

**Gemeinde Helmstadt-Bargen - Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Alte Schule“ im Verfahren nach §13a BauGB**

Zusammenstellung des Abwägungsmaterials aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterlagen wurden für die Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 15.04.2021 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. 1 BauGB erfolgte von 15.03.2021 bis 15.04.2021.

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

Stand: 13.01.2022

**Verzeichnis der Stellungnahmen****Seite****Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Abwasserzweckverband Schwarzbachtal (Schreiben vom 22.03.2021) .....	1
Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 26.04.2021) .....	1
IHK Rhein-Neckar (Schreiben vom 15.04.2021) .....	3
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Baurechtsamt (Schreiben vom 30.03.2021).....	3
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz (Schreiben vom 18.03.2021) .....	7
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz (Schreiben vom 19.03.2021) .....	8
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 24.03.2021) .....	8
Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt (Schreiben vom 14.04.2021) .....	10
Netze BW GmbH (Schreiben vom 22.03.2021) .....	15
Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 12.04.2021).....	15
Zweckverband Hochwasserschutz Einzugsbereich Elsenz-Schwarzbach (Schreiben vom 23.03.2021) .....	16

**Nachbargemeinden**

Gemeinde Aglasterhausen (Schreiben vom 14.04.2021) .....	17
Gemeinde Epfenbach (Schreiben vom 26.03.2021) .....	17
Gemeinde Hüffenhardt (Schreiben vom 26.03.2021) .....	17
Gemeinde Obrigheim (Schreiben vom 22.03.2021) .....	17
Stadt Bad Rappenau (Schreiben vom 08.04.2021) .....	17
Stadt Waibstadt (Schreiben vom 15.03.2021) .....	17

**Öffentlichkeit**

Bürger 1 (Schreiben vom 01.04.2021) .....	1
Bürger 2 (Schreiben vom 13.04.2021) .....	7
Bürger 3 (Schreiben vom 13.04.2021) .....	8
Bürger 4 (Schreiben vom 12.04.2021) .....	13
Bürger 5 (Schreiben vom 11.04.2021) .....	16
Bürger 6 (Schreiben vom 11.04.2021) .....	19

---

Bürger 7 (Schreiben vom 12.04.2021) .....	22
Bürger 8 (Schreiben vom 14.04.2021) .....	38
Bürger 9 (Schreiben vom 07.04.2021/15.04.2021).....	43
Kreissenorenrat (Schreiben vom 15.04.2021) .....	59

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.	<b>Abwasserzweckverband Schwarzbachtal (Schreiben vom 22.03.2021)</b>		
1.1.	Im Bereich des o.g. Vorhabens verläuft kein Verbandskanal des Abwasserzweckverband Schwarzbachtal. Wir weisen lediglich auf die Beachtung und Einhaltung der Schmutzfrachtberechnung hin.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und dem Bauträger übermittelt.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
2.	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 26.04.2021)</b>		
2.1.	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand:</p> <p>In Punkt 5 der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Versorgungsleitungen) wird die unterirdische Verlegung von Telekommunikationslinien (TK-Linien) festgelegt. Dieser Forderung widersprechen wir mit folgender Begründung:</p> <p>Regelungen zur Zulassung der oberirdischen Ausführung von TK-Linien sind in § 68 Absatz 3 Sätze 2 und 3 TKG abschließend enthalten. Die Kriterien zur Art und Weise der Trassenführung von TK-Linien sind damit bundesgesetzlich geregelt.</p> <p>Zwar kann gemäß § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB im Bebauungsplan die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen aus städtebaulichen Gründen festgelegt werden, jedoch ist nicht davon auszugehen, dass der Bundesgesetzgeber im Juni 2004 eine sehr ausgefeilte Kompromisslösung zur oberirdischen Verlegung von TK-Linien in § 68 Abs. 3 TKG aufnimmt, um sie einen Monat später im Juli 2004 wieder massiv durch § 9 Absatz 1 Nr.13 BauGB zu modifizieren bzw. einzuschränken.</p> <p>Sollte es bei dem Verbot von oberirdisch geführten TK-Linien im Bebau-</p>	Der Einwand der Telekom wird zur Kenntnis genommen und das Verbot von oberirdisch geführten Leitungen aus den textlichen Festsetzungen entnommen.	<b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	ungsplan bleiben, behalten wir uns eine Prüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor dem zuständigen Oberverwaltungsgericht vor.		
2.2.	<p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich wird.</p> <p>Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Rein vorsorglich möchten wir darauf hinweisen, dass eine Versorgung von Gebäuden, die in zweiter Reihe errichtet werden und deren Hauszuführung über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, nur erfolgen kann, wenn für dieses Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgt ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baum-</p>	Die Hinweise werden wie beschrieben in die Planunterlagen aufgenommen.	<b>Den Anregungen wird wie nebenstehend gefolgt.</b>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>standorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p><u>Anlage:</u> Lageplan</p>		
3.	<b>IHK Rhein-Neckar (Schreiben vom 15.04.2021)</b>		
3.1.	<p>Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Rhein-Neckar bedankt sich für die Beteiligung am Plan-verfahren.</p> <p>Bewertung der vorliegenden Bauleitplanung durch die IHK Rhein-Neckar: Die IHK Rhein-Neckar hat gegen den Bebauungsplan „Alte Schule“ keine Bedenken vorzuweisen.</p> <p>Am Fortgang der Planung bleiben wir interessiert. Die uns freundlicherweise zugesandten Planunterlagen nehmen wir zu den Akten.</p>	Keine Anregungen / Bedenken.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
4.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Baurechtsamt (Schreiben vom 30.03.2021)</b>		
4.1.	<p><b>Zu Ziff. 1.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen - allgemeines Wohngebiet:</b></p> <p>Es wird empfohlen, bei der Formulierung "nicht störende Handwerksbetriebe" an das Adjektiv "störende" den Buchstaben "n" anzuhängen, um dem Verordnungstext zu entsprechen und durch die Analogie zu dem Adjektiv "dienenden" Zweifeln vorzubeugen, dass auch diese Handwerksbetriebe als Zulässigkeitsvoraussetzung der Versorgung des Gebietes dienen müssen.</p>	Die Anregung wird im weiteren Verfahren hinfällig, da im Zuge der Entwurfsplanung (Fassung zur Offenlage) anstatt einem Allgemeinen Wohngebiet ein Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen wird.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
4.2.	<p><b>Zu Ziff. 2.2 (5) der planungsrechtlichen Festsetzungen - Fassadenrücksprung:</b></p> <p>Es wird angezweifelt, ob es für die Festsetzung eines erforderlichen Gebäuderücksprungs ohne die Festsetzung einer geschossbezogenen Baugrenze eine planungsrechtliche Grundlage gibt.</p>	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die textliche Festsetzung eines Fassadenrücksprungs gestrichen und stattdessen Baugrenzen zu verschiedenen Gebäudehöhen definiert werden.	<b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Da diese Regelung wohl eine Gestaltungsbestimmung darstellt, sollte sie in die örtlichen Bauvorschriften gem.§ 74 LBO aufgenommen werden.		
4.3.	<p><b>Zu Ziff. 2.2 (6) der planungsrechtlichen Festsetzungen - Gesamthöhe Carports und Nebenanlagen: -</b></p> <p>Es wird angeregt, festzulegen, ob die Gesamthöhe vom geplanten oder vom ursprünglichen Gelände gemessen wird.</p>	Auf eine Festsetzung der Höhen von Carports und Nebenanlagen wird verzichtet, sodass eine Konkretisierung hinfällig ist.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
4.4.	<p><b>Zu Ziff. 2.3 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen - Garagengeschosse:</b></p> <p>Es wird angeregt, den Begriff "Garagengeschoss" bzgl. der dort zulässigen Nutzungen zu definieren.</p>	Die Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan entnommen, sodass eine Konkretisierung hinfällig ist. Garagengeschosse sind im Bebauungskonzept nicht vorgesehen und im Bebauungsplanangebot weiterhin nicht gewünscht, sodass die Festsetzung nicht erforderlich ist.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
4.5.	<p><b>Zu Ziff. 3 der planungsrechtlichen Festsetzungen - Bauweise:</b></p> <p>Da bei der Definition der abweichenden Bauweise explizit auf die Einhaltung der Abstandflächenregelungen der LBO abgehoben wird, wird angeregt, für die bereits vorhandene (geringe) Abstandfläche des alten Schulhauses gegenüber F1StNr. 100/1 eine bestandsschützende Sonderregelung festzusetzen. Dies kann entweder nach § 9 Abs. 2 a BauGB in den planungsrechtlichen Festsetzungen oder nach § 74 Abs. 1 S. 1 Nr. 7 LBO in den örtlichen Bauvorschriften bzw. evtl. auch durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Bestandswand erreicht werden.</p>	Der Anregung wird gefolgt und für das alte Schulhaus eine bestandsschützende Sonderregelung zur Abstandfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB getroffen.	<b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b>
4.6.	<p><b>Zu Ziff. 4 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen- Baugrenzenüberschreitungen:</b></p> <p>Eine allgemeine, unmittelbare Zulässigkeit von Baugrenzenüberschreitungen durch untergeordnete Bauteile ist nach dem Urteil des VGH München v. 4.4.2006- 1 N04/1661 (Blechschild in Ernst/Zinkahn. Komm. BauNVO. Rn. 44 zu § 23) nicht zulässig. Eine Baugrenzenüberschreitung kann jedoch unter Beschreibung der Art und des Umfanges als Ausnahme gem. § 23 Abs. 3 S.3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB mit ausdrückli-</p>	Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Festsetzung konkretisiert und die außerhalb der Baugrenzen zulässigen Bauteile exakt bestimmt werden.	<b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>cher baurechtlicher Gestattung ermöglicht werden. Die Festsetzung sollte daher entsprechend geändert werden.</p> <p>Alternativ kann die Festsetzung entfallen und bei der baurechtlichen Beurteilung von Einzelvorhaben ein Rückgriff auf § 23 Abs. 3 S.2 BauNVO für die Zulassung von Baugrenzenüberschreitungen in geringfügigem Ausmaß (analog der abstandsflächenrechtlich privilegierten Vorbauten) vorgenommen werden.</p>		
4.7.	<p><b>Zu Ziff. 5 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen - Flächen für Carports:</b></p> <p>Da auf den mit "St" bezeichneten Flächen auch dreiseitig offene Carports zulässig sind, sollte zur Klarstellung die Bezeichnung auf "St/CP" im Plan und in der Legende geändert werden.</p>	<p>Der Anregung ist hinfällig, da die Zulässigkeit von Carports außerhalb der Baugrenzen in der Fassung zur Offenlage entfällt und somit lediglich Stellplätze in dem betroffenen Bereich zulässig sind.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
4.8.	<p><b>Zu Ziff. 6 (1) der planungsrechtlichen Festsetzungen - Flächen für Nebenanlagen:</b></p> <p>Es wird angezweifelt, dass eine allgemeine Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ermöglicht werden kann, da mit der geplanten Festsetzung keine Flächen im Plan definiert werden.</p> <p>"Darüber hinaus ist die betreffende Fläche abzugrenzen; der Standort muss räumlich bestimmt sein" (Gierke in Brügelmann. Komm. BauGB. Rn. 126 zu § 9).</p> <p>Die Regelung in § 23 Abs. 5 BauNVO- "wenn im Bebauungsplan nichts Anderes festgesetzt ist" - zielt auf eine Einschränkung ab und nicht auf eine Erleichterung.</p> <p>" ... die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO [kann] auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen oder eingeschränkt werden" (Gierke in Brügelmann. Komm. BauGB. Rn. 127 zu § 9).</p> <p>So auch: Ziegler in Brügelmann. Komm. BauGB. Rn. 116 zu § 23 Abs. 5 BauNVO:</p> <p>"Die Zulassungsfähigkeit der in Abs. 5 genannten Anlagen steht unter</p>	<p>Der Anregung wird dahingehend gefolgt, dass die Festsetzung entfällt und somit die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO ohne Festsetzung im Bebauungsplan beschränkt wird.</p>	<p><b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b></p>



Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>dem Vorbehalt, dass «im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist».</p> <p>"Die Ermächtigung ist damit- in negativer Hinsicht- unbegrenzt. Dieser Vorbehalt ermächtigt jedoch nicht - in positiver Hinsicht -, die Zulassungsfähigkeit in eine allgemeine Zulässigkeit (Rechtsanspruch) umzuwandeln."</p> <p>Um einer Unwirksamkeit dieser Festsetzung vorzubeugen, wird angeregt, die Festsetzung entfallen zu lassen und den Sachverhalt auf die allgemeine Zulassungsmöglichkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu beschränken.</p> <p>Alternativ könnte eine Mindestbeschreibung der Nebenanlagenfläche durch großzügige Festsetzungen entsprechender Flächen (z.B.: "im Bauwuch", "hinter der hinteren Baugrenze" etc.) zu der ursprünglich planungsrechtlich beabsichtigten Unabhängigkeit der Antragsteller bei der Standortfestlegung von Nebenanlagen führen.</p>		
4.9.	<p><b>Zu Ziff. 6 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen - Flächen für Nebenanlagen § 14 Abs. 2 BauNVO:</b></p> <p>Es wird angeregt, statt "sind ausnahmsweise zulässig" die Formulierung "können ausnahmsweise zugelassen werden" zu verwenden. Hierdurch wird klargestellt, dass eine baurechtliche Gestattung in einer Einzelfallentscheidung erforderlich wird.</p>	Die Anregung ist hinfällig, da die Festsetzung wie vorhergehend dargelegt, entfällt.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
4.10.	<p><b>Zu Ziff. 10 (2) der planungsrechtlichen Festsetzungen - Reduzierung der Photovoltaikfläche:</b></p> <p>Es wird angeregt, statt "kann gewährt werden" die Formulierung "kann ausnahmsweise zugelassen werden" zu verwenden. Hierdurch wird klargestellt, dass eine baurechtliche Gestattung in einer Einzelfallentscheidung erforderlich wird.</p>	Der Anregung wird gefolgt und die klarstellende Formulierung aufgenommen.	<b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b>
4.11.	<p><b>Zu Ziff. 1.2 (2) der örtlichen Bauvorschriften - Metallverkleidungen:</b></p> <p>Es wird angeregt, die Formulierung "untergeordnete Bauteile" entweder als absolute Flächenbegrenzung oder als Anteil an der Gesamtfassade zu definieren.</p>	Eine Konkretisierung ist hinfällig, da die Festsetzung zur eingeschränkten Zulässigkeit von Metallverkleidungen gänzlich aus dem Bebauungsplan entnommen wird.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
4.12.	<p><b>Hinweis zum Denkmalschutz:</b></p> <p>Da das alte Schulgebäude ein Kulturdenkmal i. S. des Denkmalschutzgesetzes ist, wird davon ausgegangen, dass an der Behördenbeteiligung auch das Landesamt für Denkmalpflege beteiligt wird.</p>	<p>Im Zuge der anstehenden Bebauungsplan-Offenlage und Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB werden sowohl die Untere Denkmalschutzbehörde als auch das Landesamt für Denkmalpflege beteiligt.</p>	<p><b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b></p>
4.13.	<p><b>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.</p> <p>Alternativ 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 zur Kenntnis genommen und nach Abschluss des Verfahrens ausgeführt.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
5.	<p><b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz (Schreiben vom 18.03.2021)</b></p>		
5.1.	<p>Nach Prüfung der mir vorgelegten Unterlagen bestehen keine Bedenken seitens des Brandschutzes, vorausgesetzt folgende Maßgaben und rechtliche Grundlagen finden Anwendung und Beachtung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit 96 cbm/h über mind. 2 Stunden und nach den jeweiligen Vorgaben DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.</li> <li>2. Es können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt angesetzt werden.</li> <li>3. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.</li> <li>4. Der Abstand des nächsten geplanten Objektes zum Hydranten darf</li> </ol>	<p>Die Hinweise werden wie beschrieben in die Planunterlagen aufgenommen.</p>	<p><b>Den Anregungen wird wie nebenstehend gefolgt.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>maximal 80 m betragen.</p> <p>5. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.</p> <p>6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.</p> <p>7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der jeweiligen Objekte zu berücksichtigen.</p>		
6.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz (Schreiben vom 19.03.2021)</b>		
6.1.	<p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es sollte allerdings u.E. geprüft werden, ob sich durch die Lärmvorbelastung, z.B. durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und die Bundesstraße (hier insbesondere hinsichtlich der oberen Geschosse) im Plangebiet relevante Emissionskonflikte ergeben können.</p> <p>Hinweis: Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Straßenverkehrslärm dürften zumindest an der nordwestlichen Fassade überschritten sein.</p>	<p>Zwischenzeitlich wurde eine schalltechnische Untersuchung des Büros Koehler &amp; Leutwein, Karlsruhe, durchgeführt. Diese wird dem Bebauungsplan in der Fassung zur Offenlage beigelegt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch den landwirtschaftlichen Betrieb keine Emissionskonflikte ergeben. Bzgl. der Bundesstraße zeigt das Gutachten einen Bedarf an passiven Schallschutzmaßnahmen für die nordwestliche Gebäudeseite und das Staffelgeschoss auf, welche in den Bebauungsplan übernommen werden.</p>	<b>Den Anregungen wird wie nebenstehend gefolgt.</b>
7.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Straßenverkehrsamt (Schreiben vom 24.03.2021)</b>		
7.1.	<p>Zunächst bedanken für uns für die Beteiligung im Verfahren.</p> <p>Aus verkehrlicher Sicht bestehen gegen die Anpassung des Bauplanungsrechtes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Alte Schule“ zur Errichtung eines Seniorenpflegeheims mit Wohnungen keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	Keine Anregungen / Bedenken.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
7.2.	<p>Geplant sind abgeschlossene Wohneinheiten im Dachgeschoss, ein Foyer, Personal- und Nebenräumlichkeiten sowie ein Café und Mitarbeiterwohnungen. Aus verkehrlicher Sicht ist sicherzustellen, dass für alle Nutzungsarten ausreichend Parkmöglichkeiten auf privater Fläche zur Verfügung stehen. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass es anhand des Luftbildes fraglich erscheint, ob Parken in der Pfarrstraße unter Berücksichtigung der straßenverkehrsrechtlichen Vorschriften zulässig ist.</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft zur Anzahl von Stellplätzen keine Regelung. Somit greifen die Bestimmungen der Landesbauordnung. Der Bauherr hat im Zuge des Bauantrages einen entsprechenden Stellplatznachweis zu erbringen. Der Bebauungsplan definiert eine Fläche innerhalb des Plangebiets, innerhalb derer die Stellplätze angeordnet werden können.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
7.3.	<p>Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Pfarrstraße. Ferner führt ein Wirtschaftsweg nach Norden, über den laut Bildern auch das Gebäude Pfarrstraße 1a erschlossen ist. In der Begründung heißt es, dass nach Norden lediglich eine private Zufahrtmöglichkeit über das Nachbargrundstück für den Anlieferverkehr sowie als Feuerwehrezufahrt vorgesehen ist. Gleichzeitig sollen nördlich des Gebäudes Stellplätze zulässig sein. Wie sollen diese erreicht werden können? Aus verkehrlicher Sicht stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob das südliche Ende des Wirtschaftsweges baulich gesperrt wird. Falls nein, wie breit ist der Weg? Ist Gegenverkehr von Fahrzeugen bzw. das gefahrlose Begegnen zwischen Fußgängern und Fahrzeugen möglich? Wir bitten diesbezüglich um weitere Abstimmung.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung!</p>	<p>In der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung war zunächst angedacht, den Anlieferverkehr und die Rettungswege über eine nördliche Zufahrt sicherzustellen. Diese sollte analog der Pfarrstraße 1a über den vorhandenen (zu verbreiternden) Wirtschaftsweg und das Gelände der Kirche zur Epfenbacher Straße führen. Die Planung wird in der Fassung zur Offenlage dahingehend konkretisiert, dass eine Inanspruchnahme des Wirtschaftsweges vermieden wird. Die nördliche Grundstückszufahrt erfolgt unmittelbar über das Gelände der Kirche. Eine Teilfläche des Wirtschaftsweges wird lediglich zum Wenden und rückwärts in das Plangebiet Einfahren durch einen Lkw benötigt (siehe Verkehrsuntersuchung, Koehler &amp; Leutwein, Januar 2022, Anlage Schleppkurvenprüfung). Eine Überplanung ist nicht notwendig, weshalb der Weg aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen wird und somit unverändert bleibt. Ebenso entfallen die nördlichen Stellplätze. Die verkehrlichen Anordnungen den Wirtschaftsweg betreffend bzw. dessen Abspernung sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Auf die Verkehrsuntersuchung, die dem Bebauungsplan in der Fassung zur Offenlage beigelegt wird, wird verwiesen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.	<b>Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt (Schreiben vom 14.04.2021)</b>		
8.1.	<p><u>1. Rechtliche Vorgabe aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</u></p> <p><u>1.2. Art der Vorgabe</u></p> <p>Bodenschutz: Schutz des Bodens und seiner Funktionen  Hochwasserschutz: Bauen in festgesetzten Überschwemmungsgebieten  Grundwasserschutz: Siehe 3.</p> <p><u>1.3. Rechtsgrundlage</u></p> <p>Bodenschutz:  §§ 1-4 BBodSchG  §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG  §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB  Hochwasserschutz: § 78 Abs. Nr. 1 und 2 WHG</p> <p><u>2. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen).</u></p> <p><u>3. Beabsichtigte eigene Planung und Maßnahmen, die den o.g. Plan betreffen können, mit Angaben des Sachstandes.</u></p> <p><u>4. Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.</u></p>	-	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
8.2.	<p><b><u>Grundwasserschutz / Wasserversorgung</u></b></p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Alte Schule“ gibt es aus Sicht des Referates für Grundwasserschutz und Wasserversorgung unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise keine Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone Zone III-A des rechtskräftig festgesetzten Wassergewinnungsgebietes „ZV Unterer</p>	Die Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.	<b>Den Anregungen wird wie nebenstehend gefolgt.</b>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Schwarzbach, Waibstadt Brunnen Waibstadt, Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsheim“ (WSG-Nr.-Amt 226.008). Entsprechend ist die gültige Rechtsverordnung zu beachten.		
8.3.	<p><b>Wasserversorgung</b></p> <p>1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</p>	Die Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.	<b>Den Anregungen wird wie nebenstehend gefolgt</b>
8.4.	<p><b>Grundwasserschutz</b></p> <p>2. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III-A des Wasserschutzgebietes „ZV Unterer Schwarzbach, Waibstadt Brunnen Waibstadt, Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsheim“ mit der WSG-Nr. 226.208, was in den Bebauungsplan mit einem Hinweis auf die Rechtsverordnung nachrichtlich zu übernehmen ist. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.</p> <p>3. Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.</p> <p>4. Tiefgaragen sind wasserundurchlässig auszuführen.</p> <p>5. Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben. Insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ ist zu beachten. Die aus dem Regelwerk abgeleiteten Maßnahmen müssen in den Planunterlagen nachvollziehbar dargestellt werden.</p> <p>6. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.</p> <p>Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Karten-dienst der LUBW <a href="http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/">http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/</a> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regie-</p>	Die Hinweise werden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.	<b>Den Anregungen wird wie nebenstehend gefolgt</b>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>rungspräsidium Karls-ruhe.</p> <p>7. Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.</p> <p>8. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</p> <p>9. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.</p> <p>10. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</p> <p>11. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.</p>		
8.5.	<p><b><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u></b></p> <p><b>Kommunalabwasser</b></p> <p>Es bestehen gegen den Bebauungsplan aus Sicht der kommunalen Abwasserentsorgung keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	Keine Anregungen / Bedenken.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
8.6.	<p><b><u>Gewässeraufsicht</u></b></p> <p>Aus Sicht der Gewässeraufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p>	Keine Anregungen / Bedenken.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
8.7.	<p><b><u>Altlasten</u></b></p> <p>Aus der Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungs-</p>	Keine Anregungen / Bedenken.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	plans. Wir begrüßen sogar die innerörtliche Nachverdichtung und die Nutzung von Bauflächenpotenzialen. Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen im Geltungsbereich nach Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters nicht vor.		
8.8.	<p><b><u>Bodenschutz</u></b></p> <p>Auch wenn es sich um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 BauGB handelt, sind allgemeine bodenschutzrechtliche Anforderungen nach §§ 1-4 BBodSchG, §§ 1 u. 2 LBodSchAG i. V. m. § 1 BBodSchG und §§ 1 Abs. 6 Ziffer 1 und Ziffer 7a, 9 Abs. 1 Nr. 20 und 202 BauGB zu berücksichtigen. Diese sind nachfolgend aufgeführt.</p> <p>12. Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.</p> <p>13. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.</p>	Die Hinweise werden wie beschrieben aufgenommen.	<b>Den Anregungen wird wie nebenstehend gefolgt.</b>
8.9.	Soll für ein Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 5.000 m <sup>2</sup> auf den Boden eingewirkt werden, hat der Vorhabenträger für die Planung und Ausführung des Vorhabens zur Gewährleistung eines sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG in der aktuellen Fassung vom 17.12.2020 ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Auch Erschließungsmaßnahmen auf einer Fläche von mehr als 5.000 m <sup>2</sup> unterliegen dieser Regelung. Zur Erschließung zählen die technische Erschließung, die Verkehrserschließung und Anlagen der sozialen Infrastruktur. Im vorliegenden Fall weist das Plangebiet eine Gesamtgröße von 5.705 m <sup>2</sup> auf, die überbaubare Grundstücksfläche beträgt jedoch 2.567,25 m <sup>2</sup> . Zudem ist ein Teil des Plangebietes bereits versiegelt bzw. bebaut. Insoweit ist in diesem Fall kein Bodenschutzkonzept nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG zu fordern.	Keine Anregungen / Bedenken.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>



Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
8.10.	<p>Bei den <b>Erschließungsmaßnahmen</b> ist folgendes zu beachten:</p> <p>14. Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fach-gerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten.</p> <p>15. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.</p> <p>16. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.</p> <p>17. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.</p> <p>18. In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.</p>	Die Hinweise werden wie beschrieben aufgenommen.	<b>Den Anregungen wird wie nebenstehend gefolgt.</b>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
9.	<b>Netze BW GmbH (Schreiben vom 22.03.2021)</b>		
9.1.	<p>Der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen seitens Netze BW vorhanden.</p> <p>Die Stromversorgung kann aus unserem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, hängt vom zukünftigen elektrischen Leistungsbedarf ab.</p> <p>Wir bitten sie, im Zuge des Verfahrens, ein Leitungsrecht zu Gunsten der Netze BW GmbH einzutragen.</p> <p>Im beigefügten Lageplan ist das Leitungsrecht beschrieben und farblich (hellblau) markiert.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren und bitten weiterhin um Beteiligung.</p> <p>Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes.</p> <p><u>Anhang:</u> Lageplan</p>	<p>Im Bereich der bestehenden Versorgungsleitungen wird ein entsprechendes Leitungsrecht dargestellt. Es handelt sich dabei um eine nachrichtliche Übernahme, da das Leitungsrecht per Grundstücksdienstbarkeit sicherzustellen ist.</p>	<p><b>Den Anregungen wird wie nebenstehend gefolgt.</b></p>
10.	<b>Regierungspräsidium Karlsruhe – Abteilung 2 Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen (Schreiben vom 12.04.2021)</b>		
10.1.	<p>Mit Schreiben vom 15.03.2021 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 Errichtung eines Seniorenpflegeheims mit Wohnungen in zentraler Lage des Ortsteils Helmstadt geschaffen werden. Zu diesem Zweck soll ein allgemeines Wohngebiet 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. 0,59 ha umfassende Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche gekennzeichnet.</p>	<p>Die 2. Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt wurde im Dezember 2019 durch die Verbandsversammlung zum Beschluss erhoben, im Mai 2021 genehmigt und mit Bekanntmachung am 21.05.2021 zur Rechtskraft gebracht.</p> <p>Bzgl. des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Berichtigung des FNP zum gegebenen Zeitpunkt vorzunehmen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Behörden und Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Belange der Raumordnung stehen demnach nicht entgegen.</p> <p>Bezüglich des Flächennutzungsplans (FNP) wird in der Planbegründung ausgeführt, dass die Fläche derzeit teils als Gemeinbedarfsfläche, teils als geplante Wohnbaufläche dargestellt sei und deshalb eine Berichtigung notwendig wird. Hierbei wird Bezug zur 2. Allgemeinen Fortschreibung des FNP des GVV Waibstadt genommen. Dies entspricht nicht unserer Datenlage im Automatisierten Raumordnungskataster (AROK). Wir bitten daher um Zusendung einer Fertigung der Fortschreibung sowie der Bekanntmachung der Genehmigung.</p>		
11.	<b>Zweckverband Hochwasserschutz Einzugsbereich Elsenz-Schwarzbach (Schreiben vom 23.03.2021)</b>		
11.1.	<p>Die uns überlassenen Unterlagen haben wir überprüft. Die Planungen des Zweckverbandes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Gegen das Vorhaben werden keine Einwendungen erhoben. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	Keine Anregungen / Bedenken.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Gemeinde	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
12.	<b>Gemeinde Aglasterhausen (Schreiben vom 14.04.2021)</b>		
12.1.	Von Seiten der Gemeinde Aglasterhausen bestehen keine Bedenken und Anregungen.	Keine Anregungen / Bedenken.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
13.	<b>Gemeinde Epfenbach (Schreiben vom 26.03.2021)</b>		
13.1.	Seitens der Gemeinde Epfenbach bestehen im Hinblick auf das betreffende Bebauungsplanverfahren keine Anregungen oder Bedenken.	Keine Anregungen / Bedenken.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
14.	<b>Gemeinde Hüffenhardt (Schreiben vom 26.03.2021)</b>		
14.1.	Bedenken gegen oder Anregungen zur Planung werden von Seiten der Gemeinde Hüffenhardt nicht vorgebracht.  Sollte es keine gravierenden Änderungen der Planung geben, halten wir eine weitere Beteiligung der Gemeinde Hüffenhardt nicht für erforderlich.	Keine Anregungen / Bedenken.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
15.	<b>Gemeinde Obrigheim (Schreiben vom 22.03.2021)</b>		
15.1.	Die Gemeinde übrigheim erhebt keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Alte Schule".	Keine Anregungen / Bedenken.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
16.	<b>Stadt Bad Rappenau (Schreiben vom 08.04.2021)</b>		
16.1.	Durch den o.g. Bebauungspläne sehen wir die Belange der Stadt Bad Rappenau nicht berührt. Anregungen und Bedenken haben wir derzeit nicht vorzubringen. Wir wünschen dem Verfahren einen guten Verlauf.	Keine Anregungen / Bedenken.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
17.	<b>Stadt Waibstadt (Schreiben vom 15.03.2021)</b>		
17.1.	Von Seiten der Stadt Waibstadt bestehen keine Bedenken oder Anregungen, die öffentlichen Belange der Stadt Waibstadt werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.  Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist daher nicht erforderlich.	Keine Anregungen / Bedenken.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
18.	<b>Bürger 1 (Schreiben vom 01.04.2021)</b>		
18.1.	<p>Namens und in Vollmacht unseres Mandanten äußern wir uns zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt:</p> <p>Der Bebauungsplan würde zu Lasten unseres Mandanten erhebliche Konflikte hinsichtlich der Verkehrs- und Stellplatzsituation hervorrufen, die im Baugenehmigungsverfahren nicht mehr zu lösen wären. Des Weiteren sind bereits im Bebauungsplanentwurf Freisitzflächen an der Pfarrstraße vorgesehen, die unzumutbare Beeinträchtigungen unseres Mandanten durch Immissionen und Einsichtnahmemöglichkeiten in seine private Lebenssphäre befürchten lassen.</p>		
18.2.	<p>Im Einzelnen:</p> <p>Laut Nr. 2. 2.2 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs soll die verkehrliche Erschließung des Plangebiets über die Pfarrstraße erfolgen, welche das Plangebiet südöstlich tangiere und zu welcher die Grundstückszufahrt ausgerichtet sei. Des Weiteren führe ein Wirtschaftsweg nach Norden.</p> <p>Dies deckt sich mit dem Baukonzept unter Nr. 6.2 der Begründung. Hier findet sich auch die Aussage, aus Richtung Norden sei lediglich eine private Zufahrtsmöglichkeit über das Nachbargrundstück, gesichert durch Wegerechte, für den Anlieferverkehr sowie als Feuerwehrzufahrt vorgesehen.</p> <p>Der Entwurf lässt gänzlich außer Acht, dass die Pfarrstraße bereits baulich nicht geeignet ist, den durch die plangerechte Nutzung des Planbereichs hervorgerufenen Verkehr aufzunehmen.</p> <p>Das Baukonzept unter Nr. 6.2 weist in der Abbildung 11 29 Apartments sowie im Bereich des Bestandsgebäudes Wohnbereiche für Mitarbeiter aus, laut Beschreibung gelte dies für das "OG1. -3. ". Legt man diesen Grundriss zugrunde, so würden sich allein im 1. bis 3. Obergeschoss 87 Apartments nebst Wohnbereichen für die Mitarbeiter befinden. Laut Abbildung 12 sind im Dachgeschoss zudem neun Wohnungen vorgesehen. Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Bewohner aufgrund</p>	<p>Es werden Bedenken bzgl. der Eignung der Pfarrstraße zur Erschließung des Plangebiets i.V.m. mit Aufnahme des durch das Bauvorhaben ausgelösten Verkehrs vorgebracht.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine verkehrliche Untersuchung (Koehler &amp; Leutwein, Januar 2022) durchgeführt, welche dem Bebauungsplan in der Fassung zur Offenlage beigelegt wird und auf welche an dieser Stelle Bezug genommen wird.</p> <p>Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die maximal mögliche Belastung der Pfarrstraße als Wohnstraße nicht überschritten wird und auch beide Knotenpunkte (Pfarrstraße / Waibstadter Straße + Pfarrstraße / Epfenbacher Straße) keine Verschlechterung erfahren (beide Knotenpunkte verbleiben in der bestmöglichen Kategorie A).</p> <p>Dem Verkehrsgutachten liegen die genannten Zahlen (Pflegetische und Wohneinheiten) zugrunde.</p> <p>Folglich besteht aus verkehrlicher Sicht kein Anpassungsbedarf des Bebauungsplanes.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>der Altersstruktur und des Betreuungsbedarfs zum weit überwiegenden Teil nicht über ein eigenes Fahrzeug verfügen, gilt dies sicherlich nicht ausnahmslos.</p> <p>Außerdem ist bei der großen Anzahl an Bewohnern auch mit einem entsprechenden Aufkommen an Besuchern zu rechnen. Daneben erfordert die vorgesehene Nutzung eine große Zahl an Angestellten.</p>		
18.3.	<p>Darüber hinaus geht der Bebauungsplanentwurf laut den Nr. 6.2 davon aus, dass für den Anlieferverkehr und die Feuerwehzufahrt auf Grundlage privater Wegerechte eine nördliche Zufahrtsmöglichkeit über das Nachbargrundstück vorgesehen sei. Nr. 7.7 führt aus, dass das Plangebiet eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Form eines Anliegerwegs enthalte. Es handele sich um einen bereits vorhandenen Weg, der Teil eines Wirtschaftswegenetzes sei. Er sei nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet, solle aber über Wegerechte dem Anlieferverkehr zum Plangebiet zur Verfügung stehen. Es ist bereits nicht nachvollziehbar, inwieweit sich die Nrn. 6.2 und 7.7 decken. Das Wirtschaftswegenetz ist bereits durch den unzureichenden Ausbau zumindest für die Zufahrt durch die Feuerwehr gänzlich ungeeignet.</p> <p>Unklar ist, ob die Nr. 7.7 den überplanten Anliegerweg oder etwa das an das Plangebiet angrenzende Grundstück Flst. -Nr. 1557 meint. Auch dieses ist jedoch als Zufahrt für die Feuerwehr kaum geeignet, da sich hier im Grenzbereich die Kfz-Stellplätze der katholischen Kirche befinden und es zudem unklar ist, ob Löschfahrzeuge das geplante Gebäude über dieses Nachbargrundstück überhaupt passieren könnten. Es ist zudem völlig ungewiss, ob der jeweilige Grundstückseigentümer dauerhaft Wegerechte einräumen wird. Insoweit liegt dem Bebauungsplanentwurf ein völlig unzureichendes und unrealistisches Verkehrskonzept zugrunde. Faktisch müsste aller Voraussicht nach auch der Anlieferverkehr sowie die Feuerwehr die Pfarrstraße nutzen.</p> <p>Diese ist bereits ungeachtet des Anlieferverkehrs und der Feuerwehzufahrt für das übrige Verkehrsaufkommen, das durch das geplante Vorhaben entstände, nicht im Ansatz ausgelegt. Die Fahrbahnbreite lässt wenig Platz für Begegnungsverkehr, Gehwege sind nicht vorhanden. Auch ignoriert die Planung gänzlich die Tatsache, dass sich die Pfarrstraße ausge-</p>	<p>Die genannten Kapitel der Begründung widersprechen sich nicht, denn in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung war die nördliche Erschließung für Zulieferverkehr und Rettungswege sowohl über den Wirtschaftsweg als auch über das private Grundstück der Kirche angedacht (analog der Erschließung der Pfarrstraße 1a und 1b). In der Fassung zur Offenlage wird dies dahingehend angepasst, dass der Wirtschaftsweg aus dem Bebauungsplan entnommen wird. Die Haupteerschließung und öffentliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Pfarrstraße, zu welcher der Bebauungsplan eine entsprechende Straßenbegrenzungslinie beinhaltet.</p> <p>Unabhängig des Bebauungsplanes, können und sollen nördlich des Plangebiets über dinglich gesicherte Wegerechte auf Privatgelände weitere Zufahrtsmöglichkeiten, insbesondere für Liefer- und Rettungsverkehr geschaffen werden. Der Nachweis über ausreichende Rettungswege ist im Zuge des Bauantrages zu erbringen, inkl. des Nachweises über deren gesicherte Erschließung.</p> <p>Die Schleppkurvenprüfung im Rahmen der Verkehrlichen Untersuchung ergab, dass auch der Anlieferverkehr per Lkw über das Gelände der Kirche abgewickelt werden kann. Im Bereich der</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>rechnet auf Höhe der vorgesehenen Einfahrt durch den Zuschnitt des Grundstücks unseres Mandanten nochmals stark verengt, was auch im zeichnerischen Teil (Anlage 1) dargestellt ist.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt wäre an dieser Stelle erheblich erschwert. Aufgrund der Verengung ist zudem die Zufahrt von Löschzügen auf das Grundstück über die Pfarrstraße gänzlich ausgeschlossen, sollte sich die Hoffnung des Plangeber, eine Feuerwehzufahrt über den nördlichen Planbereich durch private Wegerechte zu ermöglichen, nicht realisieren. Sind private Wegerecht nicht zu erlangen oder ist die Zufahrt bereits tatsächlich unmöglich, würde aller Voraussicht nach auch die erforderliche Baulast zur Sicherung der Anfahrt durch die Feuerwehr ausscheiden. Das Vorhaben wäre bereits nicht genehmigungsfähig.</p> <p>Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass unser Mandant das rechtswidrige Überfahren seines Grundstücks durch den An- und Abfahrtsverkehr in jedem Fall rechtlich und tatsächlich unterbinden wird.</p>	<p>Pfarrstraße soll sich der Verkehr entsprechend auf Pkw beschränken.</p>	
18.4.	<p>Diese absehbaren Konflikte wären zu vermeiden, würde die Anfahrt vollständig über die im Planentwurf bereits enthaltene nordwestliche Zufahrt erfolgen. Selbstverständlich wären auch hiermit Ausbaumaßnahmen sowie die Einräumung von Wegerechten bzw. eine straßenrechtliche Widmung erforderlich. Erheblich Anstrengungen dieser Art setzt jedoch bereits der Bebauungsplanentwurf voraus, auch wenn diese nicht ausdrücklich benannt sind. Insbesondere die Ermöglichung der Feuerwehzufahrt würde erhebliche Ausbaumaßnahmen sowie die Einräumung einer Baulast voraussetzen, siehe oben. Von Widmung und Ausbau des Wirtschaftswegenetzes würde auch der Eigentümer des Wohngrundstücks Pfarrstraße 1a profitieren. Dieser kann sein Wohnhaus nach dem Planentwurf nur noch über das Wirtschaftswegenetz anfahren, eine Verbindung zur Pfarrstraße bestünde nicht mehr. Da der Eigentümer des Wohngrundstücks Pfarrstraße 1a nach Kenntnis unseres Mandanten auch zugleich der Eigentümer des Wohngrundstücks in der Pfarrstraße 1 ist, würde er dort auch von einem ausbleibenden Zu- und Abgangsverkehr profitieren. Aufgrund des Umfangs der vorgesehenen Nutzung und der absehbaren verkehrstechnischen Konflikte wäre es zudem ohnehin konsequent, das Vorhaben direkt über die Wirtschaftswege hinaus an die B 292 anzu-</p>	<p>Die Auffassung, dass eine unmittelbare Verkehrsanbindung des Plangebiets an die B 292 deutlich von Vorteil wäre und die genannten Argumente werden seitens der Gemeinde geteilt. Es bestehen bereits Anstrengungen, diese Ausbaumaßnahmen samt Widmung herbeizuführen, jedoch wird dies noch einige Zeit in Anspruch nehmen.</p> <p>Um den Bedarf an Pflegeplätzen zeitnah zu decken und den hierfür erforderlichen Bau des Pflegeheims zu ermöglichen, wurde mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf, der gegebenen Erschließung und der Möglichkeit von privaten Wegerechten eine funktionale Lösung entwickelt, an welcher festgehalten wird.</p> <p>Von einer Öffnung des Wirtschaftsweges für den öffentlichen Verkehr wird abgesehen. Weitere Stellungnahmen von betroffenen Anliegern verdeutlichen darüber hinaus, dass dies nicht ge-</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>binden.</p> <p>Eine ausschließliche Anbindung aus nördlicher Richtung käme auch dem Vorhabenträger zugute, da er den für die Zufahrt zur Pfarrstraße vorgesehenen Bereich anders nutzen könnte.</p>	wünscht wird.	
18.5.	<p>Auch die lediglich vorgesehenen 22 Stellplätze erscheinen angesichts der vorgesehenen Nutzung nicht ausreichend. Bei voller Ausnutzung der Bauflächen dürften weitere oberirdische Stellplätze ausgeschlossen sein. Es ist nicht nachvollziehbar, wie die Stellplätze auf dem zusätzlichen Stellplatzstreifen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (Nr. 7.5 der Begründung) angefahren werden sollten. Dieser Streifen weist nur eine Breite von 4,5 m auf und grenzt nordwestlich unmittelbar an das Grundstück der katholischen Kirche, wo sich derzeit bereits deren Kfz-Stellplätze befinden.</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur Anzahl von Stellplätzen. Folglich greift für den Stellplatznachweis die Landesbauordnung. Im Zuge des konkreten Bauantrags ist ein Stellplatznachweis gem. den Vorhaben der Landesbauordnung zu erbringen, welche folgende Richtwerte enthält:</p> <p>1 Stellplatz je Wohneinheit (§ 37 Abs. 1 LBO) sowie 1 Stellplatz je 10 – 15 Plätze eines Altenheims (VwV Stellplätze)</p> <p>→ Ausgehend von den Höchstwerten (1 Stellplatz pro 10 Pflegeplätze und je Wohneinheit) wären im Falle des vorliegenden (unverbindlichen) Baukonzepts 18 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind darin eingeschlossen. Mit 22 Stellplätzen wäre der Nachweis somit erfüllt. Der Bebauungsplan sieht einen ausreichend bemessenen Bereich vor, in welchem die Pkw-Stellplätze gem. dem Bedarf angeordnet werden können.</p> <p>Der zusätzliche ausgewiesene Stellplatzstreifen nördlich des Plangebiets entfällt in der Fassung zur Offenlage.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
18.6.	<p>Zuletzt sieht der zeichnerische Teil unverbindlich die Festsetzung von Freianlagen vor, die unmittelbar an der Pfarrstraße gegenüber dem Grundstück unseres Mandanten liegen. Unser Mandant konnte in Erfahrung bringen, dass hier ein Außenbereich für die geplante Kantine vorgesehen ist. Eine Außenbewirtschaftung an dieser Stelle würde erheblichen</p>	<p>Die dargelegte Thematik bzgl. einer möglichen Nutzung der zur Pfarrstraße ausgerichteten Terrasse durch Gastronomie, betrifft nicht unmittelbar den vorliegenden Bebauungsplan. Denn</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>



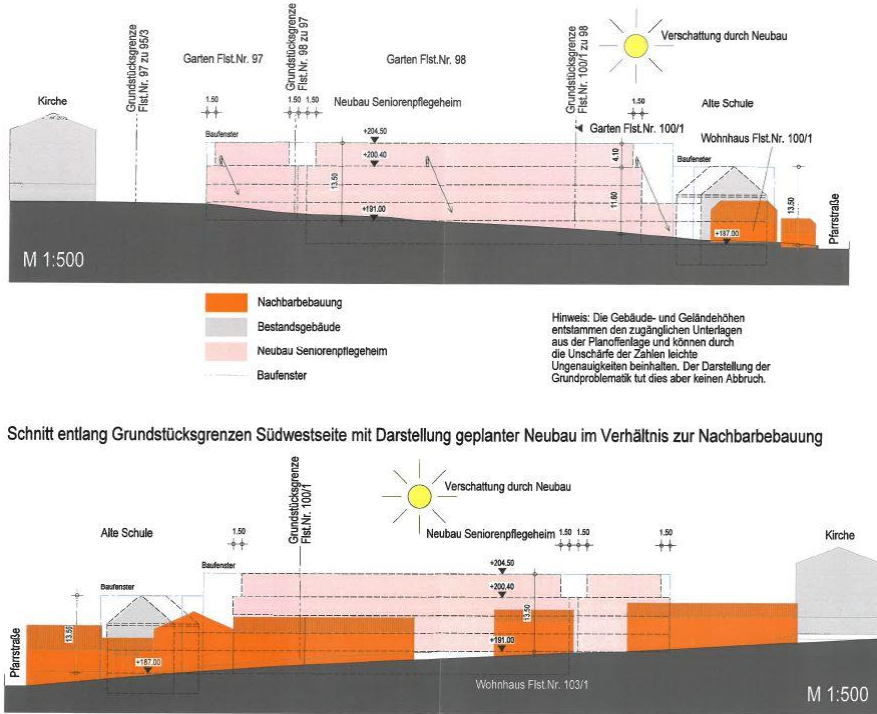
Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Lärm in Richtung des Grundstücks unseres Mandanten emittieren. Nicht ausgeschlossen sind zudem Lichtimmissionen durch die Beleuchtung bei einer Nutzung zur Abend- und Nachtzeit.</p> <p>Wie Ihnen bekannt sein dürfte, ist die fragliche Fläche des Planbereichs gegenüber der Pfarrstraße an dieser Stelle zudem stark erhöht (Anlage 2). Durch diese erhöhte Lage und die unmittelbare Nähe zum Grundstück unseres Mandanten würden nicht nur die Immissionen verstärkt, darüber hinaus würde die erhöhte Freisitzfläche permanent Einblick in die privaten Lebensbereiche unseres Mandanten ermöglichen.</p>	<p>dieser setzt dies, wie dargelegt, nicht fest.</p> <p>Den Bauherren obliegt es, die Freianlagen gem. den Bestimmungen des Bebauungsplanes und sonstiger Vorschriften zu gestalten. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende (unverbindliche) Baukonzept sieht eine teilweise Bestuhlung des Außenbereichs zugunsten einer Cafeteria vor. Das Hauptrestaurant der Pflegeeinrichtung ist an anderer Stelle im Gebäude geplant, sodass es sich bei der thematisierten Terrasse nicht um einen Außenbereich „der Kantine“ handelt, wie in der Stellungnahme beschrieben, sondern um ein weniger frequentiertes Café.</p> <p>Eine Bestuhlung der bestehenden Erhöhung und Nutzung als Freisitz ist – auch unabhängig des Bebauungsplanes – möglich. Ebenso ist die Nutzung durch ein Café unabhängig des Bebauungsplanes möglich. Die im Umfeld des Plangebiets vorherrschende Art der baulichen Nutzung entspricht einem Wohngebiet mit Ansätzen zum Mischgebiet, worin ein Café auch nach dem derzeit geltenden Einfügungsgrundsatz nach § 34 BauGB zugelassen werden könnte. Der Bebauungsplan führt folglich zu keiner negativen Beeinträchtigung der Anwohner.</p> <p>Weiterhin kommt das zwischenzeitlich erarbeitete und dem Bebauungsplan in der Fassung zur Offenlage beigelegte Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass – u.a. auch bei Errichtung eines Café mit Freisitz – die geltenden Orientierungswerte nicht überschritten werden und dementsprechend keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Die geltenden Lärmgrenzwerte und Betriebszei-</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		ten sind durch den Betreiber des Cafés zu beachten.	
18.7.	<p>Unserem Mandanten ist durchaus bewusst, dass die Konflikte teilweise grundsätzlich in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden könnten, auch wenn dies zumindest hinsichtlich der eklatant unzureichenden Erschließungssituation höchst zweifelhaft erscheint. In jedem Fall aber ist eine Konfliktbewältigung im Planaufstellungsverfahren sinnvoll, da unser Mandant in jedem Fall eine etwaige Baugenehmigung, die ihn in seinen Rechten verletzt, mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln angreifen wird. Sämtliche Einwendungen unseres Mandanten sind in der Rechtsprechung als mögliche Verletzungen subjektiver Rechte anerkannt. Sinnvolle Anpassungen des Planentwurfs könnten die Bedenken unseres Mandanten ausräumen und damit zu einer erhöhten Planungssicherheit für den Vorhabenträger führen.</p> <p>Wir bitten Sie daher, die Interessen unseres Mandanten im weiteren Planaufstellungsverfahren zu berücksichtigen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
19.	<b>Bürger 2 (Schreiben vom 13.04.2021)</b>		
19.1.	Hiermit legen wir Einspruch gegen das Bauvorhaben Projekt "alte Schule" ein.	Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Da die Gründe für den Einspruch nicht benannt wurden, kann die Verwaltung nicht näher darauf eingehen.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
20.	<b>Bürger 3 (Schreiben vom 13.04.2021)</b>		
20.1.	<p>Von unserem Grundstücksnachbarn wurden wir über das geplante Vorhaben zum Bau eines Seniorenpflegeheimes und der derzeitigen Offenlage des Bebauungsplanes unterrichtet und möchten hierzu unsere Kritik, Anregungen und Bedenken abgeben.</p> <p>Das geplante Konzept ist auf einen konkreten Bauträger zugeschnittenes Objekt, der mit der Gemeinde einen Vertrag zur Nutzung des Geländes für ein Seniorenpflegeheim mit Wohnungen geschlossen hat. Die Einrichtung soll laut dargestellten Plänen in der Begründung über drei Geschosse mit 3 x30 = 90 Zimmern und im DG mit 9 Wohnungen belegt werden. Zusätzlich sollen im Bestand der Alten Schule noch ein Cafe und Personalwohnungen untergebracht werden.</p> <p>Das Objekt weist im dargestellten Planungskonzept den standardisierten Typus eines Pflegeheimes klassischen Stiles aus, zur besseren Finanzierung ergänzt mit Wohnungen im zurückgestaffelten Dachgeschoss. Ein optimaler Kosten-Nutzeneffekt ist gegeben. Auf Demenzkranke, die auch im Gebäude keine langen Flure sondern Umlaufsituationen benötigen wird wenig geachtet. Die Ausrichtung eines Großteils der Zimmer nach Nordost, bzw. Nordwest bringt wenig Belichtungsqualität in die Zimmer.</p>	<p>Die vorgebrachten Punkte beziehen sich im Wesentlichen auf die Architektur des geplanten Seniorenheims im Detail und nicht unmittelbar auf den Bebauungsplan.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und an die Planer / potenzielle Investoren weitergegeben.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
20.2.	<p>Die geplante Kubatur entspricht einer Anlage in einem dicht gebauten Wohngebiet, in dem 4 geschossige Gebäude überwiegen, aber nicht an einer topografisch empfindlichen Stelle auf einer Anhöhe mitten in einem Wohngebiet mit kleinteiliger im Schnitt 2-geschossigen Wohnbebauung mit Steildächern. Das denkmalgeschützte Schulhaus wird von dem neuen Baukörper, der harmlos als Anbau bezeichnet wird, am First um ca. 3-4 m überragt. Dies ist sicherlich nicht die richtige Antwort dem Denkmalschutz Rechnung zu tragen.</p>	<p>Bezüglich des Denkmalschutzes unterliegt das Bauvorhaben den Bestimmungen der zuständigen Denkmalschutzbehörde. Der Denkmalschutz und dessen Bestimmungen haben unabhängig des Bebauungsplanes ihre Gültigkeit und sind zwingend zu beachten. Aus diesem Grund fanden bereits Vorabstimmungen mit der Denkmalbehörde und entsprechende Anpassungen in der Gebäudeplanung statt.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
20.3.	<p>Durch eine Reduzierung des Neubaus um ein Stockwerk, würde eine im Mittel 3 geschossige Bebauung entstehen, die den Bestand respektiert und ihn nicht erdrückt. Eine deutliche Gliederung des Längsbaues in kleinere niedrige Baukörper wäre weiterhin hilfreich.</p>	<p>Der Bebauungsplanvorentwurf setzte für den gesamten Neubau eine einheitliche maximale Gebäudehöhe fest. Um den Geländeverlauf besser zu berücksichtigen und eine Staffelung</p>	<b>Der Anregung wird wie nebenstehend – teilweise – gefolgt.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>des Gebäudes sicherzustellen, werden die Baufenster im Bebauungsplanentwurf aufgegliedert. Somit wird ein niedriger Übergangsbereich zwischen Alt- und Neubau sichergestellt sowie eine Staffelung der Geschosse definiert.</p> <p>Die Geschossigkeit wird im Bereich des Neubaus ebenso gegliedert. Aus ursprünglich pauschalen V möglichen Vollgeschossen, werden im Bereich des Verbindungsbaus II Vollgeschosse, im Bereich des Längsbaus IV Vollgeschosse und im Bereich des Querbaus nördlich III Vollgeschosse. Ein zusätzliches Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss darstellt, ist grundsätzlich zulässig.</p>	
20.4.	Die Überschreitungen der GRZ und GFZ sind zulässig. Natürlich zeigt sich auch hier, dass aus Wirtschaftlichkeitsgründen für den Bauträger das mögliche Überschreiten gleich mit einkalkuliert wird.	<p>Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur GRZ und GFZ. Diese Werte werden in der Fassung zur Offenlage reduziert und liegen folglich unterhalb der nach BauNVO für Sonstige Sondergebiete definierten Orientierungswerte.</p> <p>Überschreitungsmöglichkeiten werden für diese Festsetzungen nicht gewährt.</p> <p>Eine Überschreitungsmöglichkeit wird lediglich bei der sogenannten „GRZ II“ gewährt, d.h. dass die Gesamtgrundfläche zugunsten von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen unterhalb der Geländeoberfläche höher ausfallen darf. Diese Überschreitungsmöglichkeit für solche Anlagen, die im vorliegenden Fall mit max. 0,8 geregelt wird, dient folglich der inneren Erschließung und Nebenanlagen auf dem Baugrundstück, betrifft jedoch nicht das Hauptgebäude. Die BauNVO sieht als Obergrenze für die GRZ II 0,8 vor, was hier ebenso eingehalten</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
20.5.	<p>Unabhängig davon stellt sich die Frage, ob ein Gebäude solcher Höhe an dieser Stelle städtebaulich vertretbar ist.</p> <p>Um uns ein Bild von der Maßnahme machen zu können, haben wir aus den in der Begründung dargestellten Grundrissen mit Höhenangaben Geländeschnitte angefertigt.</p>  <p><b>M 1:500</b></p> <p>Legende:  <span style="color: orange;">■</span> Nachbarbebauung  <span style="color: grey;">■</span> Bestandsgebäude  <span style="color: pink;">■</span> Neubau Seniorenpflegeheim  <span style="color: black;">—</span> Baufenster</p> <p>Hinweis: Die Gebäude- und Geländehöhen entstammen den zugänglichen Unterlagen aus der Planunterlagen und können durch die Unschärfe der Zahlen leichte Ungenauigkeiten beinhalten. Der Darstellung der Grundproblematik tut dies aber keinen Abbruch.</p> <p>Schnitt entlang Grundstücksgrenzen Südwestseite mit Darstellung geplanter Neubau im Verhältnis zur Nachbarbebauung</p> <p><b>M 1:500</b></p> <p>Die Geschossigkeit des Bauvorhabens orientiert sich nicht im Wesentlichen an den im Umfeld des Plangebietes bestehenden Gebäuden. Eine Kirche ist ein Sonderbau, die schon immer einen anderen Stellenwert hat, andere Gebäude überragt und von daher kein Bezugsmaßstab für ein Altersheim ist. Maßstabgebend sind die Wohngebäude im näheren Um-</p>	<p>wird.</p> <p>Die Gemeinde hat das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept befürwortet und hält weiterhin daran fest. Seitens Gemeinde ist man sich bewusst, dass der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Baukörper höher sein kann, als die Umgebungs-Wohn-Bebauung im Bestand.</p> <p>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>Gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung werden die Gebäudehöhen im Bebauungsplan weiter aufgegliedert um die Höhenstufelung (Rücksprung des Dachgeschosses) sowie die Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p> <p>Im Bereich der Alten Schule wird – auch aufgrund des Denkmalschutzes keine Veränderung stattfinden. Der geplante Verbindungsbau liegt in etwa auf gleicher Höhe wie das aufgeführte Wohnhaus (Fl.st. 100/1). Auch nordwestlich im</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>feld, die in der Regel eine Zwei-Geschossigkeit + geneigtes Dach haben. Die durchschnittliche Traufhöhe beträgt 5 - 6 m.</p> <p>Besonders zum Flst. Nr. 100/1 ist keinerlei Maßstäblichkeit gegeben. Bedingt durch die Fußbodenhöhe der Dachgeschosswohnungen von ca. 200,40 m ü. NN über dem darunterliegenden Gelände 187, 80-193,00 m ü. NN, (dies entspricht einer Höhe vom Gelände bis zum Boden des DG von ca. 7,4 -12,6 m) ist ein weiter Einblick in die benachbarten Grundstücke gegeben, der die Privatsphäre dort in erheblichem Maße stört. Dazu zählt auch unser Grundstück mit der Flst. Nr. 97, das nur durch die schmale Grundstückszufahrt zu Flst. Nr. 98 von dem geplanten Seniorenpflegeheim getrennt ist. Dadurch entsteht ein Wertverlust dieser Grundstücke.</p>	<p>Gebiet orientiert sich die geplante Gebäudeaußenkante (unterhalb Rücksprung) mit 200m ü NN an den hier bestehenden Gebäuden (199,5m ü NN). Die Erhöhung erfolgt durch das eingerückte Staffelgeschoss, das jedoch aus Bodenperspektive durch diesen Rücksprung weniger in Erscheinung treten wird. Bei der Anordnung des geplanten Neubaus wird darauf geachtet, diesen – soweit die Rahmenbedingungen des Grundstücks es ermöglichen - von den Bestandsgebäuden abgewandt zu errichten, in der Konsequenz, dass das Gebäude näher an die aufgeführten Freiflächen heranrückt. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.</p> <p>An der grundsätzlichen Planung wird, unter den genannten Änderungen bzgl. Gebäude- und Höhengliederung – festgehalten um dem kommunalen Ziel, eine Seniorenwohnanlage im Ort zu erhalten, Rechnung zu tragen.</p>	
20.6.	<p>Da Aussagen zur Energieversorgung der Gebäude in Form von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergien und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemacht werden, möchten wir darauf hinweisen, dass diese Anlagen schallschutztechnisch und emissionschutztechnisch auf die Nachbarbebauung Rücksicht nehmen müssen.</p>	<p>Der Anregung wird zugestimmt. Die genannten Anlagen müssen – auch unabhängig des Bebauungsplanes –die zulässigen Richtwerte der TA Lärm nachweislich einhalten. Die Bauherren sind entsprechend verpflichtet, dies zu gewährleisten sowie bei Bedarf nachzuweisen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
20.7.	<p>Auch die Zunahme des Verkehrs in der Pfarrstraße ist ein wichtiges Thema. Hier handelt es sich um eine reine Wohnstraße, die kaum Begegnungsverkehr zulässt und somit jedes einfahrende KFZ automatisch an allen Häusern der Pfarrstraße vorbeischießt. Besucher, Personal- und Lieferverkehr des Seniorenpflegeheimes werden das bisherige Verkehrsaufkommen vervielfachen.</p> <p>Gibt es dazu Kompensationsmaßnahmen, Z.B. Lage der Personalstellplätze am Friedhof oder Anlieferzeiten nur Mo. - Fr. in der Zeit zwischen</p>	<p>Es werden Bedenken bzgl. der Eignung der Pfarrstraße zur Erschließung des Plangebiets i.V.m. mit Aufnahme des durch das Bauvorhaben ausgelösten Verkehrs vorgebracht.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine verkehrliche Untersuchung (Koehler &amp; Leutwein, Januar 2022) durchgeführt, welche dem Bebauungsplan in der Fassung zur Offenlage beigelegt wird und auf</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>9:00 und 11:00 Uhr, Ausweisung der Pfarrstraße als Spielstraße - verkehrsberuhigter Bereich, Verkehrsführung der KFZ auf kurzem Weg von der Waibstadter Straße zum Objekt und von dort auf gleichem Weg wieder zurück.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung der angesprochenen Punkte.</p> <p><u>Anlage:</u> Gebäude-Schnitte</p>	<p>welche an dieser Stelle Bezug genommen wird.</p> <p>Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die maximal mögliche Belastung der Pfarrstraße als Wohnstraße nicht überschritten wird und auch beide Knotenpunkte (Pfarrstraße / Waibstadter Straße + Pfarrstraße / Epfenbacher Straße) keine Verschlechterung erfahren (beide Knotenpunkte verbleiben in der bestmöglichen Kategorie A).</p> <p>Folglich besteht aus verkehrlicher Sicht kein Anpassungsbedarf des Bebauungsplanes.</p> <p>Die vorgebrachten „Kompensationsmaßnahmen“ sind nicht baulicher Art. Verkehrsanordnungen, Geschwindigkeiten etc. können im Zuge der Bauleitplanung nicht geregelt werden, sondern gesondert zu betrachten.</p>	



Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
21.	<b>Bürger 4 (Schreiben vom 12.04.2021)</b>		
21.1.	<p>Zum Planentwurf Bebauungsplan "Alte Schule " tragen wir folgende Anregungen und Bedenken vor.</p> <p>Der ausgelegte Planentwurf sieht hinsichtlich der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe folgende Festsetzungen vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maximale Gebäudehöhe in m: 13,5</li> <li>• Geschossigkeit: 4- bis 5 geschossig</li> </ul> <p>Diesbezüglich bestehen erhebliche Bedenken, da die vorgesehene Bauweise sich in die vorhandene Bebauung nicht einfügt. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern mit maximal 3 Geschossen und einer Gebäudehöhe von ca. 10 m.</p> <p>Diese Bebauung stünde im Kontrast der vorhandenen Bebauung.</p>	<p>Die Gemeinde hat das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept befürwortet und hält weiterhin daran fest. Seitens Gemeinde ist man sich bewusst, dass der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Baukörper höher sein kann, als die Umgebungs-Wohn-Bebauung im Bestand.</p> <p>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>Gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung werden die Gebäudehöhen im Bebauungsplan weiter aufgegliedert um die Höhenstufung (Rücksprung des Dachgeschosses) sowie die Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p> <p>Im Bereich der Alten Schule wird – auch aufgrund des Denkmalschutzes keine Veränderung stattfinden. Der geplante Verbindungsbau liegt in etwa auf gleicher Höhe wie das dort angren-</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>zende Wohnhaus. Auch nordwestlich im Gebiet orientiert sich die geplante Gebäudeaußenkante (unterhalb Rücksprung) mit 200m ü NN an den hier bestehenden Gebäuden (199,5m ü NN). Die Erhöhung gegenüber dem Bestand erfolgt schließlich durch das eingerückte Staffelgeschoss, das jedoch aus Bodenperspektive durch diesen Rücksprung weniger in Erscheinung treten wird. Bei der Anordnung des geplanten Neubaus wird darauf geachtet, diesen – soweit die Rahmenbedingungen des Grundstücks es ermöglichen - von den Bestandsgebäuden abgewandt zu errichten.</p> <p>An der grundsätzlichen Planung wird, unter den genannten Änderungen bzgl. Gebäude- und Höhengliederung – festgehalten um dem kommunalen Ziel, eine Seniorenwohnanlage im Ort zu erhalten, Rechnung zu tragen.</p>	
21.2.	<p>Ebenso scheint uns die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über die Pfarrstraße sowie die Anzahl der geplanten Parkplätze als fraglich.</p> <p>Das Befahren der Pfarrstraße ist bereits bei aktuell geringem Verkehrsaufkommen bei Gegenverkehr nicht unproblematisch, da keine Möglichkeiten zum Ausweichen bestehen ohne Einfahrten von Privatgrundstücke zu nutzen. Der sicherlich zunehmende Verkehr aufgrund des geplanten Vorhabens wird diese Situation verschärfen.</p>	<p>Es werden Bedenken bzgl. der Eignung der Pfarrstraße zur Erschließung des Plangebiets i.V.m. mit Aufnahme des durch das Bauvorhaben ausgelösten Verkehrs vorgebracht.</p> <p>Zwischenzeitlich wurde eine verkehrliche Untersuchung (Koehler &amp; Leutwein, Januar 2022) durchgeführt, welche dem Bebauungsplan in der Fassung zur Offenlage beigelegt wird und auf welche an dieser Stelle Bezug genommen wird.</p> <p>Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die maximal mögliche Belastung der Pfarrstraße als Wohnstraße nicht überschritten wird und auch beide Knotenpunkte (Pfarrstraße / Waibstadter Straße + Pfarrstraße / Epfenbacher Straße) keine Verschlechterung erfahren (beide Knotenpunkte verbleiben in der bestmöglichen Katego-</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>rie A).</p> <p>Folglich besteht aus verkehrlicher Sicht kein Anpassungsbedarf des Bebauungsplanes.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur Anzahl von Stellplätzen. Folglich greift für den Stellplatznachweis die Landesbauordnung. Im Zuge des konkreten Bauantrags ist ein Stellplatznachweise gem. den Vorhaben der Landesbauordnung zu erbringen, welche folgende Richtwerte enthält:</p> <p>1 Stellplatz je Wohneinheit (§ 37 Abs. 1 LBO) sowie 1 Stellplatz je 10 – 15 Plätze eines Altenheims (VwV Stellplätze)</p> <p>→ Ausgehend von den Höchstwerten (1 Stellplatz pro 10 Pflegeplätze und je Wohneinheit) wären im Falle des vorliegenden (unverbindlichen) Baukonzepts 18 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind darin eingeschlossen. Mit 22 Stellplätzen wäre der Nachweis somit erfüllt. Der Bebauungsplan sieht einen ausreichend bemessenen Bereich vor, in welchem die Pkw-Stellplätze gem. dem Bedarf angeordnet werden können.</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
22.	<b>Bürger 5 (Schreiben vom 11.04.2021)</b>		
22.1.	Der Standort des geplanten Seniorenheims ist nicht seniorengerecht. Begründung: Das Gelände weist eine zu große Steigung aus.	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 Bauherren/ Betreiber der Anlage.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
22.2.	Die ausgewiesene Grünfläche ist im Verhältnis zu der Anzahl der Bewohner viel zu klein und die Grünfläche wird durch die Größe des Heims immer im Schatten liegen.	Bei der ausgewiesenen Grünfläche handelt es sich um die Mindestgrünfläche, die gem. Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten ist. Dies schließt weitere Begrünungen und hochwertige sonstige Gestaltungen der Außenanlage mit Aufenthaltsqualität nicht aus. Die genaue Gestaltung liegt hier in der Verantwortung des Bauherren/ Betreiber der Anlage. Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Bauplanungsrecht zu sichern, jedoch den Bauherren den notwendigen Spielraum in der Gestaltung zu lassen.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
22.3.	Für Senioren, die eine Gehhilfe benötigen, wird es unmöglich sein, selbstständig das Gelände mit Gehhilfe zum Spaziergang zu verlassen. Um auf die Pfarrstraße zu gelangen, muss erst die Auffahrt zum Seniorenheim überwunden werden. Die Pfarrstraße selbst hat keinen Gehweg und der Weg zur Epfenbacher Straße ist viel zu steil. Die Gehwege in der Waibstadter Straße sind zu schmal um mit dem Rollator genutzt werden zu können. Ähnliches gilt auch für den Friedhofweg, der teilweise gar keinen Gehweg hat. Erschwerend kommt noch hinzu, dass die Steigung für ältere Menschen mit Vorerkrankung kaum zu bewältigen ist.	Die genannten Themen zur Situation auf den umliegenden Straßen bzw. zur Anbindung des Gebietes können durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinflusst werden, sondern sind gesondert zu betrachten.  Grundsätzlich erachtet die Gemeinde den Standort als geeignet. Rundum das Gebäude können die Freiflächen barrierefrei gestaltet werden, ebenso kann das Wegenetz nach Norden barrierefrei erreicht werden.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
22.4.	Das geplante Seniorenheim hat zu wenig Parkfläche für Mitarbeiter und Besucher.	Der vorliegende Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur Anzahl von Stellplätzen. Folglich greift für den Stellplatznachweis die Lan-	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Das Parken in den Straßen rund um das Projekt ist wegen der fehlenden Straßenbreite auch nicht möglich.	<p>desbauordnung. Im Zuge des konkreten Bauantrags ist ein Stellplatznachweis gem. den Vorhaben der Landesbauordnung zu erbringen, welche folgende Richtwerte enthält:</p> <p>1 Stellplatz je Wohneinheit (§ 37 Abs. 1 LBO) sowie 1 Stellplatz je 10 – 15 Plätze eines Altenheims (VwV Stellplätze)</p> <p>→ Ausgehend von den Höchstwerten (1 Stellplatz pro 10 Pflegeplätze und je Wohneinheit) wären im Falle des vorliegenden (unverbindlichen) Bebauungskonzepts 18 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind darin eingeschlossen. Mit 22 Stellplätzen wäre der Nachweis somit erfüllt. Der Bebauungsplan sieht einen ausreichend bemessenen Bereich vor, in welchem die Pkw-Stellplätze gem. dem Bedarf angeordnet werden können.</p>	
22.5.	Große Bedenken sehen wir auch im Brandfall. Wird es möglich sein das Gebäude möglichst schnell zu evakuieren und gleichzeitig einen möglichen Brand zu löschen, bei den geplanten bzw. vorhandenen Zufahrten zum Seniorenheim? Müssten die eingepflanzten Parkplätze auf dem Gelände nicht als Brandschutzzone freigehalten werden müssen.	Brandschutzrechtliche Bestimmungen, die u.a. die notwendigen Rettungswege beinhalten, sind in der Landesbauordnung geregelt. Sie gelten in Ergänzung zum Bebauungsplan und werden durch diesen nicht berührt. Seitens der Bauherren sind diese Bestimmungen umzusetzen und im Rahmen des Bauantrages nachzuweisen.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
22.6.	<p>Bitte nehmen Sie die aufgeführten Argumente ernst.</p> <p>Uns liegen die älteren Menschen auf dem Herzen, die künftig in einer Senioreneinrichtung leben wollen oder müssen.</p> <p>Unser Vorschlag wäre immer noch, das Bauvorhaben Seniorenheim in den Äußeren Krautgärten umzusetzen. Die Ebene, die Nähe zu den Sportanlagen und die Grünfläche sprechen dafür und die Parksituation wäre hier nicht so problematisch.</p>	<p>Es ist der Gemeinde ein wichtiges und sehr ernstes Anliegen, für die älteren und pflegebedürftigen Menschen im Ort eine entsprechende Einrichtung anzubieten. Hierbei wurden verschiedene Möglichkeiten abgewogen, mit dem Ergebnis, dass es sich bei der „Alten Schule“ um den einzig möglichen Standort handelt.</p> <p>Diese Chance, die sich der Gemeinde hier bie-</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>tet, soll 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. Die vorgebrachten Anregungen werden hierbei berücksichtigt.</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
23.	<b>Bürger 6 (Schreiben vom 11.04.2021)</b>		
23.1.	<p>Vielen Dank für den freundlichen Empfang am 07.04.2021 in Ihrem Büro. Gerne möchten wir unsere Anmerkungen zum geplanten Seniorenheim zusammenfassen.</p> <p>Generell hatten wir Ihnen im Gespräch signalisiert, dass wir die Umnutzung der alten Schule in ein Seniorenheim begrüßen und die Beweggründe der Gemeinde für ein solches Vorhaben verstehen. Als zukünftige Anwohner des Grundstücks Pfarrstr. 4 bitten wir Sie in den Planungen folgende Punkte zu berücksichtigen.</p>	-	-
23.2.	<p><u>1. Terrasse Richtung Pfarrstraße</u></p> <p>Wir bitten sehr dringend die Planungen einer Terrasse in Richtung Pfarrstraße zu verwerfen. Aus unserer Sicht sind die beiden Gartenflächen für eine Terrasse ungeeignet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine Terrasse ist für Anwohner extrem unangenehm, da die beiden Gartenflächen der Schule in erhöhter Position liegen. Die Terrassenbesucher würden „von oben herab“ auf die umliegenden Grundstücke blicken. Eine aufgeständerte Terrasse würde dieses Ungleichgewicht in Punkto Höhe weiter verstärken.</li> <li>- Zudem möchten wir Konflikt Situationen bezüglich Lärm (Kaffeegeschirr, Unterhaltungen) vermeiden.</li> <li>- Eine Zugangstüre zur Terrasse, aus der alten Schule heraus, müsste mittels eines Durchbruchs aus unserer Sicht erfolgen. Einen solchen Eingriff finden wir aus architektonischer Sicht nicht angemessen. Die Fassade des Schulgebäudes ist derzeit symmetrisch gestaltet, eine Zugangstür zur Terrasse würde die Ansicht sehr negativ verändern. (siehe Abbildung 3)</li> <li>- Aus unserer Sicht würde sich die Terrasse auf der anderen Seite des Schulgebäudes anbieten, da dort keinerlei Anwohner beeinträchtigt wären. Auf der Hofseite sind bereits zwei Fenster der alten Schule zugemauert. In diesem Bereich wäre ein Terrassenzugang einfacher zu realisieren, ohne die Architektur der Schule negativ zu beeinflussen. Zudem</li> </ul>	<p>Die dargelegte Thematik bzgl. einer möglichen Nutzung der zur Pfarrstraße ausgerichteten Terrasse durch Gastronomie, betrifft nicht unmittelbar den vorliegenden Bebauungsplan. Denn dieser setzt dies, wie dargelegt, nicht fest.</p> <p>Den Bauherren obliegt es, die Freianlagen gem. den Bestimmungen des Bebauungsplanes und sonstiger Vorschriften zu gestalten. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende (unverbindliche) Bauungskonzept sieht eine teilweise Bestuhlung des Außenbereichs zugunsten einer Cafeteria vor. Eine Bestuhlung der bestehenden Erhöhung und Nutzung als Freisitz ist – auch unabhängig des Bebauungsplanes – möglich. Ebenso ist die Nutzung durch ein Café 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>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>könnte auf eine Aufständigung der Terrasse verzichtet werden. (siehe Abbildung 1)</p> <p>- Generell sind wir der Meinung dass ein Seniorenheim eine zusätzliche Belastung der Anwohner darstellt und eine Terrasse Richtung Wohnhäuser diesen Effekt deutlich verstärkt.</p>	<p>Weiterhin kommt das zwischenzeitlich erarbeitete und dem Bebauungsplan in der Fassung zur Offenlage beigelegte Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass – u.a. auch bei Errichtung eines Café mit Freisitz – die geltenden Orientierungswerte nicht überschritten werden und dementsprechend keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die geltenden Lärmgrenzwerte und Betriebszeiten sind durch den Betreiber des Cafés zu beachten.</p> <p>Die Anregung wird an potenzielle Bauherren im Rahmen der weiteren Planung weitergegeben, um diese wenn möglich, zu berücksichtigen. Auf Ebene des Bebauungsplanes erfolgt keine Anpassung.</p>	
23.3.	<p><b><u>2. Zufahrt zum Seniorenheim</u></b></p> <p>Aus unserer Sicht muss die Zufahrt zum Seniorenheim, komplett von „oben“ (über Zufahrt Kirchenparkplatz) geregelt sein und nicht über die Pfarrstr. D.h. Der gesamte Verkehr wird über „oben“ geregelt. Auch die 22 geplanten Stellplätze vor dem Pflegeheim müssen über „oben“ erreichbar sein. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, warum ein Teil des Verkehrs von „oben“ und ein Teil über die Pfarrstraße geplant ist.</p> <p>- Eine einheitlich, geregelte Zufahrt über den Kirchenparkplatz entlastet die gesamte Verkehrssituation in Helmstadt, weil Besucher die von der B292 anreisen, gar nicht ins Dorf einfahren müssen.</p> <p>- Die Pfarrstraße ist eine der engsten Straßen in Helmstadt. Einen Gehweg gibt es nicht. Diese Straße sollte nicht weiter belastet werden.</p> <p>- Voraussichtlich werden auch die Bewohner des Seniorenheims die Pfarrstraße fußläufig nutzen wollen. Ein erhöhtes PKW Verkehrsaufkommen wäre auch für einen erhöhten Fußgängerverkehr von älteren Leuten kontraproduktiv.</p> <p>- Unser Vorschlag wäre, die jetzige Zufahrt zur Schule mit Pflanzkübel zu</p>	<p>Die Auffassung, dass eine unmittelbare Verkehrsanbindung des Plangebiets an die B 292 deutlich von Vorteil wäre und die genannten Argumente werden seitens der Gemeinde geteilt. Es bestehen bereits Anstrengungen, diese Ausbaumaßnahmen samt Widmung herbeizuführen, jedoch wird dies noch einige Zeit in Anspruch nehmen.</p> <p>Um den Bedarf an Pflegeplätzen zeitnah zu decken und den hierfür erforderlichen Bau des Pflegeheims zu ermöglichen, wurde mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf, der gegebenen Erschließung und der Möglichkeit von privaten Wegerechten eine funktionale Lösung entwickelt, an welcher festgehalten wird.</p> <p>Dazu ist es erforderlich, die gegebene öffentliche Erschließung als Haupteerschließung für Pkw-Verkehr über die Pfarrstraße aufzugreifen.</p> <p>Die Eignung der Pfarrstraße zur Erschließung</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>



Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>versperren. (siehe Abbildung 2)</p> <p>- Die Zufahrt zum Seniorenheim für Rettungsfahrzeuge wäre von „oben“ problemlos möglich und unwesentlich weiter als über die Pfarrstraße.</p> <p>Anlage: Abbildungen Plangebiet</p>	<p>des Plangebiets i.V.m. mit Aufnahme des durch das Bauvorhaben ausgelösten Verkehrs wurde zwischenzeitlich untersucht (Koebler &amp; Leutwein, Januar 2022). Das Gutachten, welches dem Bebauungsplan in der Fassung zur Offenlage beigelegt wird und auf welche an dieser Stelle Bezug genommen wird, kommt zu dem Ergebnis, dass die maximal mögliche Belastung der Pfarrstraße als Wohnstraße nicht überschritten wird und auch beide Knotenpunkte (Pfarrstraße / Waibstadter Straße + Pfarrstraße / Epfenbacher Straße) keine Verschlechterung erfahren (beide Knotenpunkte verbleiben in der bestmöglichen Kategorie A).</p> <p>Folglich besteht aus verkehrlicher Sicht kein Anpassungsbedarf des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Lkw-Verkehr zur Anlieferung wird, wie dargestellt, über private Wegrechte nach Norden abgewickelt.</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
24.	<b>Bürger 7 (Schreiben vom 12.04.2021)</b>		
24.1.	<p>Namens und im Auftrag meiner Mandantschaft nehme ich nachstehend im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung form- und fristgerecht zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften "Alte Schule" wie folgt Stellung:</p> <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 Wohngebietes 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</p>	<p>Zu I.</p> <p>Der Anregung, die angrenzenden Grundstücke seien als „reines Wohngebiet einzustufen“, kann nicht gefolgt werden. Tatsächlich entsprechen die umliegenden Nutzungen eher der Struktur eines Misch- (Dorf-) Gebietes, u.a. durch landwirtschaftliche Nutzung, wie der Verfasser der Stellungnahme selbst auch betreibt, oder in sonstiger Umgebung der eines allgemeinen Wohngebietes. Eine Schutzbedürftigkeit von bestehender Wohnnutzung steht außer Frage.</p> <p>Die Zufahrtssituation zu Fl.st. 103/2 ist der Gemeinde geläufig. Auf die bestehenden Wege-rechte über das private Gelände der katholischen Kirche nimmt der vorliegende Bebauungsplan keinen Einfluss.</p> <p>Die Zufahrtssituation zu Fl.st. 103/1 wird ebenso durch den Bebauungsplan nicht verändert, da dieser keinen Einfluss auf bestehende Wege-</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>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 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>	<p>rechte und Grundstücksverhältnisse nimmt.</p> <p>Es ist angedacht, die Zufahrt über Fl.st. 95/3 und das Kirchengelände zugunsten von Rettungs- und Anlieferverkehr zu nutzen. Der Wirtschaftsweg wird in der Fassung zur Offenlage aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeklammert.</p>	
24.2.	<p>II.</p> <p>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</p>	<p>Zu II.</p> <p>Die Zusammenfassung der Planung ist korrekt dargestellt und wird seitens Gemeinde bestätigt.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Bereich des Bestandsgebäudes sind das Foyer, Büro-, Personal- und Nebenräumlichkeiten sowie ein Cafe und Mitarbeiterwohnungen geplant. In der Außenanlage sind verschiedene Gartenareale (u. a. ein Demenzgarten), ein Terrassenbereich, Stellplätze, ein 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>		
24.3.	<p>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 eines Anliegerweges im Nordosten ist dabei mit einem regen Durchgangsverkehr in direkter Nachbarschaft zu den Grundstücken meiner Mandantschaft zu rechnen. Sowohl das Wohnhaus auf dem Grundstück Flurst.- Nr. 103 als auch das Wohnhaus auf dem Grundstück Flurst.-Nr. 102/1 stehen nämlich fast grenzständig zu den vorgesehenen Zufahrten von der Pfarrstraße und von Nordwesten aus. Der gesamte Ziel- und Quellverkehr wird somit direkt neben den Wohnungen meiner Mandantschaft stattfinden, wodurch Lärm, Abgase und sonstige</p>	<p>Zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich ein Schallgutachten (Koehler &amp; Leutwein, Karlsruhe, Januar 2022) erarbeitet, dass die Lärmemissionen im Umfeld des Plangebietes (der B 292, des landwirtschaftlichen Betriebes in der Nachbarschaft) sowie im Plangebiet (Verkehr im Gebiet, Café mit Freisitz) untersuchte. Es erfolgte eine Untersuchung der Auswirkungen auf das Plangebiet selbst, als auch auf das Wohnumfeld. Im Ergebnis entstehen keine nennenswerten Erhöhungen der Lärmbelastung der Umgebung durch Verkehrslärm. Lieferverkehr, Parkplatz und Café lösen – auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch Gewerbelärm im Umfeld – ebenso keine Überschreitung der Orientierungswerte aus.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	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.	Eine Ausnahme bildet hier nur das Wohngebäude südlich des Bauvorhabens, dass dem landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen ist. Hier liegt eine geringe Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Tagzeitraum vor, <u>die jedoch durch den landwirtschaftlichen Betrieb selbst verursacht wird.</u> Das Schallgutachten wird dem Bebauungsplan zur Offenlage beigelegt.  Der bestehende Anliegerweg im Norden wird wie bereits erwähnt, aus dem Bebauungsplan ausgeklammert. Die Planung sieht keine Durchgangsstraße entlang der Wohngebäude vor.	
24.4.	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 Begleidlärm 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. 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. Meine Mandantschaft wird zukünftig neben einem Parkplatz und einer Durchgangsstraße wohnen, während ihre Grundstücke bislang von ungestörter Wohnruhe geprägt sind.	S.o. – Auch der Bereich für Stellplätze ist Gegenstand des Schallgutachtens.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
24.5.	Überdies werden die Stellplätze zur Aufnahme des erwartbaren Besucher- und Anlieferverkehrs nicht ausreichen, sodass auf dem Vorhabengrundstück ein erheblicher Parkplatzsuchverkehr entstehen wird. Die Lärmbelastung wird hierdurch weiter erhöht.	Der Bebauungsplan trifft zur Anzahl der Stellplätze keine Regelung. Folglich greift für den Stellplatznachweis die Landesbauordnung. Im Zuge des konkreten Bauantrags ist ein Stellplatznachweise gem. den Vorhaben der Lan-	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>desbauordnung zu erbringen, welche folgende Richtwerte enthält:</p> <p>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) sind im vorliegenden Fall 18 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind darin eingeschlossen. Mit 22 Stellplätzen ist der Nachweis somit mehr als erfüllt und die Anzahl der im Bebauungskonzept angedachten Stellplätze ausreichend.</p>	
24.6.	<p>Mit welchen Fahrzeugbewegungen im Plangebiet zukünftig zu rechnen sein wird, ist den Planungsunterlagen nicht zu entnehmen, obgleich sich die Planung letztlich auf ein bereits konkretisiertes Vorhaben bezieht und ausschließlich auf dieses ausgerichtet ist. Um die Beeinträchtigung der Nutzung der Wohngrundstücke meiner Mandantschaft durch die planbedingt erhebliche Verkehrslärmzunahme ordnungsgemäß in die Abwägung einstellen zu können, ist deren fachgerechte Ermittlung zwingend erforderlich. Eine solche ist bislang nicht erfolgt. 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) liegt nicht vor.</p>	<p>Dem Bebauungsplan werden in der Fassung zur Offenlage sowohl eine verkehrliche, als auch eine schalltechnische Untersuchung beigelegt, welchen die geforderten Angaben entnommen werden können.</p>	<p><b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b></p>
24.7.	<p>b) 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.</p> <p>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 Wir-</p>	<p>Die Gemeinde hat das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept befürwortet und hält weiterhin daran fest. Seitens Gemeinde ist man sich bewusst, dass der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Baukörper höher sein kann, als die Umgebungs-Wohn-Bebauung im Bestand.</p> <p>Die Gemeinde zielt darauf ab, ein kompaktes, in den Betriebsabläufen optimiertes Senioren-</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>kung 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>wohnheim 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. Die Höhe der Katholischen Kirche in m üNN wird dabei – entgegen der vorgebrachten Aussage – um mind. rd. 5m unterschritten.</p> <p>Gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung werden die Gebäudehöhen im Bebauungsplan zur Offenlage weiter aufgegliedert um die Höhenstaffelung (Rücksprung des Dachgeschosses) sowie die Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p> <p>Im Bereich der Alten Schule wird – auch aufgrund des Denkmalschutzes keine Veränderung stattfinden. Der geplante Verbindungsbau liegt in etwa auf gleicher Höhe wie das dort angrenzende Wohnhaus. Auch nordwestlich im Gebiet orientiert sich die geplante Gebäudeaußenkante (unterhalb Rücksprung) mit 200m ü NN an den hier bestehenden Gebäuden (Firsthöhe Hausnr. 1b = 199,5m ü NN). Die Erhöhung gegenüber dem Bestand erfolgt schließlich durch das eingerückte Staffelgeschoss, das jedoch aus Bodenperspektive durch diesen Rücksprung weniger in Erscheinung treten wird und somit städte-</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>baulich vertretbar ist. Bei der Anordnung des geplanten Neubaus wird darauf geachtet, diesen – soweit die Rahmenbedingungen des Grundstücks es ermöglichen - von den Bestandsgebäuden abgewandt zu errichten und deren Höhen wie dargelegt zu berücksichtigen. Gewisse „Zwangspunkte“ wie z.B. ein zusammenhängendes Gebäude zu errichten, erfordern die Nutzung und deren Betriebsabläufe. Bedarfe und Wünsche wurden bei der Konzeptionierung gegeneinander abgewogen.</p> <p>An der grundsätzlichen Planung wird, unter den genannten Änderungen bzgl. Gebäude- und Höhengliederung – festgehalten um dem kommunalen Ziel, eine Seniorenwohnanlage im Ort zu erhalten, Rechnung zu tragen.</p>	
24.8.	<p>c) 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.</p> <p>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 erkannt, jedoch fehlt es an einer Ermittlung der konkreten Auswirkungen der Planung auf die Temperaturerhöhung auf den unmittelbar angrenzenden Grundstücken. Nachdem die unbebauten Freiflächen im Anschluss an die Grundstücke meiner Mandantschaft als Abkühlungsfläche und Frischluftzufuhr entfallen und stattdessen durch einen massiven Baukörper der Luftmassenaustausch und die Frischluftzufuhr</p>	<p>Die Grundstücke der betroffenen und hier anwaltlich vertretenen Anwohner sind im südlichen Teil, von der Pfarrstraße bis in etwa zur Tiefe der derzeitigen Sporthalle (rund 70m) durchgehend grenzständig bebaut.</p> <p>Auch das nördliche Gebäude Hausnr. 1b schirmt auf einer Länge von rd. 30m das Plangebiet von den betroffenen Bereichen ab. Lediglich rundum das Gebäude Hausnr. 1a, einem freistehenden Wohnhaus bestehen Öffnungen zum Plangebiet hin.</p> <p>Das Plangebiet und die hier betroffene Umgebung sind bereits geprägt von sehr langen, im sonstigen Umfeld untypischen Gebäudelängen.</p> <p>Mit dem Neubau, der sich darüber hinaus nicht in Hauptwindrichtung des betroffenen Bereiches befindet, ist somit keine wesentliche Verschlechterung der Situation für die Anwohner zu</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>



Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>unterbunden sowie durch eine erhebliche Flächenversiegelung die Wärmestrahlung deutlich erhöht wird, bedarf es einer belastbaren Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf das lokale Kleinklima. Auch eine solche liegt nicht vor.</p>	<p>erwarten.</p> <p>Bei der Planung wird darauf geachtet, den Versiegelungsgrad im in der Umgebung üblichen Bereich zu halten.</p> <p>Im Sinne des Klimaschutzes (Großklima) ist es weiterhin von Vorteil, Nachverdichtung innerhalb der Ortslage vorrangig einer Zersiedlung der Siedlungsfläche vorzunehmen sowie durch Mehrgeschossigkeit einer zu hohen Flächeninanspruchnahme vorzubeugen.</p> <p>Diese Ziele sind mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.</p>	
24.9.	<p>d) Selbst wenn das Seniorenpflegeheim in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sein sollte, was sich anhand seines Nutzungskonzepts erst noch erweisen müsste, nähme es 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. 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.</p> <p>Zugleich widerspricht der mit der Planung ermöglichte Baukörper von seinem Umfang her der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets, § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO.</p>	<p>Ein Seniorenpflegeheim ist gem. § 3 Abs. 4 BauNVO den Wohngebäuden zuzuordnen und somit im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.</p> <p>Jedoch ist ein solches Pflegeheim hier ergänzend zur klassischen Wohnnutzung zulässig, und nicht – wie gewünscht - ausschließlich bzw. dominierend.</p> <p>Aus diesem Grund wird mit der Fassung zur Offenlage ein Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Die Begründung ist den Planunterlagen zu entnehmen.</p> <p>Bzgl. der Lärmthematik wird auf das vorhergehend erläuterte Gutachten verwiesen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
24.10.	<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 Flächennutzungs-</p>	<p>Gemäß §13a Abs. 2 Ziff.2 BauGB: „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geän-</p>	<p><b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>plans 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 zumindest teilweise nicht gerecht. 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. 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><i>dert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“.</i></p> <p>Das vorliegende Verfahren ist somit zulässig, wie auch seitens der übergeordneten Behörden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bestätigt wurde.</p> <p>Die grundsätzlichen Ziele des Flächennutzungsplanes werden auch bei Ausweisung eines davon abweichenden Baugebietstyps mit einer Seniorenpflegeeinrichtung eingehalten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dies in der Fassung zur Offenlage genauer dargelegt.</p> <p>Ein Verstoß gegen eine geordnete städtebauliche Entwicklung liegt nicht vor.</p>	
24.11.	<p><u>3. Unzulässige Überschreitung der GRZ und der GFZ</u></p> <p>Die gemäß der Nutzungsschablone in der zeichnerischen Darstellung der Planung vorgesehene Überschreitung der GRZ und der GFZ über die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen von 0,4 und 1,2 ist unzulässig. Voraussetzung für eine Überschreitung der gesetzlichen Obergrenzen ist gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO, dass diese aus städtebaulichen Gründen erfolgt und durch Umstände ausgeglichen sein oder ausgeglichen werden muss, wobei sichergestellt sein muss, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden bleiben.</p> <p>Im vorliegenden Fall fehlt es bereits an spezifischen städtebaulichen Gründen für die Überschreitung der gesetzlichen Obergrenze. In der</p>	<p>Der Stellungnahme basiert zum einen auf einer veralteten Fassung des Baugesetzbuches. Bei den Werten des § 17 BauNVO handelt es sich nach aktueller Fassung nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte. Eine Ausgleichspflicht entfällt.</p> <p>Weiterhin wird die Stellungnahme hinfällig, da zur Offenlage die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets entfällt und stattdessen ein Sonstiges Sondergebiet mit entsprechend höheren Orientierungswerten festgesetzt wird.</p> <p>Trotzdem wird der Stellungnahme dahingehend</p>	<p><b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Planbegründung wird unter Ziff. 7. 2. 1 und Ziff. 7. 2.2 suggeriert, dass ein Seniorenpflegeheim stets einen spezifischen Flächenbedarf hat, der eine Überschreitung der gesetzlichen Obergrenzen der GRZ und der GFZ erforderlich macht. Diese Behauptung ist unzutreffend. Auch ein Seniorenpflegeheim kann unter Einhaltung jener gesetzlichen Obergrenzen geplant und errichtet werden. Hierfür ließen sich unzählige Beispiele anführen.</p> <p>Maßgeblich für die Überschreitung der gesetzlichen Obergrenzen der GRZ und der GFZ ist hier 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 Überschreitung der GRZ und der GFZ. Erforderlich ist vielmehr ein über private Investitionsbelange hinausgehendes städtebauliches Konzept oder eine entsprechende städtebauliche Begründung, aus denen sich die Notwendigkeit der Überschreitung der Obergrenzen ergibt (vgl. VGH Kassel, Urt. v. 22. 04. 2010, Az. 4 C 327/09. N -juris; Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauNVO, 128. Lfg., Febr. 2018, § 17 Rn. 21am. w. N. ). Beides kann vorliegend nicht gefunden werden, da ein Seniorenpflegeheim im Plangebiet auch unter Einhaltung der gesetzlichen Obergrenzen geplant und realisiert werden könnte.</p>	<p>gefolgt, dass die maximal zulässige GRZ auf einen Wert von 0,4 reduziert und somit der Orientierungswert gem. BauNVO für Sonstige Sondergebiete sogar deutlich unterschritten wird.</p> <p>Dies ist der Gemeinde wichtig, um die im Umfeld des Plangebiets üblichen Versiegelungsgrade nicht punktuell zu erhöhen, sondern einen fließenden Übergang zu schaffen.</p> <p>Damit gehen eine Reduzierung der möglichen Grundfläche von Hauptgebäuden und eine Gewinnung von Freiflächen hervor.</p> <p>Unabhängig von wirtschaftlichen Interessen eines möglichen Bauträgers vertritt die Gemeinde jedoch auch die Auffassung, dass eine GFZ von mindestens 1,4 in allen Bereichen des Plangebietes festgesetzt werden sollte, um mindestens 3 Vollgeschosse zu gewähren. Durch die Hanglage des Grundstücks soll im südlichen Teil drüber hinaus ein viertes, in den Hang integriertes Vollgeschoss ermöglicht werden. Somit ergibt sich eine GFZ von 1,4 (GRZ 0,4 x 3,5 Vollgeschosse). Entsprechend wird auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf max. IV (statt bisher V) reduziert. Auch in diesem Fall wird der Orientierungswert gem. BauNVO (2,4) deutlich unterschritten.</p> <p>Mit den festgesetzten Werten wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Hauptanlage gewährt, gleichzeitig jedoch eine kompakte Bebauung in die Höhe sichergestellt und somit zusammenfassend eine optimale Ausnutzung des Baulandes erreicht. Einer Zersiedelung der Wohn- und Pflegeanlage über größere Flächen wird somit vermieden und bessere Erreichbarkeiten und weniger Verkehr er-</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		zeugt. In Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit wird das gebaute Umfeld berücksichtigt. Überschreitungen sind hierbei notwendig, da die derzeitige gebaute Situation nicht mehr den heutigen übergeordneten des sparsamen Umgangs mit Boden entspricht. Um den Flächenverbrauch langfristig zu reduzieren, sind auch im kleinen Kontext höhere bauliche Ausnutzungen von Fläche gefragt. Im vorliegenden Fall wird dies, möglichst harmonisch, umgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dies näher erläutert.	
24.12.	<p><u>4. Divergenz zwischen Planzeichnung und Planbegründung</u></p> <p>Ausweislich S. 12 der Planbegründung sollen sich die Außenanlagen in einen Gemeinschaftsgarten nördlich und östlich des Grundstücks, einen Terrassenbereich entlang der Pfarrstraße sowie eine Art Innenhof, welcher der Zufahrt zu den Gebäudeteilen, den Stellplätzen sowie den Müll- und Fahrradstellplätzen dient, unterteilen. Die Zufahrt zum Gebiet soll über die Pfarrstraße erfolgen. Nach Norden sei lediglich eine private Zufahrtsmöglichkeit über das Nachbargrundstück (gesichert durch Wege-rechte) für den Anlieferverkehr sowie als Feuerwehrezufahrt vorgesehen.</p> <p>Dieses Planungskonzept wird jedoch in der Planzeichnung nicht abgebildet. Denn in dieser sind abweichend von der zeichnerischen und verbalen Darstellung in der Planbegründung keine Gartenbereiche nördlich und östlich des Grundstücks vorgesehen. Die Planbegründung und die Planzeichnung stimmen hinsichtlich der Anlage privater Grünflächen nicht überein.</p>	<p>Die Planzeichnung des Bebauungsplanes definiert – gemäß einer klassischen Angebotsplanung – Flächen, die als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Gemeinschaftsgärten“ festgesetzt sind, sowie die überbaubaren Grundstücksflächen etc.</p> <p>Hierbei handelt es sich, zusammen mit den textlichen Festsetzungen, um den verbindlichen Teil des Bebauungsplanes.</p> <p>Die Begründung dient lediglich der Erläuterung. Sie erklärt zum besseren Verständnis das Bauungskonzept, das dem Bebauungsplan im Wesentlichen zugrunde liegt und mit diesem realisiert werden kann. Es ist jedoch im Detail nicht verbindlich.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
24.13.	<p>Selbiges ist hinsichtlich der Aussagen zur Zufahrt von Norden über das Grundstück Flurst.-Nr. 102/1 festzustellen. Während in der Planbegründung von einer privaten Zufahrtsmöglichkeit über das Nachbargrundstück gesprochen wird, ist in der Planzeichnung eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Anliegerweg" dargestellt.</p> <p>Wie eingangs bereits aufgezeigt ist mein Mandant auf eine gesicherte und</p>	<p>Wie bereits dargelegt und erläutert, entfällt die Überplanung des Wirtschaftsweges in der Fassung zur Offenlage.</p> <p>Eine Inanspruchnahme des Weges für Durchgangsverkehr zum Plangebiet ist nicht angedacht.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>seine Betriebsabläufe nicht störende Zufahrtmöglichkeit zu seiner landwirtschaftlichen Maschinenhalle auf dem Grundstück Flurst.-Nr. 103/2 existentiell angewiesen. Im Falle der Widmung der im Nordwesten des Plangebiets vorgesehenen Verkehrsfläche als Anliegerweg ist die störungsfreie Zufahrtmöglichkeit meines Mandanten zu seiner landwirtschaftlichen Maschinenhalle nicht mehr gewährleistet. Denn der Weg soll der Planbegründung zufolge dem Anlieferverkehr zum Plangebiet dienen. Ein Anliegerweg fällt jedoch in die Straßenkategorie E VI und ist auf die Erschließung von 10-30 Wohnungen ausgerichtet (hierzu: Martin Korda, Wolfgang Bischof: Städtebau: Technische Grundlagen, Vieweg+Teubner Verlag, 2005, Seite 257). Im vorliegenden Fall sollen in der Pflegeeinrichtung jedoch je Geschoss 30 Apartments 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. 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 Anfahrtmöglichkeit 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 Zufahrtmöglichkeit zur Maschinenhalle wird der Bestandsweg bislang auch als Zufahrt zum Wohnhaus meiner Mandantschaft genutzt. Auch diese Zufahrtmöglichkeit 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>Lediglich die Zulieferung zum Gebiet soll von Nordosten über das Gelände der Kirche zum Plangebiet erfolgen. Wie dem Verkehrsgutachten, das den Unterlagen zur Offenlage beigelegt wird, zu entnehmen ist, funktionieren diese Abläufe. Der Wirtschaftsweg wird lediglich dann (kurzzeitig) beansprucht, sofern ein Lkw im Zufahrtbereich wenden muss. Dies ist durchaus zumutbar.</p>	
24.14.	<p><u>5. Divergenz zwischen schriftlichen Festsetzungen und Planbegründung</u></p>	<p>Die Anregung ist hinfällig, da die betroffene Festsetzung in der Fassung zur Offenlage ent-</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Auf S. 16 oben der Plangebegründung wird ausgeführt, dass für die Nebenanlagen nach § 14 Abs. 3 BauNVO auf das Erfordernis der funktionellen Unterordnung verzichtet worden sei. Dadurch werde die Zulässigkeit auch der als gewerblich angesehenen Anlagen gewährleistet. Ein solcher Verzicht ist indes Ziff. 6 der schriftlichen Festsetzungen nicht zu entnehmen. Er wäre ungeachtet dessen rechtlich auch nicht zulässig, da das Tatbestandsmerkmal der baulichen Unterordnung in § 14 Abs. 3 S. 1 BauNVO ohnehin nur deklaratorische Bedeutung hat und nicht konstitutiv wirkt. Auf die bauliche Unterordnung kann bei Nebenanlagen nicht verzichtet werden.</p>	<p>fällt.</p>	<p><b>genommen.</b></p>
24.15.	<p>Die in der Planzeichnung dargestellte Verkehrsfläche besonderer Zweckbindung "Anliegerweg" (beschränkt befahrbar) wird in Ziff. 7 (1) der schriftlichen Festsetzungen als öffentliche Verkehrsfläche konkretisiert. In der Planungs begründung wird hingegen auf S. 16 unter Ziff. 7.7 im mittleren Absatz von einem nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Weg gesprochen, der unter Begründung entsprechender Wegerechte der Anbindung einiger zum Plangebiet benachbarter Gebäude und dem Anlieferverkehr zum Plangebiet zur Verfügung stehen soll. Planbegründung und schriftliche Festsetzungen divergieren somit hinsichtlich der öffentlichen Widmung des Anliegerweges.</p>	<p>Bei der Verkehrsfläche handelt es sich – auch wenn diese nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet wird – um eine öffentliche Verkehrsfläche im Sinne des BauGB. Die Fläche liegt in öffentlicher Hand und ist grundsätzlich von der Öffentlichkeit durch Betreten und beschränktes Befahren (gem. den Wegerechten) nutzbar.</p> <p>Sie ist jedoch nicht gänzlich dem öffentlichen Verkehr gewidmet im Sinne des Straßengesetzes.</p> <p>Da der betroffene Weg in der Fassung zur Offenlage jedoch entfällt, ist die Thematik nicht weiter relevant.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
24.16.	<p><u>6. Fehlerhafte Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung</u></p> <p>Ausweislich der Planbegründung soll im Plangebiet eine bereits konkret geplante Seniorenpflegeeinrichtung mit einer erheblichen Anzahl an Pflegeplätzen entstehen. Die gesamte Planung ist ausschließlich hierauf ausgerichtet. Mit dem spezifischen (Flächen-)Bedarf gerade einer solchen Einrichtung werden bspw. die Überschreitung der durch § 17 BauNVO vorgegebenen GRZ und GFZ für ein allgemeines Wohngebiet sowie die Festsetzungen zu Stellplätzen, (Tief-)Garagen und Nebenanlagen gerechtfertigt. Auch die Festsetzung der Grünflächen und der überbaubaren Grundstücksfläche ist maßgeblich auf dieses eine Vorhaben hin ausge-</p>	<p>Ein Seniorenpflegeheim ist gem. § 3 Abs. 4 BauNVO den Wohngebäuden zuzuordnen und somit im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig.</p> <p>Jedoch ist ein solches Pflegeheim in einem WA ergänzend zur klassischen Wohnnutzung zulässig, und nicht – wie gewünscht - ausschließlich bzw. dominierend.</p> <p>Aus diesem Grund wird mit der Fassung zur Offenlage ein Sonstiges Sondergebiet ausge-</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>richtet. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich letztlich um einen vorhabenbezogenen. Die gesamte überbaubare Grundstücksfläche des Plangebiets ist der Planbegründung zufolge durch das Vorhaben "Seniorenpflegeeinrichtung" flächenmäßig erschöpft. Die Behauptung, im Plangebiet könne außer jener Pflegeeinrichtung noch eine kirchliche, kulturelle oder sportliche Einrichtung, ein der Versorgung des Gebiets dienender Laden, eine Schank- oder Speisewirtschaft oder ein nicht störender Handwerksbetrieb realisiert werden, ist unzutreffend.</p> <p>Für andere Nutzungen als ein Seniorenpflegeheim sind die getroffenen Festsetzungen ungeeignet und nicht erforderlich. Ein mit seinen Festsetzungen nicht erforderliche Bebauungsplan wiederum ist unwirksam.</p>	<p>wiesen. Die Begründung ist den Planunterlagen zu entnehmen.</p> <p>Es 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.</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. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan nochmals klargestellt.</p>	
24.17.	<p><u>7. Fehlerhafte Bestimmung zur Ermittlung der Grundfläche</u></p> <p>Gemäß Ziff. 2. 1 der planerischen Festsetzungen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO). Diese Bestimmung ist rechtlich unzulässig, da es an einer Vorgabe zur zulässigen prozentualen Überschreitung der zulässigen Grundfläche fehlt. Die Angabe nur einer Kappungsgrenze ist unzureichend.</p> <p>Es ermangelt zudem der erforderlichen tragfähigen städtebaulichen Begründung für eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die vorgenannten baulichen Anlagen.</p>	<p>An der Festsetzung zur Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgehalten, jedoch zur Klarstellung der prozentuale Wert ergänzt.</p> <p>Die Begründung der Überschreitungsmöglichkeit ist im entsprechenden Begründungs-Dokument zum Bebauungsplan enthalten.</p>	<b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b>
24.18.	<p><u>8. Nicht hinreichend bestimmte Festsetzungen</u></p> <p>Die Festsetzungen der zulässigen Gebäudehöhen und zur Überschreitung</p>	<p>In der Fassung zur Offenlage erfolgt eine Konkretisierung der genannten Festsetzung.</p>	<b>Der Anregung wird wie nebenstehend</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	der Baugrenzen sind nicht hinreichend bestimmt. a) Die Bestimmung in Ziff. 2.2 (4) zum höchsten Punkt eines Gebäudes als oberen Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist unzulässig, da der höchste Punkt eines Gebäudes weder hinreichend bestimmt noch hinreichend bestimmbar ist. Die Unbestimmtheit dieser Bezugsgröße wird auch daran ersichtlich, dass der höchste Punkt eines Gebäudes nicht mehr überschritten werden kann. Denn andernfalls wäre er nicht der höchste Punkt. Tatsächlich sieht Ziff. 2.2 (7) jedoch eine Überschreitung des höchsten Punktes des Gebäudes vor.		<b>gefolgt.</b>
24.19.	Die Bestimmung in Ziff. 2.2 (5) zur zulässigen Höhe von Carports und Nebenanlagen ist nicht hinreichend bestimmt, da die Oberkante des an das Gebäude angrenzenden Geländes keinen hinreichend bestimmten unteren Bezugspunkt darstellt.	Die Anregung ist hinfällig, da die betroffene Festsetzung in der Fassung zur Offenlage entfällt.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
24.20.	b) In Ziff. 4 (2) ist weder der Begriff des Bauteils hinreichend bestimmt noch erkennbar, wann von einer Unterordnung eines solchen auszugehen sein soll.	In der Fassung zur Offenlage erfolgt eine Konkretisierung der genannten Festsetzung.	<b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b>
24.21.	c) Ziff. 10 (2) ist ebenfalls inhaltlich nicht hinreichend bestimmt.	Bei der Festsetzung handelt es sich um eine Ausnahme-Regelung, die in ihrer Formulierung gem. Empfehlung des Landratsamtes (siehe entsprechende Stellungnahme) entsprechend angepasst wird.	<b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b>
24.22.	d) Der Begriff des einheimischen Laubbaums in Ziff. 11 (1) ist nicht hinreichend bestimmt.	An der Festsetzung wird festgehalten. Einheimische Laubbäume sind fachlich hinreichend bestimmbar.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
24.23.	<u>9. Unzulässige Festsetzung zu Stellplätzen und erdüberdeckten Tiefgaragen</u> § 12 BauNVO ermöglicht weder die Festsetzung von Stellplätzen noch von erdüberdeckten Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese Vorschrift bestimmt lediglich, dass Stellplätze und Garagen in allen Baugebieten zulässig sind. Sie enthält demgegenüber keine Aussage darüber, wo auf dem konkreten Baugrundstück die Stell-	Die Rechtsgrundlage und Formulierung der Festsetzung wird zur Offenlage angepasst.	<b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b>



Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>plätze untergebracht werden dürfen. Diese Frage beantwortet sich auch nach den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche auf Grund des § 23 BauNVO.</p> <p>Die baulichen Anlagen sind grundsätzlich auf der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Sollen Stellplätze und Garagen außerhalb dieser Fläche errichtet werden, ist § 23 Abs. 5 BauNVO zu beachten. Nach § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO können solche Anlagen zugelassen werden, soweit nach Landesrecht bauliche Anlagen in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Weder Stellplätze noch Carports dürfen daher ohne Beachtung der landesbauordnungsrechtlichen Vorgaben zur Einhaltung der Abstandsflächen errichtet werden. Deren Einhaltung ist bislang indes nicht gesichert.</p>		
24.24.	<p><u>10. 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 auf eine Erhebung des Arteninventars im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf angrenzenden Flächen bislang verzichtet, sodass eine Prognose der Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht möglich ist. Da jedoch vor Realisierung der Eingriffe in die Habitate streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sicher nachgewiesen sein muss, dass artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nicht verwirklicht werden, kann deren Einhaltung nicht erst kurz vor der Durchführung von Abriss-, Bau- oder Rodungsmaßnahmen durch die Bauherrenschaft/den Bauträger sichergestellt werden, wie es der Planbegründung zufolge angedacht ist. Abriss-, Bau- oder Rodungsmaßnahmen dürfen überhaupt erst dann durchgeführt werden, wenn der Nachweis der Wirksamkeit von Vermeidungsmaßnahmen und/oder erforderlichen CEF-Maßnahmen erbracht ist. Im vorliegenden Fall können auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flächen bspw. streng geschützte Fledermäuse, Vögel (z. B. Schleiereule), Zauneidechsen und Igel beobachtet werden. Zur Sicherstellung, dass artenschutzrechtliche Verbote im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans nicht verwirklicht werden, ist eine Erhebung des Arteninventars in dessen Geltungsbereich und auf den angrenzenden Grundstücken uner-</p>	<p>Zum Bebauungsplan wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt und den Unterlagen in der Fassung zur Offenlage beigelegt. Die Ergebnisse der ASVP werden zudem inhaltlich im Bebauungsplan dargelegt.</p>	<p><b>Der Anregung wird wie nebenstehend gefolgt.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	lässlich.		
24.25.	Da die Planung einer materiellen Rechtsprüfung nicht standhalten wird, sollte sie zur Vermeidung weiterer frustrierter Planungskosten, die offenbar in Anbetracht des gewählten Verfahrens nicht der Vorhabensträger, sondern der Steuerzahler wird tragen müssen, aufgegeben werden.	An der Planung wird festgehalten.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>
25.	<b>Bürger 8 (Schreiben vom 14.04.2021)</b>		

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
25.1.	<p>Zu dem oben angeführten Bebauungsplan möchten wir folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p>Das geplante Baufenster entspricht einer Anlage in einem flachen, dicht bebauten Wohngebiet, in dem 4-geschossige Gebäude überwiegen und nicht dem hier vorliegendem Umfeld. Das umliegende Baugebiet ist geprägt von denkmalgeschützten Bauten und weitläufigen Anlagen mit zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Giebeldächern.</p> <p>Bisher war das "alte Schulhaus" eines der höchsten Gebäude in der Umgebung. Wobei es mit seinem Mansardenwalmdach, entsprechenden Grenzabständen und als Denkmal geschütztes Gebäude sich noch in das städtebauliche Gesamtbild einfügt.</p> <p>Das geplante Baufenster überragt dieses Gebäude noch einmal um 4-5 m. Durch die Vorgabe eines Flachdaches werden die neuen Gebäude eine deutlich höhere Hausfront aufweisen und hierdurch wesentlich voluminöser und mächtiger das Gesamtbild des Umfelds überschatten. Zusätzlich wird die wahrgenommene Höhe des geplanten Baufensters durch die Hanglage noch deutlicher betont.</p> <p>Die Dimensionen werden ersichtlich, wenn man sich vor Augen führt, dass die höher gelegene Denkmal geschützte Kirche nur unwesentlich höher ist und durch das Baufenster auch weithin verdeckt wird. Dies ist mit Sicherheit nicht im Sinne einer bauhistorischen Würdigung der bestehenden Gebäude und einem ansehnlichen Stadtbild.</p> <p>In der Anlage "Schnitt Alte Schule" ist die Situation dargestellt und zeigt deutlich das Missverhältnis der geplanten Bebauung von 4-5 Stockwerken mit Flachdach zu der bestehenden Bebauung.</p> <p>Der durch das Baufenster mögliche Schattenwurf der Gebäude wirkt sich besonders auf das Grundstück 100/1 aus. Der fast gantztägige großflächige Schattenwurf auf das Grundstück stellt eine erhebliche Einschränkung für die Bewohner und eine deutliche Wertminderung der Immobilie dar.</p> <p>Durch die Höhe und die geringen Grenzabstände wirkt sich der Schattenwurf auch deutlich auf unser Grundstück Nr. 98 aus. Hier befindet sich ein alter Baumbestand welcher durch die Folgen der Baumaßnahmen gefähr-</p>	<p>Die Gemeinde hat das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Baukonzept befürwortet und hält weiterhin daran fest. Seitens Gemeinde ist man sich bewusst, dass der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Baukörper höher sein kann, als die Umgebungs-Wohn-Bebauung im Bestand.</p> <p>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. Die Höhe der Katholischen Kirche in m üNN wird dabei – entgegen der vorgebrachten Aussage – um mind. rd. 5m unterschritten.</p> <p>Gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung werden die Gebäudehöhen im Bebauungsplan zur Offenlage weiter aufgegliedert um die Höhenstaffelung (Rücksprung des Dachgeschosses) sowie die Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p> <p>Im Bereich der Alten Schule wird – auch aufgrund des Denkmalschutzes keine Veränderung stattfinden. Der geplante Verbindungsbau liegt</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>det wird.</p> <p>Durch die hohe Lage der Dachgeschosswohnungen mit ggf. Balkonen ist ein weiter Einblick in die benachbarten Grundstücke gegeben. Dies führt zu einem erheblichen störenden Eingriff in die Privatsphäre.</p>	<p>in etwa auf gleicher Höhe wie das dort angrenzende Wohnhaus. Auch nordwestlich im Gebiet orientiert sich die geplante Gebäudeaußenkante (unterhalb Rücksprung) mit 200m ü NN an den hier bestehenden Gebäuden (Firsthöhe Hausnr. 1b = 199,5m ü NN). Die Erhöhung gegenüber dem Bestand erfolgt schließlich durch das eingerückte Staffelgeschoss, das jedoch aus Bodenperspektive durch diesen Rücksprung weniger in Erscheinung treten wird und somit städtebaulich vertretbar ist. Bei der Anordnung des geplanten Neubaus wird darauf geachtet, diesen – soweit die Rahmenbedingungen des Grundstücks es ermöglichen - von den Bestandsgebäuden abgewandt zu errichten und deren Höhen wie dargelegt zu berücksichtigen. Gewisse „Zwangspunkte“ wie z.B. ein zusammenhängendes Gebäude zu errichten, erfordern die Nutzung und deren Betriebsabläufe. Bedarfe und Wünsche wurden bei der Konzeptionierung gegeneinander abgewogen.</p> <p>An der grundsätzlichen Planung wird, unter den genannten Änderungen bzgl. Gebäude- und Höhengliederung – festgehalten um dem kommunalen Ziel, eine Seniorenwohnanlage im Ort zu erhalten, Rechnung zu tragen.</p>	
25.2.	<p>Darüber hinaus ist kein Grenzabstand für technische Anlagen wie z. B. Wärmetauscher, Lüftungsanlagen und Kältemittelpumpen vorgeschrieben, was eine erhebliche Lärmbelastung für die angrenzenden Grundstücke zur Folge hat. All diese Aspekte führen zu einer deutlichen Wertminderung der anliegenden Grundstücke und Immobilien.</p>	<p>Die genannten Anlagen müssen – auch unabhängig des Bebauungsplanes – die zulässigen Richtwerte der TA Lärm nachweislich einhalten. Die Bauherren sind entsprechend verpflichtet, dies zu gewährleisten sowie bei Bedarf nachzuweisen.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
25.3.	<p>Bei einer Bewohnerzahl von über 90 Personen und einer entsprechenden Anzahl von Besuchern und dem benötigtem Personal ist die geringe An-</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft zur Anzahl der Stellplätze keine Regelung. Folglich greift für den</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>zahl an Parkplätzen vielleicht baurechtlich nicht zu beanstanden.</p> <p>Bei einer vernünftigen Betrachtung ist es aber offensichtlich, dass diese in einer Gegend mit ländlich geprägtem Nahverkehr bei weitem nicht ausreichen.</p>	<p>Stellplatznachweis die Landesbauordnung. Im Zuge des konkreten Bauantrags ist ein Stellplatznachweise gem. den Vorhaben der Landesbauordnung zu erbringen, welche folgende Richtwerte enthält:</p> <p>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) sind im vorliegenden Fall 18 Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind darin eingeschlossen. Mit 22 Stellplätzen ist der Nachweis somit mehr als erfüllt und die Anzahl der im Bebauungskonzept angedachten Stellplätze ausreichend.</p>	
25.4.	<p>Die Zufahrt über die Pfarrstraße (ehemals eine Spielstraße, in der kaum zwei Autos aneinander vorbei passen) ist für einen Betrieb mit Schichtdienst und hohem Besucheraufkommen mit Sicherheit nicht geeignet. Diese wird zwangsläufig zu einer hohen Belastung der Gemeinde und der Anwohner durch geparkte Autos und das erhöhte Verkehrsaufkommen führen. Zusätzlich wird es eine große Aufgabe die Rettungswege vernünftig sicherzustellen.</p>	<p>Die Eignung der Pfarrstraße zur Erschließung des Plangebiets i.V.m. mit Aufnahme des durch das Bauvorhaben ausgelösten Verkehrs wurde zwischenzeitlich untersucht (Koehler &amp; Leutwein, Januar 2022). Das Gutachten, welches dem Bebauungsplan in der Fassung zur Offenlage beigelegt wird und auf welche an dieser Stelle Bezug genommen wird, kommt zu dem Ergebnis, dass die maximal mögliche Belastung der Pfarrstraße als Wohnstraße nicht überschritten wird und auch beide Knotenpunkte (Pfarrstraße / Waibstadter Straße + Pfarrstraße / Epfenbacher Straße) keine Verschlechterung erfahren (beide Knotenpunkte verbleiben in der bestmöglichen Kategorie A). Folglich besteht aus verkehrlicher Sicht kein Anpassungsbedarf des Bebauungsplanes. Die Rettungswege sind durch den Bauherren im Zuge des Bauantrags nachzuweisen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
25.5.	<p>Es ist in allen Aspekten erkennbar, dass die Planung ausschließlich auf den wirtschaftlichen Erfolg des Investors ausgerichtet ist. Die Interessen der Gemeinde und der Anlieger werden nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Es soll hier nicht der Eindruck entstehen, dass wir gegen die Errichtung eines Seniorenheimes an diesem Standort sind. Im Gegenteil, wir würden es begrüßen, wenn hier eine Seniorenanlage welche dem ländlichen Charakter des Umfeldes Rechnung trägt und den Bewohnern der Gemeinde und auch der Einrichtung einen Mehrwert bietet. Der hier angestrebte Monumentalbau entspricht sicherlich nicht diesem Gedanken. Mehrgenerationenhäuser, eine Tagespflegeeinrichtung und / oder ein in der Größe passendes Seniorenheim wären für die Bürger der Gemeinde und unserer Senioren mit Sicherheit das bessere und zukunftsweisendere Modell für diesen Standort.</p> <p>Unser Fazit: durch die geplante überdimensionierte Bebauung werden vielschichtige schwerwiegende und langfristige Probleme für die Gemeinde, die Anwohner und die Gemeinschaft entstehen. Der Nutzen hingegen liegt ausschließlich auf der Seite des privaten Investors, ohne das die Gemeinde an dem Projekt profitiert.</p> <p>Für weitere Anregungen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Es ist der Gemeinde ein wichtiges und sehr ernstes Anliegen, für die älteren und pflegebedürftigen Menschen im Ort eine entsprechende Einrichtung anbieten zu können.</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. Die vorgebrachten Anregungen werden hierbei berücksichtigt. An der groben und – wie bereits dargelegt – notwendige Dimensionierung wird dabei festgehalten. Nicht aufgrund wirtschaftlicher Interessen eines Bauträgers, sondern um gemeinsame mit einem Bauträger und der Bürgerschaft einen fachgerecht abgewogenen Konsens zu finden.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
26.	<b>Bürger 9 (Schreiben vom 07.04.2021/15.04.2021)</b>		
26.1.	<p><b>Vertreten durch Architekt A:</b></p> <p>Im Namen und Auftrag von Bürger 9 wird mitgeteilt, dass diese erhebliche Bedenken zur geplanten Bebauung - wie sie uns vorliegt - hat und entscheiden Einspruch gegen die Maßnahme erhebt. Die Gründe hierfür sind wie folgt:</p> <p>Laut überschlüssiger Durchsicht der Unterlagen ist eine fünfstöckige Baumaßnahme mit ca. 13.50 m Wandhöhe geplant. Dieses beeinträchtigt hauptsächlich den Gartenanteil von Bürger 9. Die bestehende unter Denkmalschutz stehende Schule, deren Grenzabstand unter der festgesetzten Höhe der Landesbauordnung liegt, genießt Bestandsschutz und kann daher nicht verändert werden. Bürger 9 wurde über diesen Tatsachenstand unterrichtet. Hierzu hat auch Bürger 9 keine Bedenken.</p> <p>Die Angrenzerin hat vor einigen Jahren das Anwesen erworben und nutzt den Garten zur Freizeitgestaltung und zur Gemüseanpflanzung. Bei der geplanten Maßnahme, die ca. zu 1/2 des Grundstückes betrifft, wäre dieser Garten speziell bei tieferstehender Sonne im Winter im Frühjahr und im Herbst verschattet. Auch wenn die Abstandsflächen gemäß 6 Landesbauordnung eingehalten werden würde, wäre Luft und Sonne beeinträchtigt. Wir nehmen hierzu Bezug auf § 3 Landesbauordnung sowie die zuständigen Paragraphen die die Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Nachbarn beeinträchtigen (Anmerkung: hierzu wird noch seitens des Rechtsanwaltes fachlich vorgetragen).</p>	<p>Die Gemeinde hat das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Bebauungskonzept befürwortet und hält weiterhin daran fest. Seitens Gemeinde ist man sich bewusst, dass der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Baukörper höher sein kann, als die Umgebungs-Wohn-Bebauung im Bestand.</p> <p>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>Gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung werden die Gebäudehöhen im Bebauungsplan weiter aufgegliedert um die Höhenstaffelung (Rücksprung des Dachgeschosses) sowie die Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p> <p>Im Bereich der Alten Schule wird – auch aufgrund des Denkmalschutzes keine Veränderung stattfinden. Der geplante Verbindungsbau liegt in etwa auf gleicher Höhe wie das aufgeführte</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Wohnhaus (Fl.st. 100/1). Auch nordwestlich im Gebiet orientiert sich die geplante Gebäudeaußenkante (unterhalb Rücksprung) mit 200m ü NN an den hier bestehenden Gebäuden (199,5m ü NN). Die Erhöhung erfolgt durch das eingerückte Staffelgeschoss, das jedoch aus Bodenperspektive durch diesen Rücksprung weniger in Erscheinung treten wird. Bei der Anordnung des geplanten Neubaus wird darauf geachtet, diesen – soweit die Rahmenbedingungen des Grundstücks es ermöglichen - von den Bestandsgebäuden abgewandt zu errichten, in der Konsequenz, dass das Gebäude näher an die aufgeführten Freiflächen heranrückt. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.</p> <p>An der grundsätzlichen Planung wird, unter den genannten Änderungen bzgl. Gebäude- und Höhengliederung – festgehalten um dem kommunalen Ziel, eine Seniorenwohnanlage im Ort zu erhalten, Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Geschossigkeit soll dabei im Mittel 3,5 betragen, was durch die entsprechende Geschossflächenzahl sowie entsprechende Abschnitte in der Planzeichnung gesichert wird.</p>	
26.2.	<p>Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich zur Planung um eine Wohnanlage für einen bestimmten Personenkreis. Es ist davon auszugehen, dass es speziell am Wochenende hier zu starkem Besucherverkehr kommen wird. Die Pfarrstraße selbst ist eine enge ortsausführende Straße, die das geplante Verkehrsaufkommen mit Sicherheit nicht aufnehmen kann. Speziell in der Wochenendzeit oder abends, wenn Besuchszeiten sind - so ist zu erwarten- wird die Lebensqualität von Bürger 9 in der Freizeit sehr stark eingeschränkt, so deren Befürchtungen.</p>	<p>Die Eignung der Pfarrstraße zur Erschließung des Plangebiets i.V.m. mit Aufnahme des durch das Bauvorhaben ausgelösten Verkehrs wurde zwischenzeitlich untersucht (Koehler &amp; Leutwein, Januar 2022). Das Gutachten, welches dem Bebauungsplan in der Fassung zur Offenlage beigelegt wird und auf welche an dieser Stelle Bezug genommen wird, kommt zu dem Ergebnis, dass die maximal mögliche Belastung der Pfarrstraße als Wohnstraße nicht überschrit-</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>



Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		ten wird und auch beide Knotenpunkte (Pfarrstraße / Waibstadter Straße + Pfarrstraße / Epfenbacher Straße) keine Verschlechterung erfahren (beide Knotenpunkte verbleiben in der bestmöglichen Kategorie A). Folglich besteht aus verkehrlicher Sicht kein Anpassungsbedarf des Bebauungsplanes.	
26.3.	<p>Nach Ortseinsicht und aus Sicht des Unterzeichners halten wir generell diese Baumaßnahme für ortsuntypisch und städtebaulich nicht artgerecht. Die Gemeinde Helmstadt-Bargen ist eine mittelgroße Gemeinde in der Peripherie des Rhein-Neckar-Kreises, in deren Gebietsstrukturen und Gebäudestrukturen sich aus der ursprünglich bäuerlichen Ansiedlung entwickelt und mittlerweile als Wohngemeinde sich positioniert hat. Die Gebäudestrukturen innerhalb der Stadt sind kleinteilig aufgegliedert und beschränken sich städtebaulich auf eine zweistöckige mit Satteldach oder Flachdach ausgebaute Gebäude. Speziell in der Ortsrandlage wo Bürger 9 wohnt, zeichnet sich die angrenzende Nachbarbebauung in nördliche Richtung durch eine Einfamilienstraßenrandbebauung aus die zum nächsten Kreuzungspunkt durch verdichtete kleinteilige bäuerliche Gebäudestrukturen wie Scheunen und Wohnhäuser beendet wird. Die nordwestliche Lage ist unbebaut und zeigt einen Grünzug auf. In der südlichen Lage ist die bereits benannte Schule mit derzeit angegliederte Sporthalle, deren Höhe erkennbar ist (zweigeschossig), in weiterer Abfolge nach Süden sind noch bäuerliche Strukturen sowie Scheunengebäude in der zweiten Baureihe vorhanden. Die Draufsicht in diesem Gebiet zeigt jedoch eine fleckenartige Einfamilienhausbebauung mit Scheunencharakter, wobei die Grünteile im Innenbereich vorherrschen. Eine derart verdichtete geplante Baumaßnahme, wie in dem Bebauungsplan aufgezeigt, ist in der Gegend nirgends zu erkennen. Die Heranziehung der derzeitigen Scheunenstrukturen hat einen anderen Nutzungsschwerpunkt und ist bäuerlich gewachsen. In dem vorliegenden Fall handelt es sich jedoch aber um verdichtetes Wohnen.</p>	<p>Auf die Stellungnahme zu Punkt 26.1. wird Bezug genommen.</p> <p>Ergänzend wir hier vorgebracht, dass bei der Standortfindung und Planung Wert darauf gelegt wurde, das bestehende Straßenbild mit den genannten Strukturen nicht zu verändern. Das geplante Gebäude tritt hinter der ersten Baureihe, in der sich die denkmalgeschützte Alte Schule befindet, zurück und steht somit aus Straßenperspektive nicht im Fokus.</p> <p>Die Inanspruchnahme der innerörtlichen Freifläche ist notwendig, um Flächenverbrauch im Außenbereich vorzubeugen (gem. dem landesplanerischen Ziel der Innen- vor Außenentwicklung) und deckt sich mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde, der hier eine Baufläche in Planung vorsieht.</p> <p>Eine gegenüber den bestehenden Wohnhäusern größere Kubatur bringen die Nutzung des Pflegeheims und die darin notwendigen Betriebsabläufe mit sich. Zwischen den beiden dominanten Gebäuden, der Kirche und der Alten Schule, ist dies jedoch nach Einschätzung der Gemeinde vertretbar.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
26.4.	<p>Die vom Kollegen angezeigte Heranziehung des § 13 BbauG (vereinfachtes Verfahren), der letztendlich auch aussagt, dass „die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach 34, <i>der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert</i> .....“ können wir in der vorliegenden Form nicht folgen. Nach unserer Einschätzung ändert die geplante Baumaßnahme doch erheblich die Eigenart der näheren Umgebung. Über die Begründung des Verfahrens wird jedoch ausführlich noch unter Bezugnahme der entsprechenden Paragraphen im Bundesbaugesetz sowie der Landesbauordnung der eingeschaltete Rechtsanwalt sich äußern.</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan wird nicht im vereinfachten Verfahren nach § 13BauGB, sondern im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.</p> <p>Die Stellungnahme, die sich auf die Voraussetzungen eines anderen Verfahrens bezieht, ist somit nicht relevant.</p> <p>Die Verfahrenswahl ist in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.</p>	<b>Nicht zu beurteilen.</b>
26.5.	<p>Die aufgeführte Heranziehung eines GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet lässt sich demzufolge auch hier nicht widerspiegeln. Wir sehen, wenn man die Grundstücks- und Gebäudestrukturen nach der Bebauung heranzieht, eine GRZ von maximal 0,3 bis 0,35 als realistisch an. Bei der überschlägigen Durchsicht der Unterlagen war eine GFZ-Ausweisung nicht erkennbar. Auch hier wäre es interessant zu ermitteln, inwieweit sich die GFZ verändert und diese in die Umgebungsstrukturen eingepasst werden soll.</p> <p>Ein derartig massiver Baukörper zum Teil mit einer Wandhöhe von 13.50 m ist in diesem Gebiet untypisch und würde aufgrund seiner massiven Bauweise nicht nur städtebaulich zur Negativbelastung beitragen, sondern auch die Wertigkeit des Grundstücks von Bürger 9 schmälern, da die Einfamilienhausstruktur durch die Umgebungsbebauung stark eingeschränkt werden würde.</p>	<p>Die Planunterlagen zur frühzeitigen Beteiligung enthielten entgegen der Anregung eine GRZ von 0,45 sowie eine GFZ von 1,35 im Bereich des Altbaus und 2,25 im Bereich des Neubaus, bei Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>Zur Offenlage wird der Gebietstyp zu einem Sonstigen Sondergebiet geändert.</p> <p>Zur Offenlage wird die GRZ auf einen Wert von 0,4 reduziert und somit der Orientierungswert gem. BauNVO für Sonstige Sondergebiete sogar deutlich unterschritten.</p> <p>Dies ist der Gemeinde wichtig, um die im Umfeld des Plangebiets üblichen Versiegelungsgrade nicht punktuell zu erhöhen, sondern einen fließenden Übergang zu schaffen.</p> <p>Unabhängig von wirtschaftlichen Interessen eines möglichen Bauträgers vertritt die Gemeinde jedoch auch die Auffassung, dass eine GFZ von mindestens 1,4 in allen Bereichen des Plangebietes festgesetzt werden sollte, um mindestens 3 Vollgeschosse zu gewähren. Durch die Hanglage des Grundstücks soll im südlichen Teil drüber hinaus ein viertes, in den</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Hang integriertes Vollgeschoss ermöglicht werden. Somit ergibt sich eine GFZ von 1,4 (GRZ 0,4 x 3,5 Vollgeschosse). Entsprechend wird auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf IV (statt bisher V) reduziert. Auch in diesem Fall wird der Orientierungswert gem. BauNVO (2,4) deutlich unterschritten.</p> <p>Mit den festgesetzten Werten wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Hauptanlage gewährt, gleichzeitig jedoch eine kompakte Bebauung in die Höhe sichergestellt und somit zusammenfassend eine optimale Ausnutzung des Baulandes erreicht. Einer Zersiedelung der Wohn- und Pflegeanlage über größere Flächen wird somit vermieden und bessere Erreichbarkeiten und weniger Verkehr erzeugt. In Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit wird das gebaute Umfeld berücksichtigt. Überschreitungen sind hierbei notwendig, da die derzeitige gebaute Situation nicht mehr den heutigen übergeordneten des sparsamen Umgangs mit Boden entspricht. Um den Flächenverbrauch langfristig zu reduzieren, sind auch im kleinen Kontext höhere bauliche Ausnutzungen von Fläche gefragt. Im vorliegenden Fall wird dies, möglichst harmonisch, umgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dies näher erläutert.</p> <p>Bzgl. der Gebäudehöhe wird auf die vorhergehenden Stellungnahmen verwiesen.</p>	
26.6.	Bei einem eventuellen Wiederverkauf des Gebäudes würde hier eine starke Beeinträchtigung und eine negative Grundstückswertigkeit entstehen. Bürger 9 sieht daher durch die Baumaßnahme nicht nur die Beeinträchtigung ihres Freizeitverhaltens und in Ihrer Gartenstruktur (sie kann nur Pflanzen im Schattenbereich anbauen), sondern auch in ihrer Wertigkeit	Die Gemeinde beabsichtigt mit der Planung, die notwendige Pflegeeinrichtung mit den Belangen der Anwohner bestmöglich in Einklang zu bringen und sachgerecht abzuwägen.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	des Grundstückes beeinträchtigt. Unabhängig von der Emmisionslage, die bei einem starken Besucherverkehr entstehen würden.	Bei der Positionierung des Baufensters wird darauf geachtet, den ggü. des betroffenen Wohnhauses erhöhten Teil des Gebäudes (Neubau hinter der Alten Schule und dem Verbindungsbau) möglichst weit vom Wohnhaus entfernt zu halten. Zur Gartenfläche gelten die gängigen Abstandsregelungen nach Landesbauordnung, die durch die Bauherren einzuhalten sind. Bzgl. des Verkehrs wurde bereits Stellung genommen.	
26.7.	Bürger 9 hat generell nichts gegen eine Baumaßnahme, die durch die geplanten Nutzer entstehen würde, jedoch sieht sie eher eine kleinteilige städtebauliche Aufgliederungsstruktur des Bauwerks als angebracht an, die sich in die Gebäudestruktur der gewachsenen Ortsteile wiederfindet. Diese Auffassung kann auch der Unterzeichner mittragen. Es wäre vielleicht hilfreich, wenn Bürger 9 sowie der Unterzeichner sich mit dem Planungsbüro und Ihrem zuständigen Bauamt noch einmal ins Benehmen setzen konnte, um eine eventuelle Perspektive. Einer Überplanung des Grundstücks in Absprache mit unserer Bauherrschaft zu erörtern. Für ein Gespräch sind wir gerne bereit.	Auf die vorhergehenden Stellungnahmen wird verwiesen.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
26.8.	Aus den vorgenannten Gründen wiederholen wir noch einmal den Widerspruch von Bürger 9 gegenüber die geplante dargestellte Baumaßnahme anfänglich. Bürger 9 hat auch im Auftrag einen Rechtsbeistand beigezogen, der sich in dieser Sache noch einmal zeitnah äußern wird. In diesem Zusammenhang wird um Fristverlängerung der Einspruchsfrist vom 15.04.2021 gebeten gegebenenfalls Einsichtnahme in die Aktenlage auch bei Ihnen im Bauamt zu ermöglichen.  Ihrer Stellungnahme wird entgegengesehen.	<i>Wiederholung / Antrag Fristverlängerung</i>	-

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
26.9.	<p><b>Vertreten durch Rechtsanwalt</b></p> <p>Für unsere Mandantin sind die nachstehenden Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorzubringen.</p> <p>1. Mit Schreiben vom 07.04.2021 hat bereits Architekt A 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>Auf die Behandlung der Stellungnahme des Architekten wird Bezug genommen.</p>	-
26.10.	<p>a) 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.</p>	<p>Eine vollständige Verschattung des Wohnhauses wird durch die Planung nicht ausgelöst.</p> <p>Auf Höhe des Wohnhauses befindet sich die Alte Schule, die in ihrer Kubatur nicht verändert wird. Im direkten Anschluss folgt ein Verbindungsbau in etwa gleicher Höhe wie das Wohnhaus. Erst im weiteren Verlauf nach Nordwesten folgt eine Erhöhung der möglichen Gebäudehöhe auf 202m ü NN bei IV Vollgeschoss (ca. 7m Differenz und damit 2 Geschosse höher als das Wohnhaus). Die Entfernung der Baugrenze dieses Bereiches zum Wohnhaus beträgt ca. 14m. Weiterhin liegt dieser Teil des Gebäudes, wie bereits erwähnt, im Nordwesten des Wohnhauses. Die Belichtung des Hauses im Tagesverlauf wird von Osten und Süden (außerhalb des Plangebiets) nicht verändert. Die westliche Belichtung ist v.a. von der Alten Schule beeinträchtigt und wird somit ebenfalls nicht verändert. Eine Beeinträchtigung des Hauses kann allenfalls von Nordwesten ab dem Nachmittag bestehen bzw. im rückwärtigen Bereich des Grundstücks entstehen.</p> <p>Die Gemeinde hält an der Planung fest.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
26.11.	Bei Errichtung des Hauses konnte und musste nicht damit gerechnet werden, dass sich das Nachbarumfeld derart im Wesen verändern würde.	Die Entwicklung des Plangebiets orientiert sich an einer im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits festgesetzten geplanten Baufläche und somit an der langfristigen städtebaulichen Entwicklung.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
26.12.	Die nach den §§ 5 ff. der Landesbauordnung BW festgeschriebenen Abstandsflächen sind nicht hinreichend eingehalten, jedenfalls geht dies aus den veröffentlichten Unterlagen nicht hinreichend hervor.	Das Abstandsflächenrecht wird durch den Bebauungsplan nicht berührt. Die festgesetzte Bauweise verpflichtet grundsätzlich zur Einhaltung der Abstandsflächen (mit Ausnahme des bestehenden denkmalgeschützten Gebäudes), dies muss zeichnerisch jedoch nicht bestimmt werden. D.h. auch bei dem Vorhandensein von Baufenstern bis zur Grundstücksgrenze oder unterhalb der notwendigen Abstandsflächen, sind ausreichende Abstände nachzuweisen und einzuhalten (sodass ggf. das Baufenster nicht ausgeschöpft werden kann).	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b>
26.13.	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 Abstandsregelungen nicht hinreichend dargelegt.	Die Aussage ist nicht korrekt und daher nicht weitergehend zu beurteilen.  Der Bebauungsplan sieht eine abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung, jedoch mit Abstandsregelungen vor (s.o.).	<b>Nicht zu beurteilen.</b>
26.14.	b) 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.	Ein Seniorenpflegeheim ist gem. § 3 Abs. 4 BauNVO den Wohngebäuden zuzuordnen und somit im Allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig. Jedoch ist ein Pflegeheim in einem Wohngebiet nicht – wie gewünscht - ausschließlich zulässig bzw. dominierend. Aus diesem Grund wird mit der Fassung zur Offenlage ein Sonstiges Sondergebiet ausgewiesen. Die Begründung ist den Planunterlagen zu entnehmen.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>nehmen.</p> <p>Die Dimensionierung des Pflegeheims erfolgt im Zuge der weiteren Detailplanung gem. Bedarf.</p>	
26.15.	<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>Zu dem Bebauungsplan wurden sowohl ein Verkehrs- als auch ein Lärmgutachten erarbeitet. Auf die Dokumente, die dem Bebauungsplan zur Offenlage beigelegt werden, wird an dieser Stelle Bezug genommen.</p> <p>Beide Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben in der dargelegten Dimensionierung durchaus verträglich ist keine Beeinträchtigungen bzgl. Lärm oder des Verkehrs auslöst.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
26.16.	<p>c) Nachvollziehbar begründet wird durch Architekt A, die Problematik der Ansiedlung einer solchen Baumaßnahme in einer Wohnlage, die geprägt wird durch zweistöckige Einfamilienstraßenrandbebauung. Städtebaulich wird die Ortslage verändert und zwar nicht positiv, die geplante Bebauung wird dominieren und das gesamte Umfeld - welches auch landwirtschaftlich geprägt ist - prägen. Städtebaulich integriert sich das geplante Bau- feld nicht in das Umfeld, sondern konterkariert dieses.</p>	<p>Die Gemeinde hat das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Baukonzept befürwortet und hält weiterhin daran fest. Seitens Gemeinde ist man sich bewusst, dass der mit dem Bebauungsplan ermöglichte Baukörper höher sein kann, als die Umgebungs-Wohn-Bebauung im Bestand.</p> <p>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</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Dimensionierung des Pflegeheimes an dieser Stelle durchaus vertretbar ist.</p> <p>Gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung werden die Gebäudehöhen im Bebauungsplan weiter aufgegliedert um die Höhenstaffelung (Rücksprung des Dachgeschosses) sowie die Einschnitte sicherzustellen und das Gebäude aufzulockern.</p> <p>Im Bereich der Alten Schule wird – auch aufgrund des Denkmalschutzes keine Veränderung stattfinden. Der geplante Verbindungsbau liegt in etwa auf gleicher Höhe wie das aufgeführte Wohnhaus (Fl.st. 100/1). Auch nordwestlich im Gebiet orientiert sich die geplante Gebäudeaußenkante (unterhalb Rücksprung) mit 200m ü NN an den hier bestehenden Gebäuden (199,5m ü NN). Die Erhöhung erfolgt durch das eingerückte Staffelgeschoss, das jedoch aus Bodenperspektive durch diesen Rücksprung weniger in Erscheinung treten wird. Bei der Anordnung des geplanten Neubaus wird darauf geachtet, diesen – soweit die Rahmenbedingungen des Grundstücks es ermöglichen - von den Bestandsgebäuden abgewandt zu errichten, in der Konsequenz, dass das Gebäude näher an die aufgeführten Freiflächen heranrückt. Die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.</p> <p>An der grundsätzlichen Planung wird, unter den genannten Änderungen bzgl. Gebäude- und Höhengliederung – festgehalten um dem kommunalen Ziel, eine Seniorenwohnanlage im Ort zu erhalten, Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Geschossigkeit soll dabei im Mittel 3,5 betragen, was durch die entsprechende Geschoss-</p>	



Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>flächenzahl sowie entsprechende Abschnitte in der Planzeichnung gesichert wird.</p> <p>Ergänzend wir hier vorgebracht, dass bei der Standortfindung und Planung Wert darauf gelegt wurde, das bestehende Straßenbild mit den genannten Strukturen nicht zu verändern. Das geplante Gebäude tritt hinter der ersten Baureihe, in der sich die denkmalgeschützte Alte Schule befindet, zurück und steht somit aus Straßenperspektive nicht im Fokus.</p> <p>Die Inanspruchnahme der innerörtlichen Freifläche ist notwendig, um Flächenverbrauch im Außenbereich vorzubeugen (gem. dem landesplanerischen Ziel der Innen- vor Außenentwicklung) und deckt sich mit dem Flächennutzungsplan der Gemeinde, der hier eine Baufläche in Planung vorsieht.</p> <p>Eine gegenüber den bestehenden Wohnhäusern größere Kubatur bringen die Nutzung des Pflegeheims und die darin notwendigen Betriebsabläufe mit sich. Zwischen den beiden dominanten Gebäuden, der Kirche und der Alten Schule, ist dies jedoch nach Einschätzung der Gemeinde vertretbar.</p>	
26.17.	<p>d) 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>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 bezieht, ist somit nicht relevant.</p>	<b>Nicht zu beurteilen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
26.18.	<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.</p> <p>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 § 13a BauGB entgegensteht.</p>	<p>Die Voraussetzungen des §13 BauGB sind deutlich gegeben.</p> <p>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.</p> <p>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>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
26.19.	<p>e) Eine offensichtliche Beeinträchtigung unserer Mandantin wird auch in der negativen Entwicklung des eigenen Grundstückswertes liegen, der durch die geplante Maßnahme verschlechtert wird. Abgesehen von den allgemein negativen Beeinträchtigungen gilt dies für die Verschattung der Außenbereiche.</p>	<p>Zur Thematik der Verschattung wurde bereits unter Punkt 26.10 Stellung genommen.</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
26.20.	<p>f) Unberücksichtigt bleiben in den bisherigen Planungen die Emissionen, die typischerweise von einer Einrichtung, wie dem geplanten Seniorenheim, ausgehen.</p> <p>So sind durchschnittlich 2/3 der Bewohner dement. Folge ist bekanntermaßen auch eine gewisse Lärmbeeinträchtigung durch Schreie etc. Die Frage der Lärmbeeinträchtigungen auf die Nachbargrundstücke ist nicht geprüft.</p>	<p>Zu dem Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich ein Lärmgutachten erstellt, das den Unterlagen zur Offenlage beigelegt wird und sich auf den damit verbundenen Verkehrs- und Gewerbelärm bezieht. Auf dieses wird an dieser Stelle Bezug genommen. 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>	<b>Der Anregung wird wie nebenstehend – teilweise – gefolgt.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
26.21.	<p>Der Betrieb einer gastronomischen Einrichtung (Cafeteria) auf dem Grundstück, nebst Friseuransiedlung steht im Widerspruch zu der Planung als allgemeines Wohngebiet.</p>	<p>Die Aussage ist nicht korrekt.</p> <p>Die Nutzung durch ein Café im Plangebiet ist – theoretisch – auch unabhängig des Bebauungsplanes bereits möglich. Die im Umfeld des Plangebiets vorherrschende Art der baulichen Nutzung entspricht einem Wohngebiet mit Ansätzen zum Mischgebiet, worin ein Café auch nach dem derzeit geltenden Einfügungsgrundsatz nach § 34 BauGB zugelassen werden könnte („Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ sind in einem allgemeinen Wohngebiet – allgemein zulässig – ebenso „nicht störende Handwerksbetriebe“ (Friseur). Der Bebauungsplan führt folglich zu keiner negativen Beeinträchtigung der Anwohner.</p> <p>Weiterhin kommt das zwischenzeitlich erarbeitete und dem Bebauungsplan in der Fassung zur Offenlage beigelegte Schallgutachten zu dem Ergebnis, dass – u.a. auch bei Errichtung eines Café mit Freisitz – die geltenden Orientierungswerte nicht überschritten werden und dementsprechend keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Die geltenden Lärmgrenzwerte und Betriebszeiten sind durch den Betreiber des Cafés zu beachten.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
26.22.	<p>g) 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 unter-</p>	<p>Die Aussage ist nicht korrekt bzw. basiert auf einer veralteten Fassung des BauGB.</p> <p>Bei den Werten des § 17 BauNVO handelt es sich nach aktueller Fassung nicht um Obergrenzen, sondern um Orientierungswerte.</p> <p>Weiterhin wird die Stellungnahme hinfällig, da zur Offenlage die Ausweisung eines Allgemei-</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>halb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (sogenannte GRZ II) bis 0,7 ermöglicht, die vorgesehene Obergrenze für die GRZ II wird somit ebenfalls leicht überschritten.</p> <p>Bei der Festsetzung der Geschossflächenanzahl mit 1,35 (WA1) und 2,25 (WA2) werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO ebenfalls überschritten.</p>	<p>nen Wohngebiets entfällt und stattdessen ein Sonstiges Sondergebiet mit entsprechend höheren Orientierungswerten festgesetzt wird.</p> <p>Trotzdem wird der Stellungnahme dahingehend gefolgt, dass die maximal zulässige GRZ auf einen Wert von 0,4 und die GRZ II auf 0,8 angepasst und somit der Orientierungswert gem. BauNVO für Sonstige Sondergebiete (0,8) sogar deutlich unterschritten und die Deckelung der GRZ II (0,8) eingehalten werden.</p> <p>Dies ist der Gemeinde wichtig, um die im Umfeld des Plangebiets üblichen Versiegelungsgrade nicht punktuell zu erhöhen, sondern einen fließenden Übergang zu schaffen.</p> <p>Damit gehen eine Reduzierung der möglichen Grundfläche von Hauptgebäuden und eine Gewinnung von Freiflächen hervor.</p> <p>Unabhängig von wirtschaftlichen Interessen eines möglichen Bauträgers vertritt die Gemeinde jedoch auch die Auffassung, dass eine GFZ von mindestens 1,4 in allen Bereichen des Plangebietes festgesetzt werden sollte, um mindestens 3 Vollgeschosse zu gewähren. Durch die Hanglage des Grundstücks soll im südlichen Teil drüber hinaus ein viertes, in den Hang integriertes Vollgeschoss ermöglicht werden. Somit ergibt sich eine GFZ von 1,4 (GRZ 0,4 x 3,5 Vollgeschosse). Entsprechend wird auch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf IV (statt bisher V) reduziert. Auch in diesem Fall wird der Orientierungswert gem. BauNVO (2,4) deutlich unterschritten.</p> <p>Mit den festgesetzten Werten wird ein möglichst sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch</p>	

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>die Hauptanlage gewährt, gleichzeitig jedoch eine kompakte Bebauung in die Höhe sichergestellt und somit zusammenfassend eine optimale Ausnutzung des Baulandes erreicht. Einer Zersiedelung der Wohn- und Pflegeanlage über größere Flächen wird somit vermieden und bessere Erreichbarkeiten und weniger Verkehr erzeugt. In Verbindung mit der festgesetzten Geschossigkeit wird das gebaute Umfeld berücksichtigt. Überschreitungen sind hierbei notwendig, da die derzeitige gebaute Situation nicht mehr den heutigen übergeordneten des sparsamen Umgangs mit Boden entspricht. Um den Flächenverbrauch langfristig zu reduzieren, sind auch im kleinen Kontext höhere bauliche Ausnutzungen von Fläche gefragt. Im vorliegenden Fall wird dies, möglichst harmonisch, umgesetzt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dies näher erläutert.</p>	
26.23.	<p>h) Offen bleibt im Übrigen, ob die geplante Photovoltaikanlage bei der Gesamthöhe der geplanten Errichtung berücksichtigt wurde. Die Lärmausstrahlungen der Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind aus hiesiger Sicht nicht hinreichend berücksichtigt worden.</p>	<p>Für PV-Anlagen auf Dachflächen wurde eine entsprechende Höhenfestsetzung getroffen.</p> <p>Bzgl. Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind die Bauherren verantwortlich, die geltenden Grenzwerte einzuhalten und dies bei Bedarf nachzuweisen.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
26.24.	<p>2. Die bisher ermöglichte Bürgerbeteiligung ist auch formal zu beanstanden, finden sich in den Veröffentlichungen keinerlei Grundrisse des Erdgeschosses und insbesondere die Außenansicht bzw. eine Seitenansicht des Seniorenheims. So bleibt z. B. offen, wie die Fenster und Balkone gestaltet werden und in welche Richtung diese gehen.</p>	<p>Die Aussage ist nicht korrekt.</p> <p>Gebäudepläne, wie Grundrisse oder Ansichten, sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Ein Baukonzept liegt diesem zwar zu Grunde und ist zur Erläuterung und Herleitung der Planinhalte in der Begründung entsprechend zusammengefasst, jedoch ist dies nicht verbindlich.</p>	<p><b>Wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Ebenso handelt es sich um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bei welchem Vorhabenpläne Bestandteil sind.</p> <p>I.d.R. schließt eine konkrete Gebäudeplanung erst nachfolgend an den Bebauungsplan an.</p> <p>Betroffene Nachbarn werden im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens angehört.</p>	
26.25.	3. Bereits Architekt A hat zutreffend angesprochen, dass Alternativplanungen angegangen werden sollten. Ihrer diesbezüglichen Rückmeldung sehen wir entgegen.	Die Gemeinde hält an der vorliegenden Planung fest.	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>
26.26.	4. Die auf den Unterzeichner ausgestellte Vollmacht wird Ihnen unmittelbar durch unsere Mandantin übermittelt.	-	-

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
27.	<b>Kreissenorenrat (Schreiben vom 15.04.2021)</b>		
27.1.	<p>Der Kreissenorenrat findet positiv, dass das Projekt die Nähe zur kath. Kirche hat.</p> <p>Bedenkenswert schlecht ist die Lage des Objekts im Hinblick auf die Steigung des Geländes, dass es kaum eine Möglichkeit gibt, draußen einen Blick ins Grüne zu haben.</p> <p>Sie sehen es auch als äußerst problematisch an, dass die Senioren keine Spaziergänge mit Ihren Besuchern machen können, wenn die Bewohner nicht mehr mobil sind. Die Größe des Projekts in dieser Lage empfinden Sie als kritisch. Die Mauern des Wirtschaftsgebäude vermittelt den Eindruck von Eingesperrt sein.</p> <p>Sie haben auch die Lage "Äußere Krautgärten" angeschaut und halten diese Lage für optimal.</p> <p>Hier noch einmal die Bitte zu überprüfen, ob das Projekt auch in den Äußeren Krautgärten umsetzbar wäre.</p> <p>Kann man bei den Gesprächen mit den Eigentümern der Äußeren Krautgärten auch erwähnen, ob man sich auf diesem Gelände auch ein Seniorenheim vorstellen kann?</p> <p>Ich habe aus den Gesprächen mit einzelnen Mitgliedern des Gemeinderats schon herausgehört, dass man froh ist die Alte Schule an den Mann zu bringen, da es nur Kosten verursacht.</p> <p>Ich sehe auch die Ausgaben, aber ist es richtig, dass man deshalb die großen Nachteile des Projekts einfach fallen lässt?</p> <p>Wollen Sie im Alter in diesem Projekt ein Zimmer haben? Ich persönlich würde mit ein anderes Pflegeheim aussuchen.</p> <p>Wollen wir die pflegebedürftigen Menschen einfach abschieben oder wollen wir für Sie einen schönen Ort für Ihren Lebensabend gestalten.</p> <p>Das Projekt in den Äußeren Krautgärten, falls es zu verwirklichen ist, hätte bestimmt eine 100 % höhere Zustimmung bei den Senioren, die einen Platz im Seniorenheim suchen.</p>	<p>Es ist der Gemeinde ein wichtiges und sehr ernstes Anliegen, für die älteren und pflegebedürftigen Menschen im Ort eine entsprechende Einrichtung anzubieten. Hierbei wurden verschiedene Möglichkeiten abgewogen, mit dem Ergebnis, dass es sich bei der „Alten Schule“ um den einzig möglichen Standort handelt. Die „Äußeren Krautgärten“ stehen nicht zur Verfügung, sondern sind bereits anderweitig beplant.</p> <p>Diese Chance, die sich der Gemeinde im Bereich der Alten Schule 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. Die vorgebrachten Anregungen werden hierbei berücksichtigt.</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 Bauherren/ Betreiber der Anlage.</p> <p>Bei der ausgewiesenen Grünfläche handelt es sich um die Mindestgrünfläche, die gem. Vorgaben des Bebauungsplanes einzuhalten ist. Dies schließt weitere Begrünungen und hochwertige sonstige Gestaltungen der Außenanlage mit Aufenthaltsqualität nicht aus. Ebenso kann weitestgehend von dem Gebäude ein „Blick ins</p>	<b>Wird zur Kenntnis genommen.</b>

Nr.	Stellungnahme Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Die Alte Schule steht schon 19 Jahre leer, hätte man nicht schon früher sich gemeinsam mit den Vereinen an einen Tisch setzen können ob man mit Fördergeldern (MEPL, GAP,ELR, EFRE, LEADER) und Sponsoren ein Bürgerzentrum an dieser Stelle entwickeln kann. Mir ist bewusst, dass so ein Projekt arbeitsintensiv ist, aber es wäre ein hoher Zugewinn für unsere Gemeinde.</p> <p>Ich möchte dem Gemeinderat keinen Vorwurf machen, sich nicht ausreichend mit dem Projekt auseinander gesetzt zu haben. Ich setze mich nur so stark gegen das Projekt ein, da ich Angehörige pflege und ich mir wünsche, dass Menschen einen Platz im Alter finden, der Ihnen noch Lebensqualität bietet.</p> <p>Ich bitte Sie, dass Sie sich über die Lage des Seniorenheim noch einmal in Ihrem Gremium auseinandersetzen.</p>	<p>Grüne“ bzw. eine angenehme Aussicht geschaffen werden.</p> <p>Die genaue Gestaltung liegt hier in der Verantwortung des Bauherren/ Betreiber der Anlage. Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Bauplanungsrecht zu sichern, jedoch den Bauherren den notwendigen Spielraum in der Gestaltung zu lassen.</p> <p>Grundsätzlich erachtet die Gemeinde den Standort als geeignet. Rundum das Gebäude können die Freiflächen barrierefrei gestaltet werden, ebenso kann das Wegenetz nach Norden barrierefrei erreicht werden.</p>	