



**Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften „Kinderschulweg“, 1. Änderung und Erweiterung,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Helmstadt
Projekt-Nr. 108592**

Zusammenfassung und Kommentierung

der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup / Beschluss Gemeinderat
A – Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Ordnungsziffer 1 : Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 08.10.2025	
Es wird angeregt, den unteren Bezugspunkt zur Bemessung der Trauf- und Firsthöhen zur Vermeidung von Unklarheiten in der Auslegung noch zu konkretisieren.	Wir schlagen vor, der Anregung dahingehend wie folgt zu entsprechen : ▪ Als unterer Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche (Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück), gemessen in der jeweiligen Gebäudemitte. Ergänzend schlagen wir vor, die Definition noch durch eine erläuternde Systemskizze zu verdeutlichen.
Zur Ziffer 4.1. der Schriftlichen Festsetzungen wird eine Formulierung angeregt, nach der die Abweichung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze durch Terrassen jeweils einer baurechtlichen Entscheidung bedarf und hierin keine grundsätzliche Zulässigkeit begründet ist. Des Weiteren wird darum gebeten, im Hinblick auf die Bestimmtheit der Festsetzung die Definition der „Gebäudelänge“ in der Festsetzung zu konkretisieren.	Wir schlagen vor, der Anregung zu entsprechen und die Formulierung der Ziffer 4.1. wie folgt zu ergänzen : ▪ 4.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 der gültigen Landesbauordnung von Baden-Württemberg (beispielsweise Erker, Balkone, Eingangs- und Terrassen-Überdachungen, Außentreppen und Dachvorsprünge) können gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO unter der Voraussetzung zugelassen werden, dass sie die Baugrenze um nicht mehr als 1,50 m überschreiten und diese Elemente nicht breiter als 5,00 m sind. Ausnahmsweise können darüber hinaus Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen, auf zwei Dritteln der Gebäudelänge, mit einer Tiefe von bis zu 3,00 m zugelassen werden. Als Gebäudelänge gilt das Außenmaß einer Bebauung, ohne seitliche Vorbauten und vorge-sehene Dachüberstände.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup / Beschluss Gemeinderat
Entsprechend der Stellungnahme vom 24.01.2025 wird darum gebeten, zur Verdeutlichung der Ziffer 2.1. der Örtlichen Bauvorschriften (Einfriedungen) den zweiten Halbsatz des zweiten Absatzes der Formulierung zu entfernen.	Wir schlagen vor, der Anregung zu entsprechen. Die Festsetzung der Ziffer 2.1. der Örtlichen Bauvorschriften lautet demnach : ▪ 2.1. Einfriedungen 2.1.1 Die zulässige Höhe von Einfriedungen darf außerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereich) das Maß von 1,20 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Höhe der an das Grundstück angrenzenden Gehweg-/Straßen-Hinterkante.
Es wird angeregt, zur Vermeidung von Differenzen bei der Interpretation der Festsetzungen die ergänzenden Einschriebe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Kindergarten-Freifläche, Neubau der Kindertagesstätte, Stellplätze Kita) aus dem Plan zu streichen.	Der Anregung wird entsprochen.
Nach Abschluss des Verfahrens bittet das Bau-rechtsamt um die Übergabe von zwei ausgefertigten Planfertigungen, einschließlich aller Anlagen sowie der Bekanntmachung.	Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens die gewünschten Mehrfertigungen.
Ordnungsziffer 2 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.10.2025	
Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten (außer dem Naturpark Neckartal – Odenwald) sowie Biotopen und befindet sich nicht im Biotopverbund. Im Osten grenzt das Plangebiet an den „Schwarzbach“ an. Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen sind plausibel und nachvollziehbar. Die im Gutachten definierten Maßnahmen sind zwingend einzuhalten. Die in der Stellungnahme vom 20.01.2025 angemarkten Punkte wurden in den Bebauungsplan übernommen. Im Hinblick auf die Abgrenzung des Kindergarten-geländes wird explizit nochmals darauf hingewiesen, dass in den Gewässerrandstreifen und die Gehölzbestände des „Schwarzbach“ aufgrund des Fledermausschutzes nicht hineingeleuchtet werden darf. Bei den Abbrucharbeiten des alten Kindergartens ist der besondere Artenschutz zwingend zu berücksichtigen. Da in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung keine vertieften artenschutzrechtlichen Untersuchungen am Gebäude stattgefunden hat, sind die Abbruchgebäude vor dem Abbruch durch ein Fachbüro auf ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten zu untersuchen.	Wir schlagen vor, in der Begründung zum Bebauungsplan noch ergänzend den Sachverhalt aufzunehmen, dass sich das Plangebiet innerhalb des Naturpark Neckartal – Odenwald befindet und von der Planung kein Biotopverbund betroffen ist. Die in der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung definierten Maßnahmen finden im Zuge der Realisierung der Maßnahme Berücksichtigung. Dieses betrifft die Integration von Fledermausquartieren in einen Neubau sowie die Pflanzung heimischer Gehölze auf dem Gelände des Kindergartens.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup / Beschluss Gemeinderat
Es wird als sinnvoll erachtet, die verfügbaren Dachflächen für Photovoltaik-Anlagen zu nutzen.	Im Zuge der weiteren Detailplanung zur Errichtung des Kindergartengebäudes ist, außerhalb des Bauleitplanverfahrens, über diese Frage eine Entscheidung herbeizuführen.
Ordnungsziffer 3 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 07.10.2025	
Die Untere Landwirtschaftsbehörde begrüßt ausdrücklich die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Ausschöpfung vorhandener Innenentwicklungspotenziale. Hierdurch kann der Außenbereich bestmöglich geschont werden. Landwirtschaftliche Belange sind durch das Bauleitplanverfahren nicht direkt betroffen.	Kenntnisnahme
Ordnungsziffer 4 : Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 07.10.2025	
Grundwasserschutz/Wasserversorgung Nach dem vorliegenden Kenntnisstand werden durch die geplante Maßnahme Handlungsverbote der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung (Zone III A) nicht berührt oder verletzt.	Kenntnisnahme
Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.	Der Anregung wird im Zuge der Realisierung der Erschließungsmaßnahme und der Errichtung des Kindergartengebäudes Rechnung getragen.
Grundwasserschutz Das Wasserrechtsamt gibt allgemein gültige Hinweise, die aufgrund der Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet zu beachten sind. Dieses betrifft die Ausführung von Parkplätzen und Verkehrsflächen sowie die Planung und Verlegung von Abwasserkanälen und -leitungen. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit einer Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind vor der Ausführung dem Wasserrechtsamt anzuzeigen. Gleiches gilt bei einer möglichen Entnahme von Grundwasser, Bohrungen in den Grundwasserleiter sowie das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Ständige Grundwasserabsenkungen sind nicht erlaubt. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Wasserrechtsamt zu verständigen. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig.	Wir schlagen vor, den dargestellten Sachverhalt in die Begründung zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup / Beschluss Gemeinderat
Eine Erdwärmennutzung mittels Erdwärmesondenbohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreises ebenfalls nicht genehmigungsfähig.	
Kommunalabwasser Mit Hinweis auf die Stellungnahme vom 22.01.2025 bestehen gegen den Bebauungsplanentwurf keine grundlegenden Bedenken.	Kenntnisnahme
Gewässeraufsicht Ein kleiner Teil des Plangebietes ist im Bereich des „Schwarzbach“ von einem Überschwemmungsgebiet betroffen. Aufgrund des erfolgten Neubaus des Hochwasserrückhaltebeckens „Heldenwiese“ besteht die große Wahrscheinlichkeit, dass die besagte Überschwemmungsfläche entfällt. Das Plangebiet ist von einem HQ _{extrem} durch den „Schwarzbach“ betroffen.	Die angesprochene, von einem HQ ₁₀₀ -Ereignis überschwemmte Fläche liegt ausschließlich im Bereich des von jeglicher Bebauung freizuhaltenen Gewässerrandstreifen, so dass dieser Umstand keine Auswirkungen auf die im Bebauungsplan dargestellten Bauflächen und Festsetzungen haben wird. Die sich aus dem Neubau des Hochwasserrückhaltebeckens ergebende Änderung in der Hochwassergefahrenkarte wird auch die Darstellung des „HQ _{extrem} “ betreffen. Dieses ergäbe dann für die ausgewiesene „Fläche für den Gemeinbedarf“, und damit der Gemeinde für den geplanten Standort des Kindergartens, eine größere Sicherheit hinsichtlich einer möglichen Hochwassergefahr.
Gemäß der Gefahrenkarte kann das Plangebiet von Starkregenereignissen betroffen sein. Daher ist auf einen ausreichenden Wasserabfluss zu achten.	Die seitens des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises angesprochene Frage ist bei der Geländemodellierung der Freiflächen zu berücksichtigen.
Entlang des „Schwarzbach“ ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 5,00 m einzuhalten. Dieser dient der Erhaltung und der Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Schadstoffeinträgen. Die Errichtung von baulichen Anlagen (Zäune, Spielplätze, Feuerwehr-Aufstellflächen und -auffüllungen) ist unzulässig.	Der Bebauungsplan setzt die Fläche in einem Abstand von 5,00 m, gemessen ober der Böschungsoberkante, als „private“ bzw. „öffentliche Grünfläche“ fest. Wir schlagen vor, den beschriebenen Sachverhalt noch durch eine ergänzende Festsetzung in dem Bebauungsplan zu verdeutlichen : ▪ <u>7. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)</u> Auf den öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art unzulässig.
Das Wasserrechtsamt gibt darüber hinaus ergänzende Hinweise, welche bei einer Bebauung in einem HQ _{extrem} -Bereich zu beachten sind.	Die Hinweise sind bereits unter dem Abschnitt „B“ ein Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen.
Altlasten/Bodenschutz Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind gemäß den Angaben des Bodenschutz- und Altlastenkatasters nicht bekannt.	Kenntnisnahme
Es wird darauf verwiesen, dass zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf den Boden die technischen Regelwerke der DIN 19639, DIN 19731 und DIN 18915 zu beachten sind.	Kenntnisnahme

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup / Beschluss Gemeinderat
Gegen die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bestehen seitens der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde nach derzeitigem Kenntnisstand keine grundsätzlichen Bedenken.	
Ordnungsziffer 5 : Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt	
Verwiesen wird auf die Stellungnahme vom 24.01.2025. Bezüglich der am „Burggartenweg“ vorgesehenen Parkplatzflächen wird angemerkt, dass Verkehrsflächen, wenn diese beispielsweise dem Kindergartenpersonal dienen sollen, nicht als „öffentliche“ sondern als „private“ Parkplätze in dem Bebauungsplan festgesetzt werden sollten.	Die Flächen sollten nicht ausschließlich dem Kindergartenpersonal vorbehalten sein, sondern stehen auch den Eltern zur Verfügung, die ihre Kinder zum Kindergarten bringen bzw. von hier wieder abholen. Die Parkplätze haben damit unserer Auffassung nach auch eine öffentliche Funktion, so dass wir den Vorschlag unterbreiten, es bei der Ausweisung „öffentlicher“ Parkplätze zu belassen.
Ordnungsziffer 6 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, Schreiben vom 01.10.2025	
Nach Prüfung der vorgelegten Entwurfsunterlagen bestehen aufgrund der durchgeführten Abwägung seitens des Brandschutzes keine Anforderungen. Es wird auf das Schreiben vom 17.12.2025 verwiesen. Weitere Belange der Feuerwehr, bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen zu berücksichtigen.	Wir verweisen auf die in der Gemeinderats-Sitzung am 11.08.2025 vorgenommene Abwägung. Die seitens des Amtes für Feuerwehr und Katastrophenschutz benannten Belange der Löschwasserversorgung sowie des Brandschutzes finden bei der weiterführenden Erschließungsplanung Berücksichtigung.
Ordnungsziffer 7 : Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 29.09.2025	
Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände, sofern folgende Punkte Beachtung finden: - Es sind alle Lärm-, Immissions- und Emissionswerte einzuhalten, bzw. Maßnahmen zu deren Reduzierung zu treffen. - Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf das Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde (Wasserrechtsamt) unverzüglich zu informieren. Mit dieser wären weitere Maßnahmen abzustimmen und gegebenenfalls das Gesundheitsamt miteinzubeziehen. - Sollte eine Gewerbeeinheit, bei der mit Lebensmitteln umgegangen wird, z.B. ein Café, geplant sein, ist das Veterinäramt des Rhein-Neckar-Kreises hinzuzuziehen. Bei Berücksichtigung der oben aufgeführten Punkte bestehen seitens des Gesundheitsamtes keine Einwände gegen die Bebauungsplanänderung.	Durch die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Kinderschulweg“ werden keine Immissionskonflikte verursacht. Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen sind im Plangebiet gemäß den Angaben des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nicht zu erwarten. Ob hinsichtlich des zu erwartenden Umgangs mit Lebensmitteln im Kindergartenbetrieb das Veterinäramt des Rhein-Neckar-Kreises einzubeziehen ist, hängt von der diesbezüglichen Konzeption der Kindertagesstätte ab und wird gegebenenfalls im Zuge des Bauantrages durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises veranlasst.
Ordnungsziffer 8 : Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 26.09.2025	
Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes sind von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.	Kenntnisnahme

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen		Kommentierung Büro Sternemann und Glup / Beschluss Gemeinderat	
Seitens des Vermessungsamtes sind keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.			
Ordnungsziffer 10 : Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen, Schreiben vom 19.09.2025			
Es bestehen aus denkmalfachlicher Sicht zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken.		Kenntnisnahme	
Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen, oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.			
Es wird um Berücksichtigung der Regelungen der archäologischen Denkmalpflege nach den §§ 20 und 27 DSchG gebeten und darum, den gegebenen Hinweis in die Planunterlagen zu übernehmen.		Aufgrund der Abwägung des Gemeinderates vom 11.08.2025 fand der durch das Landesamt für Denkmalpflege gegebene Hinweis, unter dem Abschnitt „B“, Eingang in die Schriftlichen Festsetzungen.	
Ordnungsziffer 12 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 42 – Steuerung und Bau Finanzen, Schreiben vom 16.09.2025			
Die Belange des Regierungspräsidiums Karlsruhe, Abteilung 4, werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.		Kenntnisnahme	
Ordnungsziffer 13 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 15.09.2025			
Das Regierungspräsidium Freiburg verweist auf die Stellungnahmen vom 17.02.2025.		Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes Geologie, Rohstoffe und Bergbau wurde die Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes im Hinblick auf die vor Ort vorhandenen geologischen Gegebenheiten bereits ergänzt.	
Zum modifizierten Planvorhaben sind keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.			
Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Landesamt keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszüge erfolgt.		Kenntnisnahme	
Ordnungsziffer 15 : IHK Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 09.10.2025			
Die IHK Rhein-Neckar äußert zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes keine Bedenken.		Kenntnisnahme	
Ordnungsziffer 17 : Bundeswehr für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Schreiben vom 10.09.2025			
Es bestehen weiterhin keine Bedenken.		Kenntnisnahme	
Ordnungsziffer 18 : Bürgermeisteramt Epfenbach, Schreiben vom 11.09.2025			
Gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken seitens der Gemeinde Epfenbach.		Kenntnisnahme	
Ordnungsziffer 19 : Stadtverwaltung Neckarbischofsheim, Schreiben vom 10.09.2025			
Die Belange der Stadt Neckarbischofsheim werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.		Kenntnisnahme	
Ordnungsziffer 20 : Stadtverwaltung Waibstadt, Schreiben vom 10.09.2025			
Seitens der Stadt Waibstadt werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.		Kenntnisnahme	

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup / Beschluss Gemeinderat
------------	---

B – Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes / der Örtlichen Bauvorschriften „Kinderschulweg“ fand in Form einer Auslegung der Entwürfe statt.

So lagen diese in dem Zeitraum vom 18.08.2025 bis 22.09.2025 im Rathaus der Gemeinde Helmstadt-Bargen zur Einsichtnahme aus und waren, parallel hierzu, über die Homepage der Gemeinde abrufbar.

Im Zuge dieses Verfahrensschrittes gingen seitens der Öffentlichkeit bei der Gemeinde Helmstadt-Bargen keine Stellungnahmen ein.

Aufgestellt : Sinsheim, 30.10.2025 – GI/Ru