



Bebauungsplan / Örtliche Bauvorschriften „Friedhofweg“, Gemeinde Helmstadt-Bargen
Projekt-Nr. 108552

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 23.04.2025	
Zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	
<p><u>Zur Ziffer 6.6. – „CEF-Maßnahme – Brutvögel“</u> Unter der Ziffer 6.6. der Schriftlichen Festsetzungen wird der Zeitpunkt zum Anbringen der Nistkästen an das Jahr gekoppelt, in dem die Erschließungsarbeiten beginnen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Bauvorhaben entlang des vorhandenen „Friedhofweg“ und der „Waibstadter Straße“ realisiert werden, bevor mit den Erschließungsarbeiten begonnen wird. Vorgeschlagen wird die Aufnahme einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB, wonach Bauvorhaben erst nach Durchführung der „CEF-Maßnahme“ zulässig sind.</p>	<p>Gemäß dem Ergebnis des Fachbeitrages „Artenschutz“ befindet sich ein Großteil der im Plangebiet vorgefundenen Vögel auf den Flächen, die erst nach Durchführung der Erschließungsmaßnahme bebaut werden können. Lediglich einzelne Funde gab es auf den schon bebauten Grundstücken des Geltungsbereiches. Für diese Grundstücke gibt es bereits derzeit, das heißt auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes, ein Baurecht auf der Grundlage des § 34 BauGB. Für den Fall, dass der Grundstückseigentümer eines bereits bebauten Grundstückes ein Bauvorhaben durchführen möchte, bevor die Erschließungsarbeiten für die restlichen Flächen erfolgt sind, gilt auch für diesen Fall der Grundsatz, dass er nicht gegen die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes verstoßen darf.</p> <p>Zusammenfassend regen wir somit an, diesen Sachverhalt in der Begründung zu verdeutlichen und von einer ergänzenden Festsetzung eines bedingten Baurechtes für die bereits bebauten Grundstücke abzusehen.</p>
<p><u>Zu den Ziffern 9. (planungsrechtliche Festsetzungen) und VII. (Begründung) – „Immissionsschutz“</u> Kritisch hinterfragt wird die vorgenommene Abgrenzung der Flächen, auf denen eine Errichtung von Wohngebäuden erst nach der Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig ist. Im Lärmaktionsplan sind weitere Baufenster/Gebäude des Geltungsbereiches von höheren Lärmemissionen tangiert.</p>	<p>Die Ziffer 9. der Schriftlichen Festsetzungen definiert die Bereiche, die erst nach einer Verlegung der B 292 bzw. nach einer Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Bundesstraße errichtet werden dürfen. Darüber hinaus kann einer Bebauung ausnahmsweise unter der Voraussetzung zugestimmt werden, wenn mit den Antragsunterlagen auf Genehmigung eines Bauvorhabens der Nachweis geführt wird,</p>

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
<p>Die Festsetzung wird kritisch gesehen, da die B 292 möglicherweise erst in ferner Zukunft ausgebaut bzw. bei einem Scheitern des Planaufstellungsverfahrens gar nicht gebaut wird. Außerdem fehlen Informationen über die konkrete Ausgestaltung der Lärmschutzwand, welche vermutlich außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden soll.</p>	<p>dass die zulässigen Innenraumpegel einer Wohnbebauung nicht überschritten werden und die zu der Bundesstraße hin ausgerichteten Aufenthaltsräume mit einer Fremdbelüftung ausgestattet sind.</p> <p>Das Planfeststellungsverfahren für die B 292 beinhaltet unmittelbar am Fahrbahnrand geplante Schallschutzwände. Diese werden gewährleisten, dass nach Realisierung des Straßenbauprojektes die unmittelbar angrenzenden Wohngebäude ausreichend vor Straßenlärm geschützt sind und die Orientierungswerte der TA-Lärm eingehalten werden.</p> <p>Mit diesem Hintergrund erachten wir das in den Bebauungsplan aufgenommene bedingte Baurecht für eine stimmige Festsetzung.</p> <p>Ergänzend verweisen wir auf die zwischenzeitlich auf dieser Grundlage vorgenommene schalltechnische Untersuchung des Büros Koehler & Leutwein und die hieraufhin ergänzend in den Bebauungsplanentwurf aufgenommenen Festsetzungen über passive Lärmschutzmaßnahmen auf den anderen Bauflächen.</p>
<p><u>Landwirtschaftliche Immissionen</u> Aus den Entwurfsunterlagen geht nicht hervor, wo sich der landwirtschaftliche Betriebsteil mit den genehmigten Schweineställen befindet.</p> <p>Zudem ist durch den Verzicht auf ein Immissionschutzgutachten nicht geklärt, wie hoch die Lärmwerte im Plangebiet zu erwarten sind.</p>	<p>Gemäß der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 18.03.2025 erlischt die Baugenehmigung für die Nutzung einer Tierhaltungsanlage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, wenn diese über einen Zeitraum von sechs Jahren durchgehend unterbrochen wurde. Dieses ist bei den genehmigten Schweineställen auf dem Flurstück Nr. 103 der Fall.</p> <p>Des Weiteren schlagen wir vor, die Bauflächen, abweichend der bisherigen Entwurfsfassung als „Dörfliches Wohngebiet“ gemäß § 5 a BauNVO auszuweisen. Dieses ist eine neue, in die Baunutzungsverordnung aufgenommene Baugebietskategorie, welche auf ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen einerseits und land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen andererseits abzielt.</p>
<p>Aufgrund fehlender gutachterlicher Stellungnahmen bestehen Zweifel, dass die durchgeführte Abwägung mit den getroffenen Festsetzungen in Bezug auf die Immissionen im „Allgemeines Wohngebiet“ ausreichend ist und gerichtlich standhalten würde.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes wird um die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ergänzt.</p> <p>Vorgeschlagen wird anstatt eines „Allgemeines Wohngebiet“ ein „Dörfliches Wohngebiet“ gemäß § 5 a BauNVO.</p>
<p>Zu den Örtlichen Bauvorschriften</p>	
<p>Es wird angeregt, in den Örtlichen Bauvorschriften unter der Ziffer 1.1.2 auch Krüppelwalmdächer als zulässige Dachform aufzuführen.</p>	<p>Der Anregung sollte entsprochen werden.</p>

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
<p>Zur Begründung</p> <p><u>Zur Ziffer IV. – „Städtebauliche Entwurfskonzeption“</u> Die städtebauliche Entwurfskonzeption, welche sowohl in der Begründung als auch im zeichnerischen Teil durch Gebäudeumrisse abgebildet ist, stimmt teilweise mit dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf hinsichtlich der angepassten überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr überein.</p> <p>Es wird daher angeregt, die in der Begründung abgebildete Entwurfskonzeption vom 16.01.2024 zu überarbeiten.</p>	<p>Die Darstellung in der Begründung wird aktualisiert.</p> <p>Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sollten die hinterlegten Umrisse der im städtebaulichen Entwurf entwickelten Gebäude entfallen.</p>
<p>Zum zeichnerischen Teil</p> <p>Die Zweckbestimmung der öffentlichen und privaten Grünflächen ist zu ergänzen.</p>	<p>Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß dem Bebauungsplanentwurf mit einer „Pflanzbindung“ belegt. Hieraus ergibt sich die zukünftige Nutzung dieser Fläche.</p> <p>Die „private Grünflächen“ werden als Bestandteil der einzelnen Baugrundstücke als Hausgärten genutzt.</p> <p>Wir schlagen vor, diese Begrifflichkeit ergänzend in die Legende des Bebauungsplanentwurfes aufzunehmen.</p>
<p>Darüber hinaus gibt das Baurechtsamt redaktionelle Hinweise zu einzelnen Festsetzungen des zeichnerischen Teils sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften.</p>	<p>Die Hinweise finden im weiteren Planungsverlauf Berücksichtigung.</p>
<p>Allgemeine Schlussbemerkungen</p> <p>Nach der Bekanntmachung ist dem Baurechtsamt die Satzung gemäß § 4 Abs. 3 Satz 3 GemO anzuzeigen.</p> <p>Es ist zu beachten, dass die Ausfertigung vor Beginn des Bekanntmachungsaktes, also vor der Fertigung der Bekanntmachungsanordnung, zu erfolgen hat.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens sind dem Baurechtsamt zwei ausgefertigte Planfassungen mit Satzung, Begründung, etc. sowie die Bekanntmachung vorzulegen.</p> <p>Vorzugsweise kann eine der beiden Fertigungen auch als digitale Dateien mit abgezeichneten Ausfertigungsvermerken vorgelegt werden.</p>	<p>Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises erhält nach Abschluss des Verfahrens eine Ausfertigung des Bekanntmachungstextes sowie die gewünschten Mehrfertigungen der Satzungen.</p>

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
<p>Ordnungsziffer 2 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 11.04.2025</p> <p>die Zusammenfassung und Behandlungsvorschläge erfolgten durch : Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Ingenieurbüro für Umweltplanung, Mosbach</p>	
<p><i>Aus artenschutzrechtlicher Sicht problematisch ist die Artengruppe Fledermäuse, da noch grundsätzliche Fragen zur Betroffenheit durch das Vorhaben offenbleiben.</i></p>	
<p><i>Im Plangebiet wurden Zwergfledermäuse, Breitflügel-fledermäuse sowie Bartfledermäuse (Kleine Bartfledermaus/Brandtfledermaus) und Langohren (Graues/Braunes Langohr) festgestellt.</i></p>	<p><i>Beim Flug im bzw. durch das Plangebiet nachgewiesen wurden vier Arten. Ein Flug beider Bartfledermausarten oder beider Langohrarten ist ausgeschlossen.</i></p>
<p><i>Wochenstuben von Zwergfledermäusen, Breitflügel-fledermäusen sowie der beiden Bartfledermausarten können sicher ausgeschlossen werden. In der näheren Umgebung wurde aber eine Wochenstube der Zwergfledermaus nachgewiesen, die das Plangebiet regelmäßig zur Jagd aufsucht. Einzelhangplätze und Männchen-Quartiere von Zwergfledermäusen und Bartfledermäusen (Myotis Mystacinus/brandtii) sind im Plangebiet möglich. Mit einer Wochenstube von Langohren (Plecotus austriacus und/oder Plecotus auritus) im Plangebiet oder in dessen direkter Umgebung muss gerechnet werden (siehe Fledermausgutachten, Seite 10).</i></p>	<p><i>Wochenstuben der Zwerg-, der Breitflügel- und der Bartfledermaus können sicher ausgeschlossen werden, weil es bei den Detektorbegehungen keine Hinweise darauf gab. Es muss auch nicht mit einer Wochenstube einer der Langohrarten „gerechnet“ werden. Es gab auch hier keine Hinweise darauf bei den Detektorbegehungen. Die Begründung auf Seite 10 des Fledermausgutachtens entbehrt jeder Grundlage. Die Gebäude in denen Langohren grundsätzlich sein könnten, stehen gar nicht zur Disposition und ein Wochenstubenquartier ginge gar nicht verloren. Die nachgewiesene Wochenstube der Zwergfledermaus liegt mehr als 200 m süd-westlich. Dazwischen befindet sich eine Siedlung, die westlich des „Friedhofweg“ ähnlich strukturiert ist wie das Plangebiet. Darauf, dass das Plangebiet zum Jagen häufiger aufgesucht wird, als das Westliche oder auch anderer Gebiete gibt es keine Hinweise.</i></p>
<p><i>Das Plangebiet dient womöglich als essenzielles Nahrungshabitat und definitiv als essenzielle (aktuell dunkle) Flugroute von Langohren oder Alternative.</i></p>	<p><i>Ein essenzielles Nahrungshabitat (Fachbegriff aus dem Artenschutz) ist für eine Wochenstube so wesentlich, dass seine Zerstörung dazu führen würde, dass die Jungtiere nicht erfolgreich aufgezogen werden können. Eine Flugroute, die im gleichen Sinn essenziell ist, gibt es schon als Begriff nicht. Aus den Ergebnissen des Fledermausgutachtens lässt sich weder das eine noch das andere ableiten. Es gibt keine Wochenstube und auch keine belastbaren Hinweise auf eine im Plangebiet oder in der Nähe.</i></p>
<p><i>Für die Zwergfledermaus ist das Plangebiet, gemäß den Ausführungen der Gutachterin (siehe Fledermausgutachten, Seite 9 „...wichtiges Nahrungshabitat darstellt, das die Tiere regelmäßig aufsuchen.“), als essenzielles Nahrungshabitat anzusehen, wenn dies auch im Fachbeitrag „Artenschutz“ im Widerspruch zum Fledermausgutachten verneint wird (siehe Fachbeitrag „Artenschutz“, Seite 17). Darüber hinaus ist das Plangebiet womöglich auch essenzielles Nahrungshabitat für die beiden Bartfledermausarten und/oder Breitflügel-fledermaus.</i></p>	<p><i>Die Zwergfledermaus nutzt Waldränder, Laub- und Mischwälder, Gewässer, Siedlungen, Hecken, Streuobstbestände, Wiesen, Weiden und Äcker zur Jagd. Von dem ca. 0,9 ha großen Plangebiet ist sicher mehr als die Hälfte der Fläche das wichtige Nahrungshabitat..., das die Tiere regelmäßig aufsuchen. Ein essenzielles Nahrungshabitat (siehe oben) wird deshalb daraus noch lange nicht. Auch nicht für die anderen Arten.</i></p>

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
<p>Bei Eingriffen in den Gebäudebestand sowie in die Freiflächen (durch z. B. Abrisse, Gehölzfällungen, Erschließungsarbeiten, sonstige Veränderungen, Beleuchtungen, etc.) ist daher das Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG möglich (Eingriffe in potenzielle Wochenstuben, potenziell essenzielle Nahrungshabitate und Flugrouten).</p>	<p><i>Es ist richtig, dass bei einer Umsetzung des Bebauungsplanes Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Im Fachbeitrag „Artenschutz“ wird dies in angemessener Weise und auf der Grundlage der Ergebnisse der Bestandserfassung und des Fachgutachtens „Fledermäuse“ dargestellt. Es wird auch dargestellt, wie das Eintreten einer Verbotstat vermieden werden kann.</i></p>
<p><i>Es sind vertiefende Untersuchungen zur Klärung der Betroffenheit von Wochenstuben (Plecotus austriacus/auritus), der Betroffenheit von essenziellen Nahrungshabitaten (Pipistrellus pipistrellus, vermutlich Plecotus austriacus/auritus, womöglich auch Myotis mystacinus/brandtii und Eptesicus serotinus) und der Betroffenheit von essenziellen Flugrouten (Plecotus austriacus/auritus, gegebenenfalls auch die anderen nachgewiesenen Arten) notwendig.</i></p> <p><i>Hierauf aufbauend sind Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und/oder zum vorgezogenen Ausgleich („CEF-Maßnahmen“) zu definieren, die ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermeiden.</i></p>	<p><i>Vertiefende Untersuchungen sind nicht erforderlich. Es gibt keine Hinweise auf eine Wochenstube einer Langohrart im Plangebiet. Es entfallen auch keine Strukturen (Gebäude, Bäume), in denen Wochenstuben zu erwarten wären. Der Verbotstatbestand „Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte“ kann nicht ausgelöst werden.</i></p> <p><i>Das Plangebiet ist für keine der genannten Arten ein essenzielles Nahrungshabitat. „Essenzielle Flugrouten“ gibt es weder fachlich noch rechtlich. Die nördliche Grünfläche, durch die die Flurroute verläuft, bleibt weitgehend erhalten.</i></p> <p><i>Im Fachbeitrag sind die erforderlichen Maßnahmen enthalten.</i></p>
<p><i>Für betroffene Männchen-Quartiere und Einzelhangplätze ist ein entsprechender Ausgleich zu formulieren, sofern es sich um naturschutzrechtlich geschützte Ruhestätten handelt.</i></p>	<p><i>Auf das Vorhandensein von Männchen-Quartieren und Einzelhangplätzen gab es keine Hinweise. Möglich sind sie im Baumbestand und an den Gebäuden.</i></p> <p><i>Der § 13 a BauGB zielt auf eine Nachverdichtung des Gebietes, d. h. die meisten Gebäude bleiben stehen, es wird eine rückwärtige Erschließungsstraße gebaut und es entstehen zusätzliche Baugrundstücke. Potenzielle Quartiere an Gebäuden gehen so gut wie gar nicht, an Bäumen kaum verloren. Der Verbotstatbestand „Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ kann nicht ausgelöst werden, weil deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang sich nicht verschlechtern wird, nur weil einige wenige potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten vielleicht verloren gehen können.</i></p>
<p><i>Schon jetzt wird darauf hingewiesen, dass die von der Gutachterin definierten Leitstrukturen zu erhalten sind (siehe Fledermausgutachten, Seite 3).</i></p> <p><i>Dies ist auch beim Umbau der standortfremden Thuja-Hecke in eine standortgerechte Hecke zu berücksichtigen, so dass das Gehölz zu keinem Zeitpunkt seine Funktion als Leitstruktur verlieren darf.</i></p>	<p><i>Im Fledermausgutachten, Seite 3 werden einige Landschaftselemente genannt, die Leitstrukturen sein können. Die Mehrzahl gibt es im Plangebiet gar nicht.</i></p> <p><i>Die im Gutachten immer wieder angeführte Thuja-Hecke, die wahrscheinlich zum Schutz gegenüber der Bundesstraße gepflanzt wurde, wird zusammen mit der Grünfläche im Norden weitgehend erhalten. Ein Umbau in eine Hecke aus gebietseigenen Gehölzen ist nicht geplant.</i></p>
<p>Da aktuell das Auslösen von Verbotstatbeständen nicht ausgeschlossen werden kann, wird das Vorhaben aus Sicht des besonderen Artenschutzes sehr kritisch gesehen. Es bestehen erhebliche Bedenken.</p>	<p><i>Mit den im Fachbeitrag „Artenschutz“ vorgeschlagenen und durch den Bebauungsplan „Friedhofweg“ festgelegten Maßnahmen ist sichergestellt, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes (neue Erschließung, verdichtete Neubebauung) Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.</i></p>

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
<p>Ordnungsziffer 3 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 15.04.2015</p>	
<p>Aus agrarstruktureller Sicht ist es sehr zu begrüßen, dass planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Ausschöpfung von Innenentwicklungspotenzialen geschaffen werden sollen, um den Außenbereich bestmöglich zu schonen.</p> <p>Für das Plangebiet „Friedhofweg“ liegt der „Fachbeitrag Artenschutz“ zwischenzeitlich vor. Auch hieraus ergibt sich kein Erfordernis, landwirtschaftliche Flächen für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen bereitzustellen. Auch dieser Umstand ist sehr zu begrüßen.</p> <p>Die Untere Landwirtschaftsbehörde bedankt sich für die Aufnahme landwirtschaftlicher Belange in die Begründung. Danach müssen die mit der landwirtschaftlichen Arbeit einhergehenden Staub- und Lärmimmissionen sowie auch Immissionen aus der genehmigten Tierhaltung von den zukünftigen Bewohnern des ausgewiesenen Wohngebietes hingenommen werden.</p> <p>Aus Sicht der Unteren Landwirtschaftsbehörde ist dies jedoch noch nicht ausreichend. Es werden Bedenken in Bezug auf folgenden Abschnitt in der Begründung, Seite 10 geäußert :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ „Aufgrund des Umstandes, dass in allen Gebäuden des an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes keine Schweine mehr gehalten werden und auch eine wirtschaftliche abbildbare Schweinehaltung in größerem Umfang an diesem Standort nicht mehr möglich sein wird, verzichtet die Gemeinde Helmstadt-Bargen auf eine gutachterliche Betrachtung dieses Sachverhaltes.“ <p>Die Untere Landwirtschaftsbehörde hält eine gutachterliche Betrachtung für äußerst sinnvoll, da eine Schweinehaltung nach deren Kenntnisstand nicht nur, wie in der Begründung angegeben, für 48 m² genehmigt ist, sondern auch für den genannten Schweinestall in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem geplanten Wohngebiet. Der von der Gemeinde nicht mehr aufzufindende genehmigte Bauantrag liegt dem betroffenen landwirtschaftlichen Betrieb vor und kann bei diesem, oder dem Bauernverband eingesehen werden. Schweinehalter im Rhein-Neckar-Kreis sind derzeit sind derzeit durch nahegelegene Funde von mit dem Erreger der <i>Afrikanischen Schweinepest (ASP)</i> infizierten Wildschweinen, besonders durch damit zusammenhängende Restriktionen, bedroht. Aus diesem Grund ist es fachlich absolut nachvollziehbar, wenn derzeit keine Schweine aufgestellt werden.</p>	<p>Wir verweisen auf den § 62 der seit dem 28.06.2015 anzuwendenden Landesbauordnung für Baden-Württemberg. Hierin wird unter dem Absatz 3 die Feststellung getroffen, dass die Genehmigung für eine Tierhaltungsanlage erlischt, wenn diese während eines Zeitraumes von mehr als sechs Jahren durchgehend unterbrochen wird. Dieses ist hier der Fall. Damit muss bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht mehr davon ausgegangen werden, dass in den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäuden Schweine in einem Umfang gehalten werden, die zu einem Konflikt mit der im Plangebiet vorgesehene Nutzung führen werden.</p> <p>Darüber hinaus schlagen wir vor, die bisher als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bauflächen gemäß § 5 a BauNVO als „Dörfliches Wohngebiet“ festzusetzen. Dörfliche Wohngebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Eine in einem solchen Gebiet praktizierte Wohnnutzung muss somit Immissionen, die aus der innerörtlichen Landwirtschaft heraus auf das Gebiet einwirken, hinnehmen.</p> <p>Mit der Fortschreibung des Planentwurfes wird den Bedenken der Unteren Landwirtschaftsbehörde sowie denen des unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes Rechnung getragen. Die vorgeschlagene Ausweisung dient der Konfliktminimierung, jedoch sollten neben Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für die örtliche Verwaltung sollten innerhalb des Plangebietes zukünftig auch Gartenbaubetriebe, Tankstellen und landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe ausgeschlossen werden.</p> <p>Mit diesem Hintergrund schlagen wir für die Zulässigkeit des „Dörfliches Wohngebiet“ folgende Festsetzung vor :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.1. Dörfliches Wohngebiet (§ 5 a BauNVO) <p>Im „Dörfliches Wohngebiet“ werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 5 a Abs. 2 Ziffern 5. und 6. BauNVO genannten, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zugelassen. Ebenfalls nicht zulässig sind die im § 5 a Abs. 2 Ziffer 8. BauNVO genannten „Anlagen für örtliche Verwaltungen“.</p> <p>Die unter dem § 5 a Abs. 2 Ziffer 7. BauNVO genannten „sonstige Gewerbebetriebe“ können nur ausnahmsweise zugelassen werden.</p>

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
<p>Die Möglichkeit in naher Zukunft wieder weiterhin Schweine in wirtschaftlichem Umfang halten zu können, sollte davon jedoch unberührt bleiben.</p> <p>Die Planung und Ausgestaltung der Wohnbebauung, insbesondere in Bezug auf die mögliche benachbarte Tierhaltung, aber auch in Bezug auf weitere betriebsbedingte Emissionen, ist dementsprechend in engem Austausch mit dem ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb durchzuführen.</p>	<p>Im „Dörfliches Wohngebiet“ werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die im § 5 a Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zugelassen (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).</p>
<p>Ordnungsziffer 4 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 23.04.2025</p>	
<p>Unter der Ziffer 9., bzw. in der Anlage 3 der Schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, bei welchen eine bauliche Nutzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig ist. Hintergrund ist eine geplante Lärmschutzwand im Zuge des Ausbaus der B 292. Der Begründung zum Bebauungsplan ist nicht zu entnehmen, wie die oben genannten Flächen ermittelt wurden. In der Regel ist der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß der DIN 4109-2 zu bestimmen.</p> <p>Unter Punkt 4.4.5.2 der DIN 4102-2 wird erläutert, das Lärmkarten nach der Richtlinie 2002/49/EG EU-Umgebungslärmrichtlinie zur Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels nicht herangezogen werden können.</p> <p>Es ist daher nicht nachvollziehbar, ob die genannten Flächen ausreichend bemessen sind.</p> <p>Es werden keine weiteren Anregungen oder Hinweise vorgetragen.</p>	<p>Wir verweisen auf die auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes vorgenommene schalltechnische Untersuchung des Büros Koehler & Leutwein vom 12.03.2026.</p> <p>Für die Flächen, für die kein bedingtes Baurecht gemäß der Ziffer 9. der Schriftlichen Festsetzungen ausgewiesen wurde, wurde eine Festsetzung hinsichtlich der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>
<p>Ordnungsziffer 5 : Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 16.04.2025</p>	
<p>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</p> <p>Der Hinweis auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgesetzes sowie die hieraufhin durch das Wasserrechtsamt formulierten Nebenbestimmungen fanden Eingang in den Bebauungsplanentwurf.</p> <p>Nach dem derzeitigen Kenntnisstand werden Handlungsverbote entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung durch die geplante Maßnahme nicht berührt oder verletzt.</p> <p>Aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhofweg“, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen, keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

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

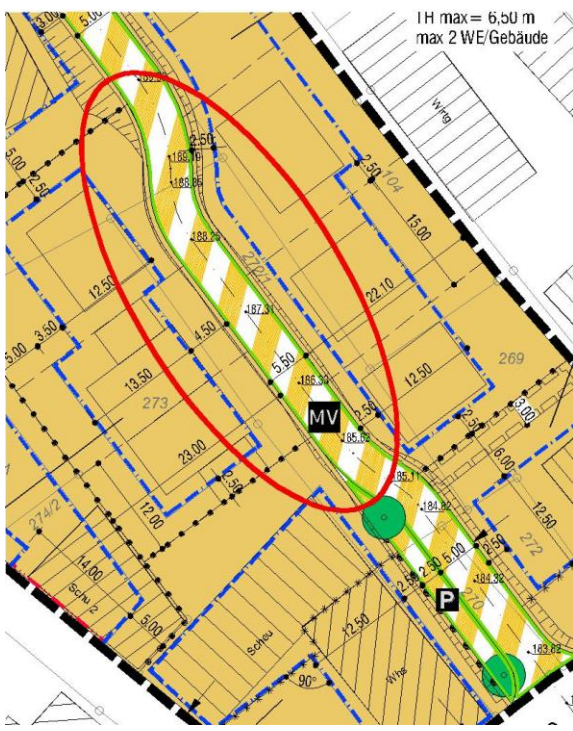
Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<p>Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht <i>Kommunalabwasser</i> Aus der Sicht des Sachgebietes Kommunalabwasser gibt es keine grundlegenden Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Es ist eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz anzustreben. Niederschlagswasser sollte verstärkt zwischengespeichert und genutzt oder ortsnah schadlos versickert und nicht vorrangig abgeleitet werden. Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann der Hitze und der Trockenheit vorgebeugt werden. Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der naturnahe Wasserhaushalt durch die geplante Maßnahme nicht signifikant geändert wird.</p>	<p>Die formulierten Festsetzungen (Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften) gehen auf diesen Belang ein. Zulässig sind auch flachgeneigte Dachformen. Diese sind gemäß der Ziffer 6.1. der Schriftlichen Festsetzungen zu begrünen und als Dachflächen mit einem hohen Verdunstungswert dauerhaft zu erhalten. Dieses gilt sowohl für die Haupt- als auch für die Nebengebäude. Darüber hinaus ist hinsichtlich der Wasserhaushaltsbilanz auf die innerörtliche Lage des Plangebietes und die im Geltungsbereich bereits teilweise seit Jahrzehnten vorhandene Bebauung zu verweisen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Wasserhaushalt nicht wesentlich verändert.</p>
<p>Ein Gesamtentwässerungsentwurf liegt nicht vor. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist eine ordnungsgemäß Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Dem Landratsamt ist ein Teilentwässerungsentwurf vorzulegen. Für die Umsetzung des Trennsystems ist die Abwassersatzung anzupassen. Es wird darum gebeten, die Bauherren über die Besonderheit der getrennten Ableitung in geeigneter Form zu unterrichten, um Fehlanschlüsse zu vermeiden.</p>	<p>Die Planung sieht, entsprechend der Stellungnahme des Wasserrechtsamtes vor, das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Oberflächenwasser in einen separaten Regenwasserkanal einzuleiten. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, das nicht zur Verdunstung/zur Versickerung zu bringende Regenwasser zu einem späteren Zeitpunkt leitungsgebunden in einen Vorfluter einzuleiten. Als Voraussetzung hierfür ist mittelfristig, außerhalb des Plangebietes, ein weiterer Kanal zur Ableitung des Oberflächenwassers zu verlegen. Die Bauherren werden über das im Plangebiet zu verlegende Trennsystem in Kenntnis gesetzt.</p>
<p>Das Wasserrechtsamt gibt allgemeingültige Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. Regenwasserbewirtschaftung. Unter den genannten Voraussetzungen darf Niederschlagswasser erlaubnisfrei versickern oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Die erlaubnisfreie Entwässerung von befestigten Flächen über 1.200 m² ist dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen. Darüber hinaus gibt das Wasserrechtsamt unter anderem Hinweise über die Versickerung von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen und zur Bepflanzung von Versickerungsmulden. Das auf die Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffende Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Hierzu werden ergänzende technische Hinweise gegeben.</p>	<p>Wir schlagen vor, die Hinweise des Wasserrechtsamtes unter dem Abschnitt „B“ in den Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>

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
<p>Gewässeraufsicht Aus Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen das geplante Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Weder ein Überschwemmungsgebiet noch der Gewässerrandstreifen ist betroffen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Hinweis</u> : Nach den Starkregengefahrenkarten muss mit Starkregeneignissen (extremen, kaum vorhersehbaren und räumlich begrenzten Niederschlägen) gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z. B. Unterschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören z. B. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregeneignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können. 	<p>Ein Hinweis auf mögliche Starkregeneignisse ist bereits unter dem Abschnitt „B – Hinweise und Empfehlungen“ ein Inhalt des Bebauungsplanentwurfes.</p>
<p>Altlasten/Bodenschutz Aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde bestehen weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan „Friedhofweg“.</p> <p>Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Plangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, HISTE-Fortschreibung Stand 2018). Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>Zur Vermeidung und Verminderung von Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind folgende technische Regelwerke zu berücksichtigen :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ ▪ DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“, ▪ DIN A 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“ ▪ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ 	<p>Kenntnisnahme</p>

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
------------	---------------------------------------------------------------

Ordnungsziffer 6 : Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 02.04.2025	
<p>Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplanes heißt es :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>„Sofern die neue Erschließungsstraße gemäß der Straßenverkehrsordnung als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen werden soll, wird die Straßenraumgestaltung so gewählt, dass diese die Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit fördert. In diesem Zusammenhang werden im Zuge der Ausgestaltung weitere öffentliche Parkplätze innerhalb des Straßenraumes vorgesehen und markiert.“</i> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei den weiteren geplanten öffentlichen Parkflächen die einschlägigen Richtlinien beachtet werden sollten. Für die spätere Markierung der weiteren Parkflächen ist zu berücksichtigen, dass die Restfahrbahnbreite mindestens 3,00 m betragen muss; darüber hinaus sollen Längsparkstände nach den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs innerhalb der 0,10 m breiten Markierungen mindestens 2,00 m breit sein.</p> <p>Im Übrigen verweist das Straßenverkehrsamt auf seine Stellungnahme vom 10.06.2024.</p>	<p>Die Anordnung eines „verkehrsberuhigter Bereich“ erfolgt durch das Straßenverkehrsamt, in enger Abstimmung mit der Gemeinde Helmstadt-Bargen.</p> <p>Die Argumentation der Fachbehörde hinsichtlich einer möglichen Parkplatzbreite und der in diesem Kontext vorzuhaltenden Breite der Fahrbahn ist stimmig, so dass wir vorschlagen, in einem Teilbereich der geplanten Neubebauung den Straßenquerschnitt von derzeit 5,00 m auf 5,50 m zu erweitern. Damit bestünde hier grundsätzlich die Option, zusätzliche Parkierungsflächen im Straßenraum zu markieren, ohne dass sich hierdurch Behinderungen für andere Verkehrsteilnehmer ergeben werden.</p> 

Ordnungsziffer 7 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, Schreiben vom 14.04.2025	
<p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen bestehen aufgrund der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen innerhalb des Plangebietes seitens des abwehrenden Brandschutzes keine, über den bisherigen Maßgaben und rechtliche Grundlängen hinausgehende, Anforderungen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme vom 28.05.2024 hingewiesen.</p> <p>Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.</p>	<p>In der genannten Stellungnahme verweist das Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz auf die im Brandfall erforderliche Löschwassermenge, den erforderlichen Betriebsdruck an der Entnahmestelle sowie die erforderlichen Abstände von Hydranten. Diese Vorgaben finden im Zuge der Erschließungsplanung Berücksichtigung.</p>

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
<p>Ordnungsziffer 8 : Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 10.04.2025</p>	
<p>Sofern alle Lärm-, Immissions- und Emissionswerte eingehalten werden bzw. Maßnahmen zu deren Reduzierung getroffen werden, bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</p> <p>Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren, weitere Maßnahmen abzustimmen und gegebenenfalls das Gesundheitsamt miteinzubeziehen.</p>	<p>Die Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Altlasten, Altlastverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind gemäß den Angaben der Unteren Bodenschutzbehörde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.</p>
<p>Ordnungsziffer 9 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben 15.04.2025</p>	
<p>Im Rahmend er frühzeitigen Beteiligung wurde mit Datum vom 17.06.2024 eine Stellungnahme abgegeben. Seitdem haben sich keine, für diese Fachbehörde erheblichen Änderungen an der Planung ergeben, so dass auf die damalige Stellungnahme verwiesen wird.</p> <p>Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur baulichen Nutzung von im betreffenden Quartier vorhandenen Freiflächen im Sinne einer städtebaulichen Nachverdichtung geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha in städtebaulich integrierter Lage im Ortsteil Helmstadt. Eine Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ ist vorgesehen.</p> <p>In der Raumnutzungskarte zum „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ist der betreffende Bereich als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ festgelegt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen.</p> <p>Weitere Hinweise oder Anregungen werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Die zustimmende Stellungnahme ist zur Kenntnis zu nehmen.</p>
<p>Ordnungsziffer 10 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege, Esslingen, Schreiben vom 22.04.2025</p>	
<p>Bau- und Kunstdenkmalpflege</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege bedankt sich für die Übernahme der von ihm gegebenen Hinweise sowie die Anpassung der Planung im Bereich der Hofanlage „Waibstadter Straße“ Nr. 6.</p> <p>Dadurch wird nun ein möglicher Erhalt des Anwesens planungsrechtlich gesichert, was sehr begrüßt wird.</p> <p>Sobald die noch ausstehende denkmalfachliche Prüfung des aktuellen Bestandes abgeschlossen ist, ergeht hierzu eine zeitnahe Rückmeldung.</p>	<p>Im Nachgang zu dieser Stellungnahme teilt das Landesamt für Denkmalpflege der Gemeinde Helmstadt-Bargen mit Schreiben vom 18.08.2025 mit, dass das Anwesen „Waibstadter Straße“ Nr. 6, als Ergebnis einer ausführlichen Besichtigung, nicht mehr die Kriterien eines Kulturdenkmals erfüllt.</p> <p>Wir schlagen somit vor, die aufgrund der Anregung der Denkmalschutzbehörde vorgenommene, auf die Bestandsbebauung abgestimmte, Ausweisung der überbaubaren Fläche zu belassen und, entsprechend dem Prüfergebnis, im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes keine Kennzeichnung des Gebäudes als „Kulturdenkmal“ vorzunehmen.</p>

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
<p>Darüber hinaus werden aus baudenkmalpflegerischer Sicht keine weiteren Anmerkungen gemacht.</p> <p>Archäologische Denkmalpflege Aus bodendenkmalfachlicher Sicht bestehen zu dem geplanten Vorhaben keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG und um deren Übernahme in die Bebauungsplanunterlagen gebeten :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ „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. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. 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>Ein entsprechender Hinweis ist bereits unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen ein Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>
<p>Ordnungsziffer 11 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 42 – Steuerung und Baufinanzen, Schreiben vom 25.03.2025</p>	
<p>Die Stellungnahme vom 12.06.2024 hat nach wie vor Gültigkeit.</p>	<p>In der genannten Stellungnahme verweist das Regierungspräsidium Karlsruhe auf das gemäß dem Fernstraßengesetz auf den Flächen in einem Abstand von 20,00 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße einzuhaltende Anbauverbot. Dieses fand im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Berücksichtigung, indem die hier vorhandenen privaten Grundstücksflächen als Grünflächen dargestellt wurden.</p>
<p>Ordnungsziffer 12 : Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 01.04.2025</p>	
<p>Unter Verweis auf die weiterhin gültige Stellungnahme vom 12.06.2024 aus der frühzeitigen Beteiligung sowie den Hinweis zu geologischen Gegebenheiten unter der Ziffer X. der Begründung in der Fassung vom 17.02.2025, werden von Seiten des Regierungspräsidiums Freiburg zu den vorliegenden offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Wir verweisen auf die am 17.02.2025 vorgenommene Abwägung und die hieraufhin diesbezüglich in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommene Textpassage.</p>

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
<p>Ordnungsziffer 13 : Zweckverband Hochwasserschutz – Einzugsbereich „Elsenz – Schwarzbach“, Waibstadt, Schreiben vom 25.03.2025</p>	
<p>Die Planungen des Zweckverbandes werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Gegen das Vorhaben werden keine Einwendungen vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Ordnungsziffer 14 : Industrie- und Handelskammer Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 23.04.2025</p>	
<p>Die IHK Rhein-Neckar hält an ihrer Stellungnahme vom 19.06.2024 fest. Sie bleibt am Fortgange der Planung interessiert.</p>	<p>In der genannten Stellungnahme werden seitens der IHK Rhein-Neckar weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.</p>
<p>Ordnungsziffer 15 : Land Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 09.04.2025</p>	
<p>Sachbereich Verkehr Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Bei der Planung ist auf ausreichende zur Verfügung stehende Stellplätze zu achten. Auf die geltende „VwV-Stellplatz“ wird hierbei hingewiesen. Auf eine ausreichende Erschließung der Grundstücke unter Berücksichtigung der Einhaltung der Sichtdreiecke ist zu achten.</p> <p>Bei der geplanten Fahrbahnbreite ist ein Parken, selbst im verkehrsberuhigten Bereich, nicht möglich. Die Restbahnbahnbreite von mindestens 3,00 m wäre einzuhalten.</p> <p>Weitere Anregungen werden im derzeitigen Verfahrensstand nicht vorgebracht.</p>	<p>Wir verweisen auf die in den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften aufgenommene Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (ab einer Wohnungsgröße von 50 m² Wohnfläche – 2 PKW-Stellplätze).</p> <p>Im Hinblick auf die vorgesehene Fahrbahnbreite verweisen wir auf die Ordnungsziffer 6 dieser Synopse, in welcher wir vorschlagen, dort wo die Möglichkeit einer Markierung ergänzender Parkplätze besteht, den Straßenquerschnitt auf ein Maß von 5,50 m zu verbreitern.</p>
<p>Prävention Das Polizeipräsidium gibt allgemeingültige Hinweise zur Ausgestaltung öffentlicher Räume als Begegnungs- und Kommunikationsstätte, welche oftmals auch Platz für Konflikte und Kriminalität bieten.</p> <p>Verwiesen wird auf die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, welche für Bauherren kostenfrei zur Verfügung steht. Es wird darum gebeten, diese Möglichkeit publik zu machen.</p> <p>Darüber hinaus verweist die Polizei auf die bestehende Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention.</p>	<p>Wir schlagen vor, einzelne Hinweise, insbesondere die zur Ausgestaltung öffentlicher Räume und hier insbesondere hinsichtlich einer ausreichenden Beleuchtung, bei der weiterführenden Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Darüber hinaus regen wir an, Bauherren privater Bauvorhaben in einer geeigneten Weise auf die bestehenden Beratungsmöglichkeiten der Polizei hinzuweisen.</p>
<p>Ordnungsziffer 16 : Netze BW GmbH, Öhringen, Schreiben vom 25.03.2025</p>	
<p>Die Netze BW GmbH bedankt sich für die Aufnahme des Trafostationsplatzes in den Bebauungsplan. Die bisherige Stellungnahme vom 29.05.2024 hat weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens wird um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>In der genannten Stellungnahme stellt der Energieversorger fest, dass die Versorgung des Plangebietes durch eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen kann und als Kabelnetz ausgeführt wird.</p> <p>Um eine rechtzeitige Koordinierung aller Tiefbauarbeiten im Zuge der Erschließungsmaßnahme wird gebeten.</p>

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
Ordnungsziffer 17 : Bundeswehr für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Schreiben vom 21.03.2025		
Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme vom 27.05.2024 wird aufrechterhalten.	In der genannten Stellungnahme wird die Feststellung getroffen, dass die Belange der Beteiligung durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.	
Ordnungsziffer 18 : Bürgermeisteramt Aglasterhausen, Schreiben vom 03.04.2025		
Von Seiten der Gemeinde Aglasterhausen bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Es werden keine Anregungen vorgetragen.	Kenntnisnahme	
Ordnungsziffer 19 : Bürgermeisteramt Epfenbach, Schreiben vom 31.03.2025		
Nach sorgfältiger Abwägung aller relevanten Aspekte bestehen seitens der Gemeinde Epfenbach keine Bedenken gegenüber den Planungen. Die Gemeinde Epfenbach erteilt ihr Zustimmung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Friedhofweg“ und unterstützt die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte der Gemeinde Helmstadt-Bargen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.	Kenntnisnahme	
Ordnungsziffer 20 : Stadtverwaltung Waibstadt, Schreiben vom 19.03.2025		
Von Seiten der Stadt Waibstadt werden weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen, die öffentlichen Belange der Stadt Waibstadt werden durch das geplante Vorhaben nicht berührt. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	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 Entwürfe des Bebauungsplanes/der Örtlichen Bauvorschriften „Friedhofweg“ lagen in dem Zeitraum vom 03.03.2025 bis 04.04.2025 im Rathaus der Gemeinde Helmstadt-Bargen erneut öffentlich aus.

Im Zuge dieses Verfahrensschrittes ging bei der Gemeinde folgende Stellungnahme ein :

Landesbauernverband Baden-Württemberg, Kreisgeschäftsstelle Rhein-Neckar Schreiben vom 31.03.2025

<p>Der Landesbauernverband vertritt die Interessen der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Hofstelle. Dies wird aktiv im Haupterwerb bewirtschaftet.</p> <p>Auf dem Grundstück befinden sich, neben der Betriebsleiterwohnung, die Maschinenhalle und mehrere Tierhaltungsanlagen.</p> <p>Die derzeitige Bewirtschaftungsfläche im Acker- und Gemüsebau weist eine Größe von etwa 45 ha auf.</p> <p>Es besteht ein Interesse der nachfolgenden Generation an der Fortführung des Betriebes.</p>	
<p>1. Betriebsbedingte Emissionen</p> <p>Mit der heranrückenden Wohnbebauung werden erhebliche Beeinträchtigungen im Betriebsablauf befürchtet. Die landwirtschaftliche Tätigkeit bedingt Emissionen, welche zu unterschiedlichen Tages- und Nachtzeiten, auch an gesetzlichen Feiertagen und an den Wochenenden, entstehen. So kann es zu Grenzüberschreitungen der Orientierungswerte der TA-Lärm kommen.</p> <p>Auf dem Hofstellengrundstück stehen baurechtlich genehmigte Tierhaltungsanlagen (Schweinställe). Sie können nach den heutigen gesetzlichen Anforderungen mit geringen bautechnischen Änderungen wirtschaftlich betrieben werden. Perspektivisch soll eine Aufstallung in der vorhandenen Tierhaltungsanlage wieder erfolgen. Entsprechende Vorgespräche wurden geführt und Zusagen hinsichtlich einer Vermarktung von regionalem Schweinefleisch gegeben.</p> <p>Alle landwirtschaftlichen Tätigkeiten, einschließlich der damit verbundenen Lärm- und Geruchsbelästigungen müssen weiterhin möglich sein.</p>	<p>Wir verweise auf die Kommentierung zur Ordnungsziffer A 3 dieser Synopse.</p> <p>Hierin wurde aufgrund der im Verfahren dargestellten möglichen Konfliktsituation der Vorschlag unterbreitet, die Bauflächen des Plangebietes, anstelle des bisher geplanten „Allgemeines Wohngebiet“ als „Dörfliches Wohngebiet“ auszuweisen.</p> <p>Eine in einem solchen Gebiet praktizierte Wohnnutzung muss im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme Emissionen, die aus der innerörtlichen Landwirtschaft heraus auf das Gebiet einwirken, hinnehmen.</p> <p>Die Nutzung bestehender Gebäude für eine Tierhaltung muss entsprechend der aktuellen Landesbauordnung neu beantragt und beurteilt werden.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verändern sich aufgrund des im Bestand vorhandenen städtebaulichen Umfeldes die Rahmenbedingungen hierfür nicht grundsätzlich</p>

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
<p>2. Zuwendung Die Schaffung einer Zuwegung zu der Hofstelle im Plangebiet wird ausdrücklich begrüßt. Sie muss so ausgestaltet werden, dass diese mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, einschließlich beladenen Hängern befahrbar ist. Zu berücksichtigen ist auch der landwirtschaftliche Zulieferverkehr. Die Ausweisung von Parkplätzen im Zufahrtbereich zur Hofstelle sollte vermieden werden.</p>	<p>Die Zufahrt vom „Friedhofweg“ in Richtung des landwirtschaftlichen Anwesens stellt für diesen eine wesentliche Aufwertung dar. Auf den angesprochenen Abschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche, welche als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert werden kann, sollten entsprechend der Anregung des Bauernverbandes keine Parkplätze markiert werden.</p> <p>Die Fahrbahnbreiten lassen eine Befahrung mit fast allen landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu. Die zur Verfügung stehenden Schleppkurven werden jedoch, insbesondere für den landwirtschaftlichen Zulieferverkehr, aufgrund bestehender, nicht zu verändernder Grundstücksgrenzen, nicht ausreichen, dass alle Fahrzeuge ohne Rangiervorgänge ein- und ausfahren können.</p>
<p>3. Entwässerungsgraben Der zwischen der Hofstelle „Pfarrstraße“ Nr. 1 und dem Neubaugebiet vorhandene Entwässerungsgraben und dessen Funktionsfähigkeit muss erhalten bleiben. Es wird angeregt, einen entsprechenden ausreichenden Abstand zwischen einer Neubebauung und diesem Wasserzug vorzusehen. Bereits heute kommt es, insbesondere bei Starkregenereignissen, zum Überlaufen des Grabens. Die Dach- und Oberflächenentwässerung der überplanten Fläche sollte nicht über diesen Entwässerungsgraben erfolgen. Eine Veränderung des Geländeniveaus im Neubaugebiet darf nicht zum Nachteil des angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Anwesens führen.</p>	<p>Der angesprochene Graben ist punktuell verdoht und liegt als separates Flurstück außerhalb des Geltungsbereiches.</p> <p>Das zusätzlich abzuleitende Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird in einen separaten Regenwasserkanal abgeleitet und erst zwischen den Flurstücken Nr. 269 und Nr. 272 in den genannten Graben eingeleitet. Ergänzend verweisen wir auf die im Hinblick auf eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p>Die hydraulische Belastbarkeit an der Einleitungsstelle des Regenwasserkanals ist rechnerisch im Zuge der Erschließungsplanung zu überprüfen.</p>