



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

## Zusammenfassung und Kommentierung

**der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<b>A – frühzeitige Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange</b>	
<b>Ordnungsziffer 1 : Rhein-Neckar-Kreis, Baurechtsamt, Schreiben vom 03.06.2024</b>	
<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	
<u>Ziffer 2. – unterer Bezugspunkt</u> Die Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen bezieht sich auf die Höhe der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche. Ohne eine verbindliche Vorgabe der Höhenlage der Straße im Zuge des Bauleitplanverfahrens, ist eine Bestimmtheit dieser Festsetzungen nicht gegeben.  Es wird angeregt, für die Ausweisung der überbaubaren Flächen im nord-westlichen Teil des Plangebietes eine andere Definition zu wählen, da hier als Bezugspunkt nicht die Gebäudemitte herangezogen werden kann.	Wir schlagen vor, im Zuge des Bauleitplanverfahrens durch einen Straßenentwurf die Höhe der Mittelachse der geplanten Verkehrsfläche festzulegen und diese in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als verbindliche Vorgabe aufzunehmen.  Des Weiteren schlagen wir vor, auf der Grundlage des Straßenentwurfes für die nördlich gelegenen Baufenster die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen in einem Höhenmaß, gemessen über Normalhöhennull, festzusetzen.
<u>Ziffer 2. – oberer und unterer Bezugspunkt</u> Bezüglich der Doppelhäuser sollte ergänzend eine Aussage dazu getroffen werden, ob der obere und untere Bezugspunkt in der Gebäudemitte der jeweiligen Doppelhaus-Hälfte oder in der Mitte des gesamten Doppelhauses ermittelt wird.	Der Anregung ist zu entsprechen.  Der Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist <b>in der Mitte der jeweiligen Doppelhaus-Hälfte</b> zu ermitteln.  Formulierungs-Vorschlag :  ▪ „Das Maß wird in der Mitte des jeweiligen Einzelhauses bzw. der Doppelhaus-Hälfte gemessen.“
<u>Ziffer 2.1. – Traufhöhe</u> Es wird angeregt, statt Außenmauerwerk den Begriff „Außenwand“ zu benutzen, um mit der Definition auch andere Wandmaterialien abzudecken.	Der Anregung wird entsprochen.
<u>Ziffer 2.2. – Gebäudehöhe</u> Bei der Aufzählung der geneigten Dachformen sollte analog der Aufzählung in den Örtlichen Bauvorschriften das Krüppelwalmdach ergänzt werden. Dies gilt ebenso für die örtliche Bauvorschrift Ziffer 1.1.2 – Dachneigung.	Der Anregung wird entsprochen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<p><u>Ziffer 3.1. – Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile</u> Das Baurechtsamt nimmt Bezug auf die Festsetzung, nach der die festgesetzte überbaubare Fläche durch untergeordnete Bauteile um bis zu 1,50 m in einer Breite von 5,00 m überschritten werden darf. Für die vorgesehene Einschränkung der zulässigen Breite eines die Baugrenze überschreitenden untergeordneten Bauteiles bietet die Baunutzungsverordnung nach Auffassung des Baurechtsamtes keine passende Rechtsgrundlage.</p> <p>Es wird daher empfohlen, die Festsetzung entfallen zu lassen und es bei der allgemein gültigen Regelung der Baunutzungsverordnung zu belassen.</p>	<p>Wir schlagen vor, der Anregung des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises aus rechtlichen Gründen zu entsprechen. Damit können in der Regel untergeordnete Bauteile analog der Abstandsflächenprivilegierung des § 5 Abs. 6 LBO zugelassen werden. Dieses entspricht letztendlich auch der planerischen Absicht dieser, unter der Ziffer 3. formulierten Festsetzung des Entwurfes.</p>
<p><u>Ziffer 3.1. – Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen</u> Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von Baugrenzen-Überschreitungen festgesetzt werden. Hiervon wurde für Terrassen Gebrauch gemacht. Allerdings fehlt in der Festsetzung die Aussage, dass es sich um eine Ausnahme handelt. Die Regelung sollte daher von „dürfen (...) überschreiten“ in „Ausnahmsweise kann eine Überschreitung zugelassen werden.“ oder ähnliches umformuliert werden.</p>	<p>Wir schlagen vor, der Anregung zu entsprechen.</p> <p>Demnach würde die Ziffer 3.1. des Bebauungsplan-Entwurfes wie folgt lauten :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>3. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)</u></li> </ul> <p>3.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen</p> <p>Für Terrassen kann die Baugrenze ausnahmsweise, auf 2/3 der Gebäudelänge, mit einer Tiefe von maximal 3,00 m überschritten werden.</p>
<p><u>Ziffer 4.2. – Fläche für Garagen</u> Da Straßenbegrenzungslinien nicht flächendeckend festgesetzt sind, wird empfohlen, die Bemessung des Mindestabstandes nicht auf die (zum Teil nicht festgesetzten) Straßenbegrenzungslinien zu beziehen.</p>	<p>Wir schlagen vor, die Straßenbegrenzungslinie durch das hierfür in der Planzeichenverordnung vorgesehene Zeichen zu definieren.</p>
<p><u>Ziffer 6.2. – Bauzeitenregelung</u> Es bestehen Zweifel, dass aufgrund der fehlenden bodenrechtlichen Relevanz eine Bauzeitenregelung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 20 BauGB planungsrechtlich festsetzbar ist. Es wird daher empfohlen, die Bauzeitenregelung als „Hinweis“ aufzunehmen.</p>	<p>Die Vorgabe einer Bauzeitenregelung besagt, dass aus artenschutzrechtlichen Gründen das Fällen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen darf. Wir schlagen aufgrund der rechtlichen Bedenken des Baurechtsamtes vor, diese Festsetzung aus dem Teil „A“ des Entwurfes (Planungsrechtliche Festsetzung) herauszunehmen und unter dem Abschnitt „B“ in Form eines entsprechenden Hinweises zu formulieren.</p>
<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b></p>	
<p><u>Ziffer 1.1.3 – Gebäudelänge</u> Da eine Rechtsprechung die Bestimmtheit von Formulierungen, wie Gebäudelängen, anzweifelt und hier einen Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot aus Artikel 20 Abs. 3 GG feststellt, wird empfohlen zu definieren, wie die maßgebliche Gebäudelänge zu ermitteln ist (Hinzurechnung von seitlichen Vorbauten, Dachüberständen, etc. ?).</p>	<p>Wir schlagen vor, auf den Hinweis des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises einzugehen und die Gebäudelänge, die der Maßstab für die Zulässigkeit von Dachgauben ist, wie folgt zu definieren :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>1.1.3 Dachaufbauten/Dacheinschnitte</b></li> </ul> <p>Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. <b>Als Gebäudelänge gilt das Außenmaß einer Bebauung, ohne seitliche Vorbauten und vorgesehene Dachüberstände.</b></p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
	Die Breite der Einzelgaube/des Dacheinschnittes wird auf maximal 4,00 m begrenzt.
<p><b>Zeichnerischer Teil</b> Es wird angeregt, die nördlich gelegene Fläche, welche von Bebauung freizuhalten ist, zusätzlich als Fläche mit einer „Pflanzbindung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 25. b BauGB) und einer „öffentliche Grünfläche“ gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes festzusetzen, da die Formulierung „...vorhandener Baumbestand erhalten...“ keine rechtliche Bindungswirkung entfaltet.</p>	<p>Wir schlagen vor, der Anregung zu entsprechen und durch die Ausweisung einer „Pflanzbindung“ im nördlichen Teil des Geltungsbereiches die Erhaltung bzw. den standortgerechten Austausch von Teilen der vorhandenen Vegetation sicherzustellen.</p> <p>Ergänzend verweisen wir auf die unter der Ordnungsziffer 2 abgegebene Empfehlung der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises.</p> <p>Darüber hinaus sollten Teile der an die B 292 angrenzenden Grundstücke entsprechend der Anregung des Baurechtsamtes als Grünfläche (jedoch „private Grünfläche“) ausgewiesen werden.</p>
Des Weiteren wird angeregt, alle auch im weiteren Verfahren nicht verwendeten Planzeichen aus der Legende entfallen zu lassen.	Die Legende des zeichnerischen Teils wird fortgeschrieben.
<p><b>Ordnungsziffer 2 :</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 19.06.2024</b></p>	
<p>Das Plangebiet besteht im Wesentlichen aus Gebäuden unterschiedlichen Alters und teilweise verwilderter Hausgärten.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Biotopen und dem Biotopverbund, liegt aber im Naturpark Neckartal – Odenwald.</p> <p>Auf die Regelungen des § 2 der Naturpark-Verordnung wird verwiesen.</p>	Kenntnisnahme
Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Relevanzanalyse ist plausibel und nachvollziehbar.	Kenntnisnahme
<p>Im Rahmen der Eingriffsvermeidung und -minimierung kann zum aktuellen Planungsstand schon auf folgendes hingewiesen werden :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Es ist zu prüfen, ob kleintierpassierbare Einfriedungen mit mindestens 10,0 cm Bodenabstand (anstelle von 8,0 cm) festgesetzt werden können.</li> </ul>	Wir verweisen auf die Ziffer 6.5. der Schriftlichen Festsetzungen und schlagen vor, das einzuhalten- de Abstandsmaß von bisher 8,0 cm auf 10,0 cm zu vergrößern.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gibt es eine Fläche mit zu erhaltendem Baumbestand (freizuhalten von jeglicher Bebauung). Dieser Gehölzbestand dient der Eingrünung nach Nord-Westen in Richtung B 292. Daher sollte die Fläche als „Pflanzbindung“ (Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen) unter Umbau der vorhandenen, standortfremden Lebensbaum-Hecke (Thuja) in eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen festgesetzt werden.</li> </ul>	Wir schlagen vor, der Anregung zu entsprechen.

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Erhalt weiterer großer, standortgerechter Gehölze im Plangebiet wird empfohlen (Belegung mit „Pflanzbindung“). Hiervon könnten, je nach den Ergebnissen der aufbauenden Untersuchungen, auch die Belange des besonderen Artenschutzes profitieren.</li> </ul>	<p>Wir schlagen vor, auf die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises einzugehen und einzelne Gehölze und Einzelbäume im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einer „Pflanzbindung“ zu belegen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Es wird vorgeschlagen, als Vorgabe für Dächer (und evtl. Fassaden) mit aufzunehmen, dass Neubauten so gestaltet werden, dass diese die Montage und den wirtschaftlichen Betrieb einer Photovoltaik-Anlage ermöglichen.</li> </ul>	<p>Wir verweisen auf das Klimaschutz- und Klimawandel-Anpassungsgesetz Baden-Württemberg, nach dem für Neubauten 60 % der für Solarenergie geeigneten Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen auszustatten sind. Der Bebauungsplan-Entwurf formuliert keine Hauptfirstrichtung, so dass die Ausrichtung von Dachflächen von den zukünftigen Grundstückseigentümern frei gewählt werden kann.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 3 :</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz – Untere Landwirtschaftsbehörde, Schreiben vom 06.06.2024</b></p>	
<p>Die Gemeinde Helmstadt-Bargen plant, für eine bisher unbebaute Fläche innerorts im Ortsteil Helmstadt, einen Bebauungsplan für eine Wohnbebauung auszuweisen. Grundsätzlich begrüßt es das Landwirtschaftsamt planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Ausschöpfung von Innenentwicklungspotentialen zu schaffen, um den Außenbereich bestmöglich zu schonen.</p> <p>Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, der durchaus weiterhin besteht und wirtschaftet wird. Der Betriebsleiter bewirtschaftet ca. 45 ha. Dessen Ruhestand liegt bislang in weiter Ferne, potenzielle Betriebsnachfolger sind vorhanden. Auch besteht ein Schweinestall, der für die Haltung von ca. 150 Schweinen ausgelegt ist. Gegebenenfalls ist hier ein Geruchsgutachten zu erstellen. Am Standort bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb. Bestehende und genutzte Strukturen sollen jedoch erhalten und weiterhin nutzbar bleiben. Die Planung und Ausgestaltung der Wohnbebauung, insbesondere in Bezug auf die mögliche benachbarte Tierhaltung, aber auch in Bezug auf weitere betriebsbedingte Emissionen, ist dementsprechend in engem Austausch mit dem ansässigen landwirtschaftlichen Betreiber durchzuführen.</p> <p>Die landwirtschaftlichen Arbeiten, inclusive damit einhergehender Staub- und Lärmemissionen sowie gegebenenfalls die Tierhaltung sollten in dem bislang genehmigten Umfang weiterhin betrieben werden können. Aus diesem Grund sind die landwirtschaftlichen Emissionen bei der Planung zu beachten.</p>	<p>In den Gebäuden des an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes werden derzeit keine Schweine gehalten. Nach den uns vorliegenden Unterlagen wurde im Jahr 1982 auf einer ca. 48 m<sup>2</sup> großen Teilfläche des Flurstückes Nr. 108 eine Schweinehaltung genehmigt. Dieser Scheunenteil grenzt unmittelbar an das Plangebiet an. Des Weiteren wird eines der Gebäude im Lageplan als „Schweinestall“ bezeichnet. Dieses befindet sich auf der dem Baugebiet abgewandten Seite des Nachbargrundstückes.</p> <p>Aufgrund dieses Sachverhaltes und des Umstandes, dass die oben genannten Gebäude aus heutiger Sicht keine wirtschaftlich abbildbare Schweinehaltung ermöglichen und ein auf der Grundlage bestehender Genehmigungen erstelltes Geruchsgutachten eine rein theoretische Darstellung abbilden würde, schlagen wir vor, auf eine gutachterliche Betrachtung des Sachverhaltes zu verzichten.</p> <p>Dieser ist entsprechend der Darstellung der Unteren Landwirtschaftsbehörde in die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Der Sachverhalt ist in die Abwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes einzubeziehen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

<b>Anregungen</b>	<b>Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat</b>
<p>Auf die Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wird aufgrund der Vorgaben des § 13 a Abs. 2 BauGB verzichtet.</p> <p>Die Gemeinde Helmstadt-Bargen hat im Vorfeld dieses Verfahrensschrittes eine artenschutzrechtliche Potentialanalyse erarbeiten lassen. Im weiteren Planungsprozess werden die aus dem Artenschutz abzuleitenden Maßnahmen Bestandteile der Schriftlichen Festsetzungen.</p> <p>Sollten derlei Maßnahmen notwendig und geplant werden, so sollten diese nicht auf Flächen umgesetzt werden, die der Nahrungsmittelproduktion dienen. Die zuständige Untere Landwirtschaftsbehörde ist in diesem Fall zu beteiligen.</p>	<p>Das Ergebnis des Fachbeitrages „Artenschutz“ liegt vor. Demnach sind außerhalb des Plangebietes keine Flächen für artenschutzrechtliche Ausgleichs-Maßnahmen erforderlich.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 4 :</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, Schreiben vom 18.06.2024</b></p>	
<p><b>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</b> Der Vorhabenstandort liegt innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes „ZV Unterer Schwarzbach“ (WSG 226.208). Es gelten daher die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone III A.</p> <p>Nach dem vorliegenden Kenntnisstand werden Handlungsverbote entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung durch die geplante Maßnahme nicht berührt oder verletzt.</p> <p>Aus Sicht des Referats für Grundwasserschutz und Wasserversorgung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der folgenden Auflagen und Hinweise, keine Bedenken :</p> <p>Das Wasserrechtsamt benennt Vorgaben, die aufgrund der Lage des geplanten Baugebietes innerhalb des Wasserschutzgebietes zu beachten sind.</p>	<p>Wir schlagen vor, unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen („Hinweise und Empfehlungen“) auf die Lage des Plangebietes in der Zone III A des Wasserschutzgebietes hinzuweisen und die hieraus resultierenden Vorgaben bei Baumaßnahmen zum Schutz des Grundwassers darzustellen.</p>
<p><b>Kommunalabwasser</b> <u>Kommunalabwasser</u> Aus Sicht der kommunalen Abwasserbeseitigung kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da in den vorliegenden Unterlagen noch keine Angaben zu einer Abwasserbeseitigungskonzeption enthalten sind. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nach § 55, Abs. 2 WHG Niederschlagswasser ortsnah versickert oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p>	<p>Wir verweisen auf die Ziffern 6.1. und 6.3. der Schriftlichen Festsetzungen, nach denen flach geneigte Dachflächen zu begrünen und bei einer Freiflächengestaltung wasserdurchlässige Oberflächenbeläge zu wählen sind. Damit werden Teile des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes zurückgehalten und zur Versickerung/Verdunstung gebracht.</p> <p>Eingehend auf die Stellungnahme schlagen wir vor, einen Großteil des Oberflächenwassers der ergänzenden Bebauung im Plangebiet in den am nordöstlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Regenwasserkanal einzuleiten.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<p>Es wird empfohlen, mit der Unteren Wasserbehörde zum Thema „Abwasserbeseitigungskonzeption“ Kontakt aufzunehmen.</p>	<p>Die dargestellte Konzeption gewährleistet, dass Teile des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes verbleiben und die Vorsorge geschaffen wird, dass mittel- und langfristig das nicht zur Verdunstung/ zur Versickerung zu bringende Regenwasser leitungsgebunden in ein Gewässer eingeleitet wird.</p> <p>Wir schlagen vor, entsprechend der Bitte des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises die Entwässerungskonzeption im Zuge des weiteren Verfahrens mit der Unteren Wasserbehörde in Abstimmung zu bringen.</p>
<p><u>Gewässeraufsicht</u> Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen das geplante Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Weder ein Überschwemmungsgebiet noch der Gewässerrandstreifen sind betroffen.</p> <p><u>Hinweis :</u> <i>Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbaren und räumlich begrenzten Niederschlägen) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z. B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 WHG Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören z. B. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Altlasten/Bodenschutz</b> Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Plangebiet <b>nicht</b> bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, HISTE-Fortschreibung, Stand 2018).</p> <p>Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder von schädlichen Bodenveränderungen sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen seitens der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Ordnungsziffer 5 :</b> <b>Rhein-Neckar-Kreis, Straßenverkehrsamt, Schreiben vom 10.06.2024</b></p>	
<p>In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es, dass „...die gewählte Straßenbreite sowie der kurvenreiche Verlauf... neben einer die Fahrgeschwindigkeit reduzierenden Gestaltung, das Befahren der Straße in einer Schrittgeschwindigkeit gewährleisten.“ Die Fahrbahnbreite soll 5,00 m betragen. Es soll ferner ein höhengleicher Ausbau ohne Gehwege erfolgen.</p>	<p>Der Darstellung des Straßenverkehrsamtes des Rhein-Neckar-Kreises ist grundsätzlich zuzustimmen.</p> <p>Das Konzept sieht die Bereitstellung öffentlicher Parkplätze nahe den Zufahrten an das Gebiet vor. Weitere Parkplätze können im Falle einer Ausschilderung als „verkehrsberuhigter Bereich“ innerhalb des Straßenraumes markiert werden.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<p>Sofern die neue Erschließungsstraße durch Zeichen 325.1/325.2 Straßenverkehrsordnung als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen werden soll, wird darauf hingewiesen, dass in solchen Bereichen das Parken nur innerhalb hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig ist und der Straßenraum so gestaltet werden soll, dass er die Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit fördert.</p> <p>Es wird bereits bei der Erschließung die Anlage von versetzten Stellplätzen und Einengungen (z. B. Pflanzbeete), unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien hinsichtlich der Parkstandbreite, Restfahrbahnbreite, Schleppkurven, u. a. empfohlen.</p> <p>Ferner ist darauf zu achten, dass der Anschluss an das bestehende Straßennetz entsprechend der künftig in der Erschließungsstraße geltenden Verkehrsregelung auszugestaltet ist (durchgehender Bordstein bei Einrichtung eines verkehrsberuhigten Bereiches).</p>	<p>Die Hinweise des Straßenverkehrsamtes sind bei der weiterführenden Planung des Straßenraumes zu berücksichtigen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 6 :</b>  <b>Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz, Schreiben vom 04.06.2024</b></p>	
<p>Bezüglich des Lärmschutzes wird in der Begründung ausgeführt, dass aufgrund des geplanten Ausbaus der B 292 und der damit verbundenen Errichtung einer Lärmschutzwand keine Untersuchung der Schallimmissionen und keine Festlegung von Maßnahmen erforderlich sei.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer Nichtrealisierung des Bundesstraßenausbaus erhebliche Verkehrslärmimmissionen zu erwarten sind, denen gegebenenfalls nur mit aktiven Lärmschutz-Maßnahmen abgeholfen werden kann.</p> <p>Außerdem wäre in diesem Fall eventuell auch das gegenüberliegende geplante Gewerbegebiet (siehe Flächennutzungsplan) relevant.</p> <p>Falls die Errichtung einer Lärmschutzwand als gesichert gelten kann, wäre dennoch zu prüfen, ob relevante Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Ausfahrtspur auftreten können.</p> <p>Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan „Alte Schule“ sind Konflikte durch Gewerbebelärm (Pflegeheim, landwirtschaftlicher Betrieb) nicht zu erwarten, falls die dort getroffenen Annahmen weiterhin gelten. Lediglich das süd-östliche Baufenster könnte von Emissionen des landwirtschaftlichen Betriebes tangiert sein.</p> <p>Weiterhin wird empfohlen, einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Geräte- und Standortwahl von Wärmepumpen o. ä. zur Vermeidung von Lärmbelastigungen die Vorgaben des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ zu beachten sind.</p>	<p>Die Planung geht von einer mittelfristigen Umsetzung des geplanten Ausbaus der B 292 aus.</p> <p>Da auch die im Umfeld des Plangebietes bestehenden Wohngebäude entlang des „Friedhofweg“ von Schallimmissionen der Ausfahrtspur betroffen sind, kann davon ausgegangen werden, dass diese die zulässigen Werte eines „Allgemeines Wohngebiet“ nicht überschreiten und damit Lärmschutz-Maßnahmen nicht erforderlich werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Standortwahl von Wärmepumpen schlagen wir vor, unter dem Abschnitt „B“ einen entsprechenden Hinweis in den Entwurf der Schriftlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

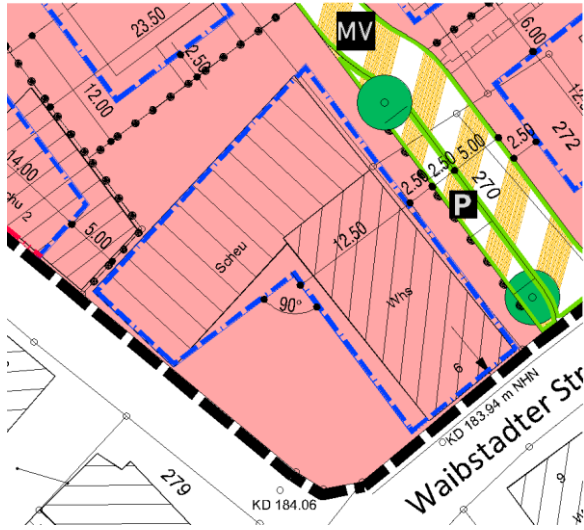
Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<b>Ordnungsziffer 7 : Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, Schreiben vom 28.05.2024</b>	
<p>Nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Aufgrund der Ausweisung eines „Allgemeines Wohngebiet“ sowie des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit 96 m<sup>3</sup>/h über mindestens zwei Stunden hergestellt wird.</p> <p>Darüber hinaus gibt das Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz einzuhaltende Vorgaben hinsichtlich der Entnahmestelle von Löschwasser und dem einzuhaltenden Abstand von Hydranten untereinander. Der Betriebsdruck an Wasserentnahmestellen muss mindestens 3 bar betragen. Er darf in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.</p> <p>Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten.</p>	<p>Die Vorgaben des Amtes für Feuerwehr und Katastrophenschutz finden im Zuge der Erschließungsplanung Berücksichtigung.</p>
<b>Ordnungsziffer 8 : Rhein-Neckar-Kreis, Gesundheitsamt, Schreiben vom 24.05.2024</b>	
<p>Sofern alle Lärm-, Immissions- und Emissionswerte eingehalten bzw. Maßnahmen zu deren Reduzierung getroffen werden, bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</p> <p>Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren, es sind weitere Maßnahmen abzustimmen und gegebenenfalls das Gesundheitsamt mit einzubeziehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>Ordnungsziffer 9 : Rhein-Neckar-Kreis, Kreisforstamt, Schreiben vom 19.06.2024</b>	
<p>Von der vorgelegten Bebauungsplanung sind keine Waldflächen betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>Ordnungsziffer 10 : Rhein-Neckar-Kreis, Vermessungsamt, Schreiben vom 06.06.2024</b>	
<p>Von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhofweg“ werden Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nicht berührt. Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>Ordnungsziffer 11 : Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 24.06.2024</b>	
<p>Der Verband Region Rhein-Neckar schließt sich der Stellungnahme der Höheren Raumordnungsbehörde vom 17.06.2024 an, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung erhoben werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<p><b>Ordnungsziffer 12 :</b>  <b>Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz, Schreiben 17.06.2024</b></p>	
<p>In der Raumnutzungskarte zum „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ist der betreffende Bereich als bestehende „Siedlungsfläche Wohnen“ festgelegt.                  Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen.                  Es werden keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Ordnungsziffer 13 :</b>  <b>Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen, Schreiben vom 12.06.2024</b></p>	
<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Friedhofweg“ tangiert die Bundesstraße B 292 im Bereich der freien Stecke.                  Gemäß § 9 FStrG ist außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt das Anbauverbot von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße zu beachten, innerhalb dessen keinerlei Hochbauten errichtet werden dürfen.                  Dieses gilt ebenso für Nebenanlagen, wie beispielsweise Garagen, Carports und auch Fahrradunterstände.                   Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass auch Werbeanlagen gemäß § 9 Abs. 1 StrG in einem Abstand von weniger als 20 m zum Fahrbahnrand der B 292 unzulässig sind. Diese wären in einer Distanz von 20-40 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG) lediglich am Ort der Leistung aufstellbar.                  Im schriftlichen Teil des Bebauungsplanes sind die Regelungen der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße entsprechend auszuführen.                  Für mögliche Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone können keine Haftungsansprüche für etwaige Schäden gegenüber dem Straßenbetrieb (wie z. B. Steinschlag, Winterdienst usw.) geltend gemacht werden.</p>	<p>Der Bebauungsplan-Entwurf geht mit der Ausweisung der überbaubaren Flächen auf das Fernstraßengesetz ein. Die vorgeschlagenen Baugrenzen halten einen Abstand von 20,00 m zum derzeitigen Fahrbahnrand der Bundesstraße ein.                   Eingehend auf die Stellungnahme des Regierungspräsidium Karlsruhe schlagen wir vor, unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen noch ergänzende Hinweise in den Bebauungsplan-Entwurf aufzunehmen.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 14 :</b>  <b>Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen, Schreiben vom 21.06.2024</b></p>	
<p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflege</b>                  Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes befindet sich folgender <b>Prüffall von denkmalpflegerischem Interesse</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>„Waibstadter Straße 6</b>                      Hofanlage in Winkelform, 1808 (bez.) errichtet; giebelständiges eingeschossiges, langgestrecktes Wohnhaus unter Satteldach, traufseitig erschlossen über ein Portal mit Zopfstil-ornamenten; rechtwinkelig dazu eine große Scheune mit Krüppelwalmdach“</li> </ul>	<p>Wir schlagen vor, mit der Ausweisung der überbaubaren Fläche auf die Belange der Bau- und Denkmalpflege einzugehen.                   Mit der nachfolgend dargestellten Änderung des Entwurfes ist gewährleistet, dass die Hofanlage in der vorhandenen Winkelform erhalten und die Scheune, beispielsweise zu Wohnnutzungen, umgenutzt werden kann.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<p>Da noch kein finales Prüfergebnis vorliegt, können denkmalpflegerische Belange letztendlich nicht ausgeschlossen werden. Im Sinne der Planungssicherheit wird daher empfohlen, die abschließende Bewertung abzuwarten, bevor der Bebauungsplan weiter konkretisiert wird. Eine baldige Begehung, auch der Innenräume des Gebäudes, wird seitens des Landesamtes in Aussicht gestellt.</p> <p>Das Landesamt für Denkmalpflege legt der Gemeinde nahe, den historischen „Winkelhof“ als überliefertes Erbe der alten Ortsstruktur zu erhalten und in die weitere Planung einzubeziehen. Damit kann dieser für zukünftige Generationen in Helmstadt bewahrt werden. Eine solche Vorgehensweise ist nicht nur nachhaltig, sondern schützt auch langfristig vor gebauter Austauschbarkeit des Ortsbildes. Gebaute Geschichte ist nicht reproduzierbar, ein substanzieller Verlust daher unumkehrbar.</p> <p>Eine erkennbare geschichtsbewusste Ortsmitte wirkt sich ferner wesentlich auf die Attraktivität eines Ortes aus.</p> <p>An dieser Stelle verweist das Landesamt nochmals auf den denkmalpflegerischen Fachbeitrag, der im Jahr 2012 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Ortskern Helmstadt“ erstellt wurde.</p>	<p>Für den Fall, dass die Prüfung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zu dem Ergebnis kommt, dass der „Winkelhof“ in die Liste denkmalgeschützter Gebäude aufgenommen wird, kann dieser Sachverhalt im Zuge des weiteren Verfahrens, als nachrichtliche Darstellung, noch in den Entwurf aufgenommen.</p> 
<p><b>archäologische Denkmalpflege</b></p> <p>Aus bodendenkmalfachlicher Sicht bestehen zu der Planung in vorliegender Form keine Bedenken. Archäologische Kulturdenkmale sind entweder nicht betroffen oder wegen der Geringfügigkeit der zu erwartenden Bodeneingriffe nicht gefährdet.</p> <p>Seitens der archäologischen Denkmalpflege wird um Berücksichtigung der Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG und um Übernahme dieser Hinweise in die Planunterlagen, sofern nicht bereits enthalten, gebeten :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ „Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.“</li> </ul>	<p>Wir schlagen vor, unter dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p>

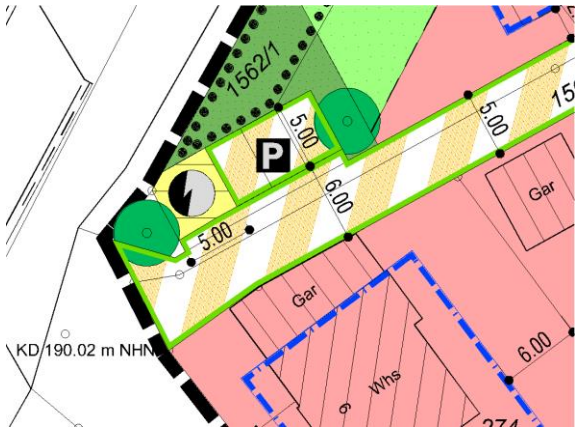
Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<p>Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.“</p>	
<p><b>Ordnungsziffer 15 :</b>  <b>Land Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 12.06.2024</b></p>	
<p><b>Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b>  <u>Geologie</u>                      Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen geologischen Karte von Baden-Württemberg (M. 1:50000, (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer) entnommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Bodenkunde</u>                      Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise oder Anregungen vorzubringen.                       Bei der Baumaßnahme ist nach § 2 LBodSchAG auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten.</p>	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhofweg“ handelt es sich um eine innerörtliche Nachverdichtungs-Maßnahme. Sie trägt dazu bei, dass Flächen an den Ortsrändern, d. h. im Außenbereich, von einer Bebauung freigehalten werden können.                      Der vorliegende Bebauungsplan-Entwurf berücksichtigt mit einem reduzierten Straßenquerschnitt und kleineren Einzelgrundstücken die genannte Zielsetzung, mit dem Schutzgut „Boden“ sparsam und schonend umzugehen.</p>
<p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p>	<p>Ein größerer Bodenüberschuss kann sich gegebenenfalls im Zuge der Erschließung des Baugebietes ergeben. Im Zuge einer Umsetzung der Planung wird der Forderung nach einer höchstmöglichen Verwertung des Bodens Rechnung getragen.</p>
<p><b>Angewandte Geologie</b>                      Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachliche Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.                      Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><u>Ingenieurgeologie</u>                      Das LGRB empfiehlt die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ „Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Obere Röttone (Oberer Buntsandstein) erwartet. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die gegebenenfalls nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbo-</li> </ul>	<p>Wir schlagen vor, entsprechende Hinweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<p>dens ist zu rechnen. Die anstehenden Gesteine neigen insbesondere in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.“</p>	
<p><u>Hydrogeologie</u> Im Planungsgebiet laufen derzeit keine hydrogeologischen Maßnahmen seitens des Referates 94 „Landeshydrologie und -geothermie“, und es sind derzeit auch keine geplant.</p>	Kenntnisnahme
<p><u>Geothermie</u> Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie Baden-Württemberg“ hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.</p>	Kenntnisnahme
<p><u>Rohstoffgeologie (mineralische Rohstoffe)</u> Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregen oder Bedenken vorzubringen.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>Landesbergdirektion</b> <u>Bergbau</u> Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.</p> <p>Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Planungsgebiet nicht von Altbergbau oder künstlich geschaffenen Althohlräumen (beispielsweise Stollen, Bunker, unterirdische Keller) betroffen.</p>	Kenntnisnahme
<p><b>Ordnungsziffer 16 :</b> <b>Land Baden-Württemberg, Polizeipräsidium Mannheim, Schreiben vom 17.06.2024</b></p>	
<p>Nach Überprüfung der vorliegenden Unterlagen werden grundsätzlich keine Einwände gegen das geplante Vorhaben erhoben.</p> <p>Jedoch ist auf eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zu achten – am besten wären 2 pro Wohneinheit. Die Erschließung ist mit ca. 5,00 m recht eng. Da wird ein Parken kaum möglich sein. Sollten entsprechende Beschilderungen erforderlich sein, wird darum gebeten, diese frühzeitig mit dem Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.</p>	<p>Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan beinhalten die Vorgabe, dass ab einer Wohnungsgröße von 50 m<sup>2</sup> zwei PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken nachzuweisen und zu errichten sind.</p> <p>Die gewählte Straßenbreite entspricht dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut „Boden“ und damit auch mit Flächen zur Erschließung von Baugrundstücken. Der gewählte Straßenquerschnitt von 5,00 m ist aufgrund der formulierten Wohneinheiten-Beschränkung (im Inneres des Plangebietes : maximal 2 Wohneinheiten) vertretbar.</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<p><b>Ordnungsziffer 17 :</b>  <b>Zweckverband Hochwasserschutz – Einzugsbereich „Elsenz – Schwarzbach“, Waibstadt, Schreiben vom 22.05.2024</b></p>	
<p>Die Planungen des Zweckverbandes werden durch das Vorhaben nicht berührt; es werden keine Einwendungen erhoben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Ordnungsziffer 18 :</b>  <b>Zweckverband Wasserversorgung Mühlbach, Bad Rappenau, Schreiben vom 28.06.2024</b></p>	
<p>Grundsätzlich werden keine Einwände zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf erhoben.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass das Erschließungsgebiet wohl mit einer Leitung im Ringschluss wassertechnisch erschlossen werden wird. Die aktuelle Anschlusssituation für das Anwesen „Friedhofweg“ Nr. 8 ist ohne weitere nicht ermittelbar. Der Planbestand ist hier unzureichend.</p> <p>Der Zweckverband bittet um eine Mitteilung über den Zeitrahmen, in welchem die Erschließung voraussichtlich stattfinden wird.</p>	<p>Die gewählte Straßenführung ermöglicht eine wassertechnische Erschließung des Plangebietes durch eine Ringleitung.</p> <p>Im Zuge der Umsetzung des Planentwurfes ist die Anschlusssituation für das Gebäude „Friedhofstraße“ Nr. 8 zu ermitteln und gegebenenfalls zu ändern.</p>
<p><b>Ordnungsziffer 19 :</b>  <b>IHK Rhein-Neckar, Mannheim, Schreiben vom 19.06.2024</b></p>	
<p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhofweg“ werden keine Bedenken vorgetragen. Die IHK bleibt am Fortgang der Planung interessiert.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Ordnungsziffer 20 :</b>  <b>Netze BW GmbH, Netzplanung Nord – Neckar-Franken, Öhringen, Schreiben vom 29.05.2024</b></p>	
<p>Für die Stromversorgung im Baugebiet „Friedhofweg“ ist für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf in einer Größe von ca. 5,50 m x 5,50 m erforderlich. Es wird darum gebeten, im Bebauungsplan einen Platz im Bereich der im Plan eingezeichneten Stelle aufzunehmen. Die Trafostation muss einen direkten Zugang bzw. Anschluss von der Straße haben.</p> <p>Das Gebäude muss so gestellt werden können, dass sich vor der Zugangsseite ein Bedienungsraum mit einer Tiefe von mindestens 1,50 m ergibt.</p>	<p>Als möglicher Standort für die Errichtung einer Trafostation wird seitens der Netze BW GmbH eine im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche vorgeschlagen. Die unmittelbar an einen Parkplatz angrenzende Fläche scheint unserer Auffassung nach hierfür geeignet zu sein.</p> <p>Wir schlagen vor, den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes um eine entsprechende Darstellung zu ergänzen.</p> 

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<p>Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich. Es wird darum gebeten, die Kollegen vom Fachbereich „Grundstücksrecht“ (E-Mail : <a href="mailto:PGRM-Bodenordnung@netze-bw.de">PGRM-Bodenordnung@netze-bw.de</a>) zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.</p> <p>Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen und wird als Kabelnetz ausgeführt.</p> <p>Die Straßenbeleuchtungsanlagen befinden sich im Eigentum der Gemeinde.</p> <p>Um eine koordinierte Bauausführung sicherstellen zu können ist es sinnvoll, gleichzeitig mit der Planung des Versorgungsnetzes auch die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen in diesem Gebiet durchzuführen. Die Netze BW GmbH sollte deshalb in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlagen frühzeitig eingebunden werden.</p> <p>Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen, wie z. B. Kabelverteilerschränke, dürfen auf als „nicht überbaubar“ ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.</p> <p>Es wird, sofern erforderlich, um Aufnahme der vorgenannten Aussagen in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gebeten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Ordnungsziffer 21 : terraneTS bw GmbH (Netz Süd), Nachricht vom 27.05.2024</b></p>	
<p>Die terraneTS bw GmbH ist von der geplanten Maßnahme nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Ordnungsziffer 22 : PLEdoc GmbH, Nachricht vom 27.05.2024</b></p>	
<p>Die PLEdoc GmbH ist durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhofweg“ nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Ordnungsziffer 23 : Bundeswehr für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, Schreiben vom 22.05.2024</b></p>	
<p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt.</p> <p>Es bestehen daher zum geplanten Vorhaben seitens der Bundeswehr keine Einwände.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p><b>Ordnungsziffer 24 : Bürgermeisteramt Aglasterhausen, Schreiben vom 29.05.2024</b></p>	
<p>Zum geplanten Vorhaben werden von Seiten der Gemeinde Aglasterhausen weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Zusammenfassung und Kommentierung der im Zuge der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Anregungen	Kommentierung Büro Sternemann und Glup, Beschluss Gemeinderat
<b>Ordnungsziffer 25 : Bürgermeisteramt Epfenbach, Schreiben vom 21.06.2024</b>	
<p>Der Gemeinderat der Gemeinde Epfenbach hat sich in seiner Sitzung am 19.06.2024 mit dem geplanten Vorhaben befasst. Auf Vorschlag der Verwaltung wurde einstimmig beschlossen, keine Bedenken seitens der Gemeinde Epfenbach im Rahmen der frühzeitigen Anhörung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu melden. Die Gemeinde Epfenbach wünscht viel Erfolg bei der Umsetzung der Maßnahme.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>Ordnungsziffer 26 : Stadtverwaltung Neckarbischofsheim, Schreiben vom 28.05.2024</b>	
<p>Die Belange der Stadt Neckarbischofsheim werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Friedhofweg“ nicht berührt.  Von einer weiteren Verfahrensbeteiligung kann abgesehen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<b>Ordnungsziffer 27 : Stadtverwaltung Waibstadt, Schreiben vom 22.05.2024</b>	
<p>Von Seiten der Stadt Waibstadt werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht, die öffentlichen Belange der Stadt Waibstadt werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

B – Beteiligung der Öffentlichkeit
<p><b>Die Entwürfe des Bebauungsplanes/der Örtlichen Bauvorschriften „Friedhofweg“ lagen in dem Zeitraum vom 07.02.2024 bis 10.03.2024 im Rathaus der Gemeinde Helmstadt-Bargen zur Einsichtnahme aus.</b></p> <p><b>Im Zuge dieses Verfahrensschrittes gingen seitens der Öffentlichkeit bei der Gemeinde keine Stellungnahmen ein.</b></p>