Derzeit befindet sich hier z.T. die Sporthalle. Das hier betroffene Nachbargrundstück befindet sich benachbart zur Sporthalle, die bereits eine teilweise Verschattung des Grundstücks bei niedrigstehender Sonne verursacht. Diese Verschattung kann durch die neu ermöglichte Gebäudehöhe in einem Teilbereich geringfügig zunehmen, wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erläutert. Dies ist in innerörtlichen Bereichen hinzunehmen.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um bebaute Fläche. Die bisher unbebauten Flächen sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes als geplantes Baugebiet ausgewiesen, sodass eine mögliche bauliche Inanspruchnahme der Fläche bereits bekannt war.</p> <p>Die Abstandsflächen nach LBO sind als geltendes Bauordnungsrecht einzuhalten. Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise fest, diese steht für eine offene Bauweise (→</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO), jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO.	
29.3.	<p><b>b)</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> <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>	<p>Die vorgebrachten Belange wurden im Rahmen des Verkehrs- und Schallgutachtens untersucht, auf welches an dieser Stelle verwiesen wird. Das Vorhaben wird diesbezüglich als verträglich eingestuft.</p> <p>Bzgl. der Dimension des Baukörpers wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
29.4.	<p><b>c)</b></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>	Die Anmerkung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung ist, wird an dieser Stelle Bezug genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
29.5.	<p><b>d)</b></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 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>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan wird nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sondern im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.</p> <p>Die Stellungnahme, die sich auf die Voraussetzungen eines anderen Verfahrens (§ 13) bezieht, ist somit nicht relevant.</p> <p>Die Voraussetzungen des §13a BauGB sind deutlich gegeben. Das Plangebiet liegt inmitten des Siedlungskörpers. Weiterhin setzt §13a keine Neubebauung voraus, sondern Ziel des Verfahrens kann ebenso eine Wiedernutzbarmachung bzw. Nachverdichtung im Bestand sein. Eine Landwirtschaftsfläche grenzt nicht an das Plangebiet an. Lediglich ein landwirtschaftlicher Betriebsstandort ist gegeben, der jedoch keine UVP-Pflicht auslöst.</p> <p>Die Verfahrensart ist in der Begründung des Bebauungsplanes genauer dargelegt und wurde darüber hinaus von den übergeordneten Planungsbehörden bestätigt.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
29.6.	<p><b>e)</b></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>	Siehe Stellungnahme zu a)	Wird zur Kenntnis genommen.
29.7.	<p><b>f)</b></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.</p>	Die Anmerkung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	<p>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>Gegenstand der Gesamtabwägung ist, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p>	
29.8.	<p><b>g)</b></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>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 vor-gesehene 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>	<p>Die Anmerkung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung ist, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p> <p>In Folge zwischenzeitlicher Änderungen der GRZ und GFZ ist sie weiterhin auch nicht mehr zutreffend.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
29.9.	<p><b>h)</b></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>	<p>Die Anmerkung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und behandelt. Auf diese Behandlung, die weiterhin gilt und Gegenstand der Gesamtabwägung ist, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
29.10.	<p><b>2.</b></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</p>	<p>Die Anmerkung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht und behandelt. 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
	des Seniorenheims. So bleibt z. B. offen, wie die Fenster und Balkone gestaltet werden und in welche Richtung diese gehen.		
29.11.	<p><b>3.</b></p> <p>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>	-	-
29.12.	<p><b>II.</b></p> <p>Im Übrigen wird unsere Mandantin noch zusätzlich dadurch benachteiligt, als das die Cafeteria nun auf der Seite liegen soll, welche an das Grundstück unserer Mandantin liegt.</p>	<p>Die im bisherigen Entwurf enthaltene Regelung, dass Terrassen außerhalb der Baufenster zulässig sind, wird gestrichen.</p> <p>Um Klarheit über die genaue Position möglicher Terrassen zu schaffen, wird ein konkretes „Terrassen-Baufenster“ ausgewiesen. In sonstigen Bereichen außerhalb der Baufenster werden Terrassen als unzulässig festgesetzt.</p> <p>An der Position einer möglichen Terrasse straßenseitig wird mit diesem Baufenster festgehalten. Die Terrasse wird jedoch entgegen ersten Entwürfen nah am Gebäude und mit Abstand zur straßenseitigen und seitlichen Grundstücksgrenze positioniert. Auch wird die Terrasse in ihrer möglichen Fläche damit deutlich verkleinert (max. 35 m<sup>2</sup>). Um den Bereich der Terrasse und auf den sonstigen Flächen vor der Alten Schule wird 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 Terrassen-Bereichs möchte die Gemeinde die Option einer eingeschränkten Außenbestuhlung gewähren und</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		gleichzeitig durch klare Abstände den Anwohnern entgegenkommen. Gemäß Schallgutachten ist der Freisitz auch im Hinblick auf mögliche Immissionen verträglich.	
29.13.	<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 nichtzutreffenden 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 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</p>	<p>Es ist beabsichtigt, neben der öffentlichen Zufahrt zum Gebiet über die Pfarrstraße, eine weitere Zufahrtmöglichkeit von Norden über das Nachbargrundstück (Gelände der Kirche, beabsichtigte Sicherung durch Wegrechte) für den Anlieferverkehr zu ermöglichen. Da diese Option zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung noch nicht gesichert ist, werden im Zuge der beiliegenden Verkehrs- und Schallgutachten beide Varianten (d.h. auch alle Verkehre zum Plangebiet samt Zulieferverkehr und Rettungswegen über die Pfarrstraße) untersucht und bestätigt. Somit ist die Erschließung des Plangebiets gesichert und kann auch rein über die Pfarrstraße abgewickelt werden. Die Ergebnisse der Gutachten sind auch zutreffend, wenn trotz nördlicher Zufahrtmöglichkeit An- und Abfahrten von Lieferverkehr über die Pfarrstraße erfolgen bzw. wenn das Ziel der nördlichen zusätzlichen Zufahrt erreicht werden kann.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen / teilweise gefolgt.</p>



Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	Unterschrift des Bürgermeisters dazu ist jedoch auf den 28.01.2022 datiert, was eine formelle Fehlerhaftigkeit des Verfahrens zur Folge hat.		
29.14.	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 hat.	<p>Die Bekanntmachung, datiert auf den 28.01.2022, erfolgte im Gemeindeblatt vom 28.01.2022.</p> <p>Die Unterlagen waren über die gesamte Dauer des im Bekanntmachungstext genannten im Bekanntmachungszeitraums (07.02.-10.03.2022) u.a. auf der Homepage der Gemeinde einsehbar. Eine Verfahrensfehler liegt folglich nicht vor.</p> <p>Vorab veröffentlicht wurden lediglich Ergebnisse der Gemeinderatssitzung vom 24.01.2022 zusammengefasst als Bericht, in welcher u.a. der Offenlagebeschluss gefasst wurde. Diese Berichterstattung stellt jedoch formal, laut Bekanntmachungssatzung, keinen offiziellen Kommunikationskanal dar.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
30.	<b>Bürger 10 (Schreiben vom 10.03.2022)</b>		
30.1.	Hiermit widersprechen wir dem Vorhaben, die Pfarrstrasse als Durchgangsstraße zur Alten Schule zu nutzen. Wir bedanken uns für die Verkehrsuntersuchung des Ingenieurbüros Koehler & Leutwein. In der Realität ist auf den ersten Blick ersichtlich, dass die Pfarrstrasse für beidseitig befahrenen Durchgangsverkehr völlig ungeeignet ist. Es gibt keine Freiflächen für Fußgänger, Teilweise beträgt die maximale Fahrbahnbreite 3,80m. Weiterhin ist die Pfarrstrasse unseres Wissens nach als Wohnstrasse deklariert und somit als Durchgangsstraße unzulässig.	<p>Die durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehrsbelastungen beziehen sich ausschließlich auf Quell- und Zielverkehr. Es ist somit von keinem (zusätzlichen) Durchgangsverkehr auszugehen.</p> <p>Auf die Gutachten und entsprechenden Erläuterungen wird verwiesen. Die Breite der Pfarrstraße ist gem. Schleppkurvenprüfung ausreichend, um das Plangebiet zu erschließen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

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

### **Satzungstext**

- Redaktionelle Anpassungen (Maßstab / Passus Ordnungswidrigkeiten / Rechtsgrundlagen)

### **Planzeichnung**

- Redaktionelle Anpassungen (Zuordnung eingetragener Gebäudehöhen / Anpassung Rechtsgrundlage Leitungsrecht)
- Aufnahme bestehender Wasserleitung mit Leitungsrecht
- Ausweisung eines gesonderten Baufensters für Terrassen – Ausschluss in sonstigen Bereichen
- Erweiterung der Grünflächen
- Aufnahme einer Fläche für Garagen / Tiefgaragen
- Geringfügige Erweiterung der Fläche für Stellplätze entlang Auffahrt Pfarrstraße

### **Textteil**

- Aufnahme einer konkreten Vergrämuungsmaßnahme gem. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), anstatt Festsetzung über die Durchführung der saP
- Konkretisierung der Festsetzung über reduzierte Tiefe der Abstandsflächen (Mindestmaß + Bedingung)
- Konkretisierung Terrassen: Entfall der textlichen Überschreitungsmöglichkeit des Baufensters, Aufnahme in ein gesondert ausgewiesenes Baufenster
- Redaktionelle Anpassung Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften
- Festsetzung der max. Anzahl von Pflegeplätzen und Wohneinheiten
- Festsetzung zur GFZ bzgl. nicht anrechnen von Garagengeschossen (zugunsten TG) + Festsetzung zur Fläche für Garagen / Tiefgaragen
- Entfall der (zu unbestimmten) Ausnahme von PV-Anlagen
- Aktualisierung der Festsetzung zum Schallschutz samt Karte gem. aktualisiertem Gutachten
- Konkretisierung Pflanzgebot (Standortgerechte Bäume)
- Div. Konkretisierungen

## Hinweise

- Aufnahme von Hinweisen zu einem Barrierefrei-Konzept sowie der zu beachtenden Vorschriften
- Aufnahme eines Hinweises zu verwendeten DIN-Normen
- Aufnahme eines Hinweises zu bestehenden Gasleitungen
- Konkretisierung des Hinweises zu bestehendem Kulturdenkmal
- Aufnahme eines Hinweises zu archäologischer Denkmalpflege

## Begründung

- Aktualisierung Kap. Artenschutz: Bezug zur durchgeführten saP und den notwendigen Maßnahmen
- Korrektur zum Vertragsverhältnis mit einem Bauträger (nicht gegeben)
- Aktualisierung des dargestellten Baukonzepts gem. Entwurfsstand (mit Tiefgarage)
- Klarstellung zur Erschließungssituation (nördliche Anbindung nicht gesichert, ausschließliche Anbindung über Pfarrstraße als Option), Berücksichtigung in Schall- und Verkehrsgutachten
- Klarstellung zur Art der baulichen Nutzung bzgl. Schallschutz (Ausweisung als SO, schalltechnische Beurteilung als Wohngebiet)
- Anpassung der Erläuterung der Festsetzungen gem. vorgenannter Änderungen, diverse ergänzende Klarstellungen

## Anlagen

- Ergänzung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als Anlage
- Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens gem. o.g. Punkte
- Aktualisierung des verkehrstechnischen Gutachtens gem. o.g. Punkte

**→Aufgrund der inhaltlichen Änderungen ist gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Offenlage durchzuführen**