BEBAUUNGSPLAN

„HINTER DEM BACKHAUS – 8. ÄNDERUNG“

Ortsgemeinde Weiler

AUSWERTUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

im Rahmen der

Öffentlichkeitsbeteiligung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

sowie der

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

DÖRHÖFER & PARTNER
INGENIEURE - LANDSCHAFTSARCHITEKTEN - RAUM- UND UMWELTPLANER
Jugenheimerstraße 22, 55270 Engelstadt
Telefon: 06130 / 91969-0, *Fax*: 06130 / 91969-18
e-mail: info@doerhoefer-planung.de
internet: www.doerhoefer-planung.de

Stand: 21.09.2026

Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen

- **der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie**
- **der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie**
- **der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB.**

- **<u>Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</u>**

  Aus diesem Verfahrensschritt gingen folgende Stellungnahmen hervor.

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom…	Abwägungsrelevante Anregungen
1	Ö1	*vom 06.02.2026*	*Siehe unten*
2	Ö2	*vom 06.02.2026*	*Siehe unten*
3	Ö3	*vom 06.02.2026*	*Siehe unten*
4	Ö4	*vom 03.02.2026*	*Siehe unten*
5	Ö5	*vom 06.02.2026*	*Siehe unten*
6	Ö6	*vom 06.02.2026*	*Siehe unten*
7	Ö7	*vom 06.02.2026*	*Siehe unten*
8	Ö8	*vom 06.02.2026*	*Siehe unten*
9	Ö9	*vom 06.02.2026*	*Siehe unten*
10	Ö10	*vom 27.01.2026 und vom 05.01.2026*	*Siehe unten*
11	Ö11	*vom 16.01.2026 und vom 18.01.2026*	*Siehe unten*
12	Ö12	*vom 08.02.2026 und vom 13.02.2026 sowie vom 16.02.2026*	*Siehe unten*
13	Ö13	*vom 12.05.2026*	*Siehe unten*
14	Ö14	*vom 17.05.2026*	*Siehe unten*

- **Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB**

  Aus diesem Verfahrensschritt gingen folgende Stellungnahmen hervor.

Nr.	Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom…	Abwägungsrelevante Anregungen
1	Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Ingelheim am Rhein	*vom 02.02.2026*	*Siehe unten*
2	Naturschutzgruppe Weiler und Umgebung e.V., Weiler	*vom 10.02.2026*	*Siehe unten*
3	Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz	*vom 09.02.2026*	*Siehe unten*
4	GDKE – Landesarchäologie, Mainz	*vom 06.02.2026*	*Siehe unten*
5	Westnetz GmbH, Bad Kreuznach	*vom 23.01.2026*	*Siehe unten*
6	Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe	*vom 17.02.2026*	*Siehe unten*
7	Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Mainz	*vom 18.02.2026*	*Siehe unten*
8	Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe, Bingen	*vom 12.02.2026*	*Siehe unten*
9	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz	*vom 11.02.2026*	*Siehe unten*
10	Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz	*vom 18.02.2026*	*Siehe unten*
11	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	*vom 10.02.2026*	–
12	SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Mainz	*vom 15.01.2026*	–
13	Landesbetrieb Mobilität Worms (LBM)	*vom 02.02.2026*	–
14	GDKE – Denkmalpflege, Mainz	*vom 08.01.2026*	–
15	Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation RLP, Koblenz	*vom 20.01.2026*	–
16	Bundeswehr (BAIUDBw), Bonn	*vom 06.01.2026*	–
17	VG Rhein-Nahe, Bingen am Rhein	*vom 26.01.2026*	–
18	Amprion GmbH, Dortmund	*vom 19.01.2026*	–
19	LLB – Niederlassung Mainz	*vom 14.01.2026*	–
20	DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück, Bad Kreuznach	*vom 09.01.2026*	–
21	Forstamt Boppard	*vom 07.01.2026*	–
22	Vodafone GmbH, Trier	*vom 16.02.2026*	

*Alle sonstigen angeschriebenen Stellen haben **keine** Stellungnahme abgegeben.*

Sämtliche Original-Stellungnahmen (auch die der nicht kommentierten) sind in der Verbandsgemeindeverwaltung einsehbar. Ab der nächsten Seite werden die oben aufgelisteten Stellungnahmen, die zu beachtende Anregungen, Bedenken oder in der Bauleitplanung zu beachtende Hinweise zum Bebauungsplan vorgebracht haben, wiedergegeben und durch eine Beschlussempfehlung gewürdigt.

Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Ortsgemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die gesetzlich vorgeschriebene Dauer im Internet zu veröffentlichen.

Die Bereitstellung der Unterlagen im Internet erfolgte in der Zeit vom

15.01.2026 bis einschließlich **18.02.2026**.

Die Unterlagen konnten in diesem Zeitraum während der allgemeinen Dienststunden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Nahe eingesehen werden. Die Einsichtnahme war auch außerhalb der allgemeinen Dienststunden möglich.

Während des o. g. Zeitraums bestand Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen sowie zur Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung und zur Äußerung und Erörterung von Anregungen und Hinweisen.

Über den Inhalt der Planung wurde auf Verlangen auch telefonisch Auskunft gegeben. Zudem wurde angeboten, die Planunterlagen elektronisch zur Einsicht zur Verfügung zu stellen.

Die Planunterlagen konnten im o. g. Zeitraum außerdem auf der Internetseite der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Nahe im Bereich der Bauleitplanung eingesehen und heruntergeladen werden.

Während der Auslegungsfrist konnten Stellungnahmen per E-Mail, schriftlich auf dem Postweg oder zur Niederschrift bei der Verbandsgemeindeverwaltung vorgebracht werden. Schriftlich vorgebrachte Stellungnahmen sollten die vollständige Anschrift des Verfassers und gegebenenfalls die Bezeichnung des betroffenen Grundstücks enthalten.

Die auf diesen Wegen öffentlich ausgelegte Fassung der Bebauungsplanung enthielt folgende Unterlagen:

- die Planzeichnung im Maßstab 1:500,
- den Satzungstext (mit den Textfestsetzungen, nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen / nachrichtlichen Übernahmen, Hinweisen und Empfehlungen etc.),
- die Begründung, sowie
- die bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden (3) Anlagen (Boden-Gutachten, Artenschutz Gutachten und Schalltechnisches Gutachten).

In der öffentlichen Bekanntmachung wurde ferner darauf hingewiesen, dass fristgerecht eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB behandelt werden und dass diese Behandlung in öffentlicher Sitzung erfolgt, wobei personenbezogene Daten der Einwender anonymisiert werden.

Aus diesem Beteiligungsverfahren gingen 11 Stellungnahmen vonseiten der Öffentlichkeit [„Ö“] hervor, die in der obenstehenden Tabelle aufgelistet wurden.

(*Die Auflistung erfolgt grundsätzlich in der Reihenfolge des Datums der Stellungnahmen, wobei bei mehreren Stellungnahmen mit annähernd wortgleichem Inhalt diese als „Blöcke“ hintereinander aufgeführt werden*)

Diese Stellungnahmen werden <u>auf den nachfolgenden Seiten</u> aufgeführt und für die bauleitplanerisch gebotene Abwägung gewürdigt.

Weitere Hinweise zum Datenschutz:

Die in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit enthaltenen Adressdaten werden im Rahmen der Verteilung und Veröffentlichung von Beschlussunterlagen pseudonymisiert und mit einer Kennziffer (hier: „Öffentlichkeit 1 – Ö1“ u.s.w.) versehen.

Die Verarbeitung von Adressdaten ist erforderlich, um der Pflicht zur Mitteilung des Abwägungsergebnisses nachzukommen.

Die Gewährleistung eines Rechtsschutzes im Rahmen einer gerichtlichen Prüfung erfordert die dauerhafte Speicherung personenbezogener Daten.

Die Mitglieder der politischen Gremien haben die Möglichkeit, die Stellungnahmen mit dem Namen des (der) jeweiligen Verfassenden bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Nahe abzufragen. Abstimmen mit Frau Roth

A. Allgemeine Vorbemerkungen zur Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit

- ***Stellungnahmen** zu den zentralen, jeweils von mehreren Personen vorgetragenen **Kritikpunkten, Anregungen oder Bedenken** sowie ggf. daraus resultierende **Beschlussempfehlungen.***

Da im o. g. Beteiligungsverfahren zahlreiche Stellungnahmen von jeweils mehreren Personen eingegangen sind, die mehr oder weniger **identische oder ähnliche Anregungen oder Bedenken zu bestimmten Inhalten des Entwurfs des Bebauungsplanes bzw. zu dessen Auswirkungen** vorgetragen haben, sollen an dieser Stelle zunächst diese wesentlichen Themenpunkte erörtert und im Rahmen der Vorbereitung der Gesamtabwägung durch die Gremien bereits hier durch entsprechende Beschlussempfehlungen gewürdigt werden. Damit kann auch vermieden werden, dass die anschließend folgende separate Kommentierung der zahlreichen einzelnen Stellungnahmen entsprechend häufige Wiederholungen aufweist.

1. Themenpunkte: Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme

Bedenken / Anregungen:

Vonseiten der Öffentlichkeit wird wiederholt geltend gemacht, dass die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung mit rund 33 Wohneinheiten und einem umbauten Raum von über 10.000 m³ im Verhältnis zum bisherigen Umfeld deutlich überdimensioniert sei und den Maßstab der vorhandenen Wohnbebauung sprenge. Das Vorhaben wird als „Riesenprojekt“, „Wohnklotz“ bzw. „Klotz von Bau“ bezeichnet, dem eine erdrückende Wirkung für die benachbarten Grundstücke und Gebäude zugeschrieben wird. Insbesondere wird vorgetragen, dass sich die geplante Gebäudekubatur nicht in das durch Einfamilienhäuser bzw. ein ruhiges allgemeines Wohngebiet geprägte Umfeld einfüge, den bisherigen Gebietscharakter zerstöre und das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot verletze. Mehrfach wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich von einer maßstabssprengenden, rücksichtslosen und den Charakter des Wohngebiets missachtenden Planung gesprochen.

Ferner wird eingewandt, es handele sich um eine unzulässige „anlassbezogene Einzelfallplanung“ bzw. um eine einseitig an den Interessen eines Investors ausgerichtete Planung. In mehreren Stellungnahmen wird der Vorwurf erhoben, der Bebauungsplan werde nicht aus allgemeinen städtebaulichen Gründen geändert, sondern ausschließlich, um ein konkretes Investorenprojekt zu ermöglichen. Dabei wird darauf verwiesen, dass in der Vergangenheit Bauvorhaben, die nicht mit dem bisherigen Bebauungsplan übereingestimmt hätten, nicht zugelassen worden seien, während nunmehr der Bebauungsplan zugunsten eines privaten Vorhabens angepasst werde. Daraus wird der Schluss gezogen, die Belange der Anwohner würden hinter die Interessen des Investors bzw. hinter ein aus Sicht der Gemeinde prestigeträchtiges Projekt zurücktreten. Zudem wird wiederholt beanstandet, dass eine frühzeitige und ausreichende Information der Anwohner nicht erfolgt sei.

Mehrere Einwender heben hervor, dass sie das Ziel, in Weiler ein Angebot für betreutes bzw. seniorengerechtes Wohnen zu schaffen, grundsätzlich nicht ablehnten. Beanstandet werde jedoch der konkrete Standort sowie die Dimension des Vorhabens. Aus Sicht der Einwender werde ein zu großes und zu massives Projekt in ein gewachsenes

Wohngebiet „gepresst“, obwohl vergleichbare Einrichtungen in anderen Gemeinden regelmäßig am Ortsrand mit größerem Flächenangebot lägen. Als Alternative werden daher Standorte am Ortsrand, unterhalb der Rhein-Nahe-Halle oder im Gewerbegebiet genannt.

Teilweise werden diese Einwendungen auch rechtlich vertieft. So wird anwaltlich geltend gemacht, die Planänderung sei bereits nicht nach § 1 Abs. 3 BauGB gerechtfertigt, weil es an einer städtebaulichen Erforderlichkeit fehle und vielmehr eine bloße Gefälligkeitsplanung vorliege. Darüber hinaus wird unter Hinweis auf Art. 14 Abs. 1 GG vorgetragen, die betroffenen Eigentümer könnten aus dem bestehenden, wohnorientierten Planzustand einen Anspruch auf Erhaltung des geordneten und ruhigen allgemeinen Wohngebiets ableiten. Die bisherige planerische Konzeption, in einem allgemeinen Wohngebiet sogar an sich zulässige Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften auszuschließen, belege nach Auffassung der Einwender, dass gerade ein besonders ruhiger, ausschließlich wohnorientierter Gebietszuschnitt gewollt gewesen sei. Die nunmehr beabsichtigte Änderung passe nach dieser Argumentation gerade nicht in dieses gewachsene Umfeld; jeder Eingriff in diese bisherige „Harmonie“ werde daher abgelehnt.

Städtebauliche Bewertung / Kommentierung aus Sicht der Verwaltung:

Die vorgetragenen Einwendungen werden nicht geteilt. Die Gemeinde verfolgt mit der Planung die geordnete bauliche Entwicklung einer bereits baulich vorgeprägten und erschlossenen innerörtlichen Fläche. Dies entspricht dem in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verankerten Grundsatz, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu vollziehen. Auch dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird hierdurch Rechnung getragen. Die Änderung bestehenden Planungsrechts ist rechtlich zulässig, sofern hierfür städtebauliche Gründe vorliegen und die betroffenen öffentlichen und privaten Belange ordnungsgemäß gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Dies ist hier der Fall; eine einseitige Berücksichtigung privater Interessen liegt nicht vor.

Die Planung dient der Schaffung eines barrierearmen Wohnangebots in innerörtlicher Lage. Gerade die Lage im Ortszusammenhang ermöglicht die Erreichbarkeit vorhandener Einrichtungen, Dienstleistungen und Versorgungsangebote ohne zusätzlichen Siedlungsdruck an anderer Stelle. Dass die Planung zugleich im Rahmen privaten Engagements umgesetzt werden soll, nimmt ihr nicht die städtebauliche Rechtfertigung. Eine unzulässige Gefälligkeitsplanung liegt nicht bereits deshalb vor, weil eine Planung auch privaten Interessen zugutekommt.

Auch die Einschätzung, die Planung sei maßstabssprengend, erdrückend oder rücksichtslos, wird nicht geteilt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans begrenzt. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke sind unter Berücksichtigung von Gebäudestellung, Abständen und Höhenentwicklung nicht erkennbar. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO liegt daher nicht vor. Ebenso besteht kein Anspruch auf unveränderte Beibehaltung des bisherigen Gebietscharakters oder der bisherigen planungsrechtlichen Situation. Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen; die mit dem Bebauungsplan eröffnete Nutzung ist diesem Grundsatz nach gebietsverträglich.

Eine bauliche Weiterentwicklung im Bestand kann es erfordern, dass sich die künftige Bebauung nicht in jeder Hinsicht an den bisherigen Einzelmaßen der Nachbarbebauung orientiert. Daraus allein folgt noch keine Unzulässigkeit der Planung. Maßgeblich ist vielmehr, ob die geänderte Planung städtebaulich vertretbar ist und die nachbarlichen Belange hinreichend berücksichtigt. Dies ist hier der Fall.

Beschlussempfehlung:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudekubatur, zum Gebietscharakter sowie zur behaupteten Verletzung des Rücksichtnahmegebots werden zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Ortsgemeinde ist die mit der Bebauungsplanänderung ermöglichte Entwicklung unter Berücksichtigung der innerörtlichen Lage, der bestehenden Erschließung und der getroffenen planungsrechtlichen Begrenzungen städtebaulich vertretbar. Die Einwendungen werden daher in der Abwägung berücksichtigt, führen jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: ..... NEIN:..... ENTHALTUNGEN: …….

2. Themenpunkte: Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen

Bedenken / Anregungen:

Vonseiten der Öffentlichkeit wird mehrfach geltend gemacht, dass die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung zu erheblichen Verschattungswirkungen für benachbarte Grundstücke und Gebäude führen werde. Insbesondere wird vorgetragen, etliche Anlieger würden die Sonne über mehrere Stunden am Tag nicht mehr sehen; dies betreffe Gartenflächen, Terrassen, Wohnräume sowie bestehende Solaranlagen. Teilweise wird hierzu ausgeführt, bei einem ca. 10 m hohen Gebäude entstünden bereits ab August, insbesondere in den Nachmittagsstunden, erhebliche Schattenlängen; unter Einbeziehung von Photovoltaikaufbauten wird von noch größeren Verschattungswirkungen ausgegangen. Diese Auswirkungen seien nicht mehr geringfügig, sondern spürbar nutzungsrelevant. Als besonders betroffen werden dabei vor allem benachbarte Wohnlagen im Bereich des Buchenwegs, des Gartenwegs und der Straße Zum Kellerpfad genannt.

Mehrere Einwender verknüpfen die behaupteten Verschattungswirkungen ausdrücklich mit Beeinträchtigungen vorhandener Solaranlagen. Dabei wird vorgetragen, dass die geplante Bebauung zu nachteiligen Auswirkungen auf den Energieertrag führe bzw. bestehende Solaranlagen in ihrer Nutzbarkeit beeinträchtige. In einzelnen Stellungnahmen wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Verschattung auch deswegen als besonders nachteilig empfunden werde, weil eine Solaranlage erst kürzlich errichtet worden sei oder die Nutzung von Terrassen bzw. Wohnräumen in den Nachmittagsstunden beeinträchtigt werde. Auch dieser Gesichtspunkt wurde im Zuge der nachgereichten Verschattungsstudie ausdrücklich vertieft untersucht; die Studie bezieht hierfür mehrere konkrete Nachbarstandorte sowie eine in der östlichen Nachbarschaft vorhandene PV-Anlage in die punktuelle Analyse ein.

Darüber hinaus wird wiederholt geltend gemacht, der geplante Baukörper entfalte eine bedrückende bzw. erdrückende Wirkung auf die benachbarten Grundstücke und Gebäude. Die Einwender bezeichnen den geplanten Baukörper als massiv und tragen vor, der Gebäudekomplex wirke für Anlieger der umliegenden Wohnstraßen bedrückend. Teilweise wird hierin ausdrücklich ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und § 15 BauNVO gesehen. Zusammenfassend wird also vorgetragen, dass die geplante Bebauung wegen ihrer Höhe, Kubatur und Lage zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Besonnung, Belichtung und Wohnqualität der Nachbargrundstücke führe, bestehende Solaranlagen beeinträchtige und insgesamt eine nicht hinnehmbare Bedrückungswirkung entfalte.

Städtebauliche Bewertung / Kommentierung aus Sicht der Verwaltung:

Die vorgetragenen Einwendungen werden in dieser Bewertung nicht geteilt. Die vorliegende Verschattungsstudie vom 04.05.2026 kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben zwar Zusatzverschattungen einstellen werden, diese jedoch nicht zu unzumutbaren Wohnverhältnissen führen. Als Bewertungsmaßstäbe wurden eine Mindestbesonnungsdauer von 3,0 Stunden am 21. März nach DIN EN 17037 sowie ergänzend ein Vorher-Nachher-Vergleich der winterlichen Besonnungsdauer am 01. Februar herangezogen.

Für den Stichtag 21. März zeigt die Studie, dass die betroffenen Wohnungen im Planungsumfeld weiterhin mindestens einen ausreichend besonnten Aufenthaltsraum aufweisen. Auch an besonders betroffenen Fassaden verbleiben trotz Zusatzverschattung noch Besonnungsdauern von ca. 4,0 bis 9,5 Stunden; die empfohlene Mindestbesonnungsdauer wird damit weiterhin eingehalten.

Auch der Vorher-Nachher-Vergleich für den 01. Februar bestätigt diese Bewertung. Danach bleiben die relativen Abnahmen der Besonnungsdauer im Bereich der Wohngebäude des Planungsumfelds grundsätzlich unterhalb des kritischen Bereichs von etwa einem Drittel. Lediglich in einem kleineren Teilbereich wird lokal eine stärkere Reduktion festgestellt; diese wird im Gutachten aufgrund der konkreten örtlichen Situation jedoch noch als akzeptabel bewertet. Im Übrigen bleiben die Wohnungen auch im Plan-Zustand ausreichend besonnt; es bestehen weiterhin ortstypische Verhältnisse.

Hinsichtlich bestehender Solaranlagen ermittelt die Studie für die untersuchte PV-Anlage in der Nachbarschaft lediglich eine Reduktion der relativen direkten Einstrahlungsintensität von ca. 2,5 % im Gesamtjahr; daraus wird eine Minderung des PV-Ertrags von ca. 1,25 % abgeleitet. Die Auswirkungen werden damit gutachterlich als geringfügig eingestuft.

Die Verschattungsstudie kommt zudem ausdrücklich zu dem Ergebnis, dass eine „erschlagende“ oder „erdrückende“ Wirkung des Bauvorhabens auf das Planungsumfeld nicht gegeben ist. Insgesamt bleiben die Auswirkungen auf Besonnung, Belichtung, Wohnqualität und Solaranlagen daher nach Auffassung der Ortsgemeinde im zumutbaren Rahmen.

Beschlussempfehlung:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen zu Verschattung, Belichtung, Bedrückungswirkung und möglichen Auswirkungen auf Solaranlagen werden zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Verschattungsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass sich durch das Vorhaben zwar Zusatzverschattungen einstellen, hieraus jedoch keine unzumutbaren Wohnverhältnisse abzuleiten sind. Die betroffenen Wohnungen bleiben weiterhin ausreichend besonnt; auch die Auswirkungen auf bestehende PV-Anlagen werden gutachterlich nur als geringfügig eingestuft. Die Einwendungen werden in die Abwägung eingestellt; an der vorliegenden Planung wird weiterhin festgehalten.

Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: ..... NEIN:..... ENTHALTUNGEN: …….

3. Themenpunkte: Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld

Bedenken / Anregungen:

Vonseiten mehrerer Einwender wird geltend gemacht, dass die Annahmen zur künftigen Verkehrsbelastung die örtlichen Gegebenheiten nicht zutreffend abbildeten und ohne ein eigenständiges Verkehrsgutachten nicht belastbar seien. Insbesondere wird vorgetragen, die Straße „Zum Kellerpfad“ sei bereits heute stark frequentiert. Sie werde nicht nur von den unmittelbaren Anliegern genutzt, sondern auch als Verbindungs- und Zufahrtsstraße aus dem umliegenden Wohngebiet sowie von Handwerkerfahrzeugen, Kleinlastkraftwagen und Lieferdiensten. Teilweise wird geschätzt, dass diese Straße bereits heute von deutlich über 100 Fahrzeugen pro Tag genutzt werde.

Weiter wird wiederholt eingewandt, dass durch die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Nutzung eine deutliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu erwarten sei. Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass es sich nicht um eine Wohnnutzung mit nur geringem Verkehrsaufkommen handele, sondern um ein Vorhaben mit regelmäßigem Verkehrsaufkommen durch Bewohner, Besucher sowie verschiedene Dienstleistungs- und Versorgungsverkehre. Genannt werden insoweit insbesondere Hausmeister, Pflege- und Reinigungsdienste, Essenszulieferer, Wäschereien, Haushaltshilfen, mobile Dienstleistungen wie Friseur, Fußpflege oder Physiotherapie, Handwerker, Krankenfahrten und sonstige Fahrdienste. Ferner wird vorgetragen, dass ein solcher Verkehr nicht nur werktags, sondern auch an Wochenenden und Feiertagen stattfinden werde, während die bisherige Kindergartennutzung an Samstagen und Sonntagen nicht stattgefunden habe.

Zusätzlich wird in mehreren Stellungnahmen auf mögliche weitere Verkehrsbelastungen durch vermutete oder angekündigte Zusatznutzungen hingewiesen. Insbesondere wird vorgetragen, dass ein geplanter Veranstaltungsraum für soziale oder kulturelle Zwecke – gegebenenfalls auch bei Nutzung durch externe Personen – zu weiterem periodischem Mehrverkehr führen könne. Vor diesem Hintergrund wird die Einschätzung im schalltechnischen Gutachten, wonach die verkehrlichen Auswirkungen nur geringfügig seien, ausdrücklich in Zweifel gezogen und als nicht hinreichend differenziert bewertet.

Zusammenfassend wird damit geltend gemacht, dass die bestehende Verkehrsvorbelastung im Umfeld des Plangebiets bereits hoch sei und die mit dem Vorhaben verbundene zusätzliche Verkehrsmenge – sowohl im Alltagsbetrieb als auch durch Besucher- und Dienstleistungsverkehre – deutlich unterschätzt werde. Aus Sicht der Einwender werde dies im bisherigen Verfahren nicht ausreichend untersucht und bewertet.

Städtebauliche Bewertung / Kommentierung aus Sicht der Verwaltung:

Nach der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist gegenüber der früheren Kita-Nutzung tagsüber nicht mit einer deutlichen verkehrlichen Mehrbelastung zu rechnen. Die Ortsgemeinde bewertet die zu erwartenden Auswirkungen der untersuchten Wohnnutzung unter Berücksichtigung des prognostizierten Verkehrsaufkommens, der bisherigen Grundstücksnutzung und der vorhandenen Erschließung als städtebaulich verträglich und für die Nachbarschaft zumutbar. Maßgeblich hierfür sind die nachfolgenden Erwägungen.

Das Schallgutachten der Konzept dB plus GmbH vom 19.11.2025 untersucht einen Vorhabenentwurf mit 33 Wohneinheiten und 29 Stellplätzen im Parkdeck. Für die Stellplätze werden anhand der Parkplatzlärmstudie zwischen 06:00 und 22:00 Uhr insgesamt rund 70 Fahrzeugbewegungen angesetzt. Darin sind Anfahrten und Abfahrten bereits enthalten; die Zahl ist daher nicht nochmals zu verdoppeln. Rechnerisch entspricht dies durchschnittlich rund 4,4 Bewegungen je Tagesstunde. Dieser Wert verdeutlicht die Größenordnung, stellt jedoch keinen Höchstwert für einzelne Stunden dar. Für die lauteste Nachtstunde werden rund 3 Fahrzeugbewegungen angesetzt. Die Gutachter bewerten die Ansätze als tendenziell konservativ und erwarten für das konkret geplante Vorhaben geringere Fahrzeugzahlen (Kapitel 6.1, Seite 10).

Die rund 70 Fahrzeugbewegungen sind außerdem nicht mit einer entsprechenden Zunahme gegenüber dem früheren Kita-Betrieb gleichzusetzen. Bereits dieser verursachte Verkehr durch Eltern und Beschäftigte sowie nach gutachterlicher Darstellung in geringem Umfang Busverkehr. Beim Bringen und späteren Abholen eines Kindes mit dem Pkw können insgesamt vier Fahrzeugbewegungen entstehen. Derartige Fahrten bündeln sich typischerweise zu den Bring- und Abholzeiten. Für die seniorengerechte beziehungsweise betreute Wohnnutzung ist dagegen eine breitere zeitliche Verteilung der Bewohner-, Besucher- und Dienstleistungsverkehre plausibel, da diese nicht sämtlich an gemeinsame Betreuungszeiten gebunden sind. Die bereits in der Begründung angesprochenen früheren Kita-Stoßzeiten sind deshalb bei der Gegenüberstellung zu berücksichtigen. Mangels vergleichender Verkehrszählungen lässt sich eine konkrete Verringerung der Spitzenbelastung allerdings nicht beziffern.

Das Schallgutachten gelangt unter ausdrücklicher Berücksichtigung der früheren Nutzung zu der Einschätzung, dass tagsüber gegenüber dem Kindergarten allenfalls geringe Mehrverkehre zu erwarten sind. Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms wird insgesamt als geringfügig bewertet (Kapitel 7, Seite 14). Hinzu kommt die günstige Erschließung: Die Zu- und Abfahrten werden über „Zum Kellerpfad“ auf kurzem Weg zur Mannesmannstraße geführt, die bereits eine Bündelungsfunktion übernimmt. Die bestehende Funktion der Straße „Zum Kellerpfad“ als Erschließungsstraße eines Wohngebiets bleibt bestehen. Diese Umstände sprechen nach Auffassung der Ortsgemeinde gegen eine erhebliche zusätzliche Belastung des Wohnumfelds.

Dabei wird nicht verkannt, dass gegenüber dem derzeitigen Leerstand zusätzlicher Verkehr entsteht und die Wohnnutzung auch nachts sowie an Wochenenden und Feiertagen Fahrten auslöst. Eine unveränderte Verkehrssituation oder eine Entlastung zu sämtlichen Zeiten wird daher nicht vorausgesetzt. Zusätzliche Fahrten bedeuten jedoch nicht bereits eine unzumutbare Belastung. Entscheidend sind deren Umfang und Auswirkungen. Für die untersuchte Wohnnutzung lassen die angesetzten Bewegungszahlen und die gutachterliche Bewertung der Verkehrslärmzunahme ein solches unzumutbares Ausmaß nicht erkennen.

Die von den Einwendenden angesprochenen Besucher-, Pflege-, Liefer-, Handwerker- und Fahrdienstverkehre gehören zu den zu berücksichtigenden Auswirkungen der Wohnnutzung. Der Ansatz von rund 70 Bewegungen betrifft allerdings das Parkdeck und ist keine vollständige Erhebung sämtlicher außerhalb abgewickelter Halte- und Liefervorgänge oder des gesamten Straßenverkehrs. Auch die von Einwendenden geschätzte bestehende Belastung von über 100 Fahrzeugen täglich belegt für sich genommen weder eine Überlastung der Straße noch eine unzumutbare planbedingte Zunahme. Eine eigenständige Nutzung für externe Veranstaltungen wäre durch den Ansatz für die Wohnanlage hingegen nicht ohne Weiteres abgedeckt und hinsichtlich ihrer verkehrlichen Auswirkungen gesondert zu prüfen.

Insgesamt ist somit zusätzlicher Verkehr zu erwarten, insbesondere gegenüber dem Leerstand und außerhalb der früheren Kita-Betriebszeiten. Eine deutliche Mehrbelastung gegenüber dem früheren Kita-Verkehr im Tageszeitraum oder eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist nach der vorliegenden Untersuchung jedoch nicht zu erwarten. Die Ortsgemeinde hält die Auswirkungen der untersuchten Wohnnutzung daher für vertretbar. Die Einwendungen führen insoweit nicht zu einer Änderung der Planung.

Beschlussempfehlung:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen zur Verkehrsbelastung werden in die Abwägung eingestellt. Auf Grundlage des Schallgutachtens ist gegenüber der früheren Kita-Nutzung tagsüber allenfalls mit geringen Mehrverkehren zu rechnen. Zusätzliche Fahrten gegenüber dem derzeitigen Leerstand sowie nachts und an Wochenenden werden berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des prognostizierten Verkehrsaufkommens, der vorhandenen Erschließung und der gutachterlich als geringfügig bewerteten Verkehrslärmzunahme beurteilt die Ortsgemeinde die Auswirkungen der untersuchten Wohnnutzung als städtebaulich verträglich und für die Nachbarschaft zumutbar. An der vorliegenden Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: ..... NEIN:..... ENTHALTUNGEN: …….

4. Themenpunkte: Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum

Bedenken / Anregungen:

Vonseiten mehrerer Einwender wird geltend gemacht, dass das vorgesehene Stellplatzkonzept mit den im Parkdeck vorgesehenen Stellplätzen nicht ausreiche, um den durch die künftige Nutzung ausgelösten Bedarf zu decken. Dabei wird vorgetragen, ein erheblicher Teil der Stellplätze werde bereits für betriebs- bzw. nutzungsbezogene Verkehre benötigt, insbesondere für Hausmeister, Pflege- und Reinigungsdienste, mobile Dienstleistungen, Handwerker, Essenslieferungen sowie Besucher. Vor diesem Hintergrund wird die verbleibende Zahl an Stellplätzen für die eigentlichen Bewohner als deutlich zu gering angesehen. Teilweise wird hierzu rechnerisch ausgeführt, dass bei den vorgesehenen Stellplätzen nur ein Bruchteil der Wohnungen überhaupt einem eigenen Pkw zugeordnet werden könne.

Ferner wird wiederholt auf die in der Ortsgemeinde bestehende Stellplatzregelung verwiesen und geltend gemacht, dass die Zahl der vorgesehenen Stellplätze den dort zugrunde gelegten Anforderungen für Wohnungen dieser Größenordnung nicht entspreche. Daraus wird der Schluss gezogen, dass das Stellplatzkonzept bereits rechnerisch nicht tragfähig sei und sich ein erheblicher zusätzlicher Parkdruck im öffentlichen Straßenraum ergeben werde.

Mehrfach wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die künftigen Bewohner trotz eines seniorengerechten oder betreuten Wohnkonzepts in erheblichem Umfang mobil seien und weiterhin alltägliche Wege, Arztbesuche, Einkäufe und private Besuche mit Kraftfahrzeugen ausgelöst würden. Auch ohne eigenen Pkw entstünden zusätzliche Verkehrs- und Hol- / Bringverkehre. Die Annahme eines verminderten Stellplatzbedarfs wird deshalb von mehreren Einwendern ausdrücklich in Zweifel gezogen.

Darüber hinaus wird geltend gemacht, dass das Stellplatzkonzept auch langfristig nicht tragfähig sei, weil eine spätere Änderung oder der Wegfall einer etwaigen Zweckbindung des Vorhabens nicht ausgeschlossen werden könne. In diesem Fall, so die Einwender, würde das Objekt künftig am freien Wohnungsmarkt genutzt, ohne dass zusätzliche Stellplätze geschaffen werden könnten. Insoweit wird gefordert, bereits jetzt Vorsorge für einen künftig höheren Stellplatzbedarf zu treffen.

Im Zusammenhang mit dem ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum wird mehrfach vorgetragen, dass in den umliegenden Straßen bereits heute nur ein begrenztes Stellplatzangebot vorhanden sei. Besonders hervorgehoben wird, dass bestimmte Straßen im Umfeld von parkenden Fahrzeugen freigehalten werden müssten und ein zusätzliches Ausweichen des ruhenden Verkehrs dorthin nicht hingenommen werde. Teilweise wird hierzu auf bereits bestehende Parkvorgänge im öffentlichen Straßenraum verwiesen und die Befürchtung geäußert, dass sich diese Situation durch das Vorhaben weiter verschärfen werde.

Städtebauliche Bewertung / Kommentierung aus Sicht der Verwaltung:

Die vorgetragenen Einwendungen werden in dieser Bewertung nicht geteilt. Die erforderliche Stellplatzzahl ist anhand der vorgesehenen Nutzung und der maßgeblichen rechtlichen Vorgaben zu bestimmen. Für „Gebäude mit Altenwohnungen“ nennt die rheinland-pfälzische Stellplatzverwaltungsvorschrift einen Richtwert von 0,2 Stellplätzen je Wohnung. Bei 33 Wohnungen entspricht dies rechnerisch 6,6 beziehungsweise aufgerundet sieben Stellplätzen. Die vorgesehenen 29 Stellplätze betragen damit mehr als das Vierfache dieses Richtwertbedarfs. Soweit dieser Ansatz für das geplante betreute Wohnen unter Berücksichtigung der örtlichen Stellplatzsatzung anwendbar ist, wird der danach erforderliche Umfang deutlich überschritten. Die abschließende Einordnung und der konkrete Stellplatznachweis erfolgen im Baugenehmigungsverfahren. Allein aus einer gegenüber der Wohnungszahl geringeren Stellplatzzahl lässt sich daher keine unzureichende Versorgung ableiten.

Soweit ein erhöhter Stellplatzbedarf durch Besucher-, Dienstleistungs- und Versorgungsverkehre geltend gemacht wird, ist dieser bei der Bemessung und Organisation des Stellplatzangebots zu berücksichtigen. Der vorgenannte Richtwert enthält bereits einen Besucheranteil von 20 Prozent. Zudem erfordern zeitlich begrenzte Besuche und Diensteinsätze nicht jeweils einen dauerhaft gesonderten Stellplatz. Entscheidend sind der gleichzeitig auftretende Bedarf und die tatsächliche Verfügbarkeit der Stellplätze. Bei entsprechender Zuordnung und Bewirtschaftung spricht das gegenüber dem Richtwert deutlich größere Stellplatzangebot für eine verträgliche Bewältigung dieser Verkehre.

Hinsichtlich einer möglichen späteren Nutzungsänderung ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet festsetzt und damit auch allgemeine Wohnnutzungen ermöglicht. Soweit der verminderte Stellplatzansatz an die besondere Nutzung als Altenwohnungen anknüpft, sind dessen Voraussetzungen entsprechend zu sichern. Bei einer späteren Nutzungsänderung sind die daraus folgenden Stellplatzanforderungen erneut zu prüfen. Der reduzierte Ansatz kann daher nicht ohne Weiteres auf eine andere Wohnnutzung übertragen werden.

Der mögliche zusätzliche Parkdruck im öffentlichen Straßenraum wurde in die Abwägung eingestellt. Unter der Voraussetzung, dass der besondere Stellplatzansatz anwendbar ist und die Stellplätze bedarfsgerecht zur Verfügung stehen, sprechen die vorgesehenen 29 Stellplätze gegen eine erhebliche Verlagerung des ruhenden Verkehrs in die umliegenden Straßen. Ein unzumutbarer zusätzlicher Parkdruck ist unter diesen Voraussetzungen nicht zu erwarten. Die bestehende Vorbelastung führt daher nach Auffassung der Ortsgemeinde nicht zur städtebaulichen Unvertretbarkeit der Planung. Konkrete Regelungen zur Verkehrsüberwachung und zur Freihaltung erforderlicher Straßenabschnitte bleiben den zuständigen Straßenverkehrs- und Ordnungsbehörden vorbehalten.

Beschlussempfehlung:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen zum Stellplatzkonzept und zum möglichen zusätzlichen Parkdruck werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Die vorgesehenen 29 Stellplätze überschreiten den anhand der Landesrichtzahl von 0,2 Stellplätzen je Altenwohnung ermittelten und auf sieben Stellplätze aufgerundeten Bedarf um mehr als das Vierfache. Die Anwendbarkeit dieses Ansatzes unter Berücksichtigung der örtlichen Stellplatzsatzung sowie die bedarfsgerechte Verfügbarkeit der Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Unter diesen Voraussetzungen ist ein unzumutbarer zusätzlicher Parkdruck nicht zu erwarten. An der vorliegenden Planung wird festgehalten.

Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: ..... NEIN:..... ENTHALTUNGEN: …….

5. Themenpunkte: Wertminderung benachbarter Grundstücke

Bedenken / Anregungen:

Vonseiten mehrerer Einwender wird geltend gemacht, dass die mit dem Bebauungsplan ermöglichte Bebauung zu einem erheblichen Wertverlust bzw. zu einer nachhaltigen Wertminderung der benachbarten Wohnimmobilien führen werde. Dies wird insbesondere mit der Größe und Massivität des geplanten Baukörpers, mit befürchteten Verschattungswirkungen, mit einer angeblichen Beeinträchtigung des Wohnumfeldes sowie mit zusätzlichen Verkehrs- und Parkbelastungen begründet. Teilweise wird vorgetragen, die betroffenen Eigentümer würden zugunsten eines aus Sicht der Gemeinde prestigeträchtigen Projekts und zugunsten eines privaten Investors wirtschaftlich geschädigt.

Teilweise wird weiter ausgeführt, dass das geplante Vorhaben wegen seiner Dimension, seiner Lage innerhalb des bestehenden Wohngebiets und der behaupteten Auswirkungen auf Gebietscharakter, Ruhe, Besonnung und Nachbarschaft zu einer nachhaltigen Entwertung des eigenen Eigentums führe. In einzelnen Stellungnahmen wird die Wertminderung ausdrücklich als nicht hinnehmbar bezeichnet und als eigenständiger Nachteil der betroffenen Nachbarn hervorgehoben. Teilweise wird dies auch anwaltlich vertieft und mit dem Hinweis verbunden, das Eigentum der Betroffenen werde durch die Planänderung im Sinne des Art. 14 Abs. 1 GG nachhaltig beeinträchtigt.

Zusammenfassend wird damit geltend gemacht, dass die Planung wegen der behaupteten negativen Auswirkungen auf Wohnumfeld, Nutzbarkeit und Gebietscharakter zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen in Form einer Wertminderung benachbarter Grundstücke und Gebäude führe.

Städtebauliche Bewertung / Kommentierung aus Sicht der Verwaltung:

Die vorgetragenen Einwendungen werden in dieser Bewertung nicht geteilt. Eine mögliche Wertveränderung benachbarter Grundstücke stellt für sich genommen keinen eigenständigen städtebaulich durchgreifenden Belang dar. Wertminderungen führen nicht bereits zur Rücksichtslosigkeit, sondern sind nur dann relevant, wenn sie Folge einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten des betroffenen Grundstücks sind. Ein allgemeiner Anspruch darauf, vor jeder nachteiligen Wertentwicklung bewahrt zu werden, besteht nicht.

Dies entspricht auch der hierzu angeführten Rechtsprechung. Danach sind Wertminderungen lediglich ein Indiz für die Intensität eines mittelbaren Eingriffs, nicht jedoch selbst Maßstab der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit. Maßgeblich ist vielmehr, ob die Planung zu unzumutbaren tatsächlichen Beeinträchtigungen führt. Dies ist hier nicht erkennbar. Die nachbarlichen Belange, insbesondere hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Verkehr, Stellplätzen, Verschattung und Gebietscharakter, wurden in die Abwägung eingestellt und gesondert geprüft.

Soweit die Planung aus Sicht einzelner Eigentümer als wirtschaftlich nachteilig empfunden wird, reicht dies rechtlich nicht aus, um ihre Unzulässigkeit zu begründen. Eine etwaige Wertminderung ist daher in der vorliegenden Abwägung nicht geeignet, die Planung in Frage zu stellen.

Beschlussempfehlung:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen zu einer möglichen Wertminderung benachbarter Grundstücke werden zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Ortsgemeinde ist eine etwaige Wertveränderung für sich genommen nicht geeignet, die Planung in Frage zu stellen. Die Einwendungen werden daher in der Abwägung berücksichtigt, führen jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: ..... NEIN:..... ENTHALTUNGEN: …….

6. Themenpunkte: Artenschutz / Untersuchungsumfang / fachgutachterliche Bewertung

Bedenken / Anregungen:

Vonseiten mehrerer Einwender wird geltend gemacht, dass die artenschutzrechtliche Untersuchung nur unzureichend und zu oberflächlich erfolgt sei. Insbesondere wird beanstandet, dass kein vollumfänglicher, ganzjähriger Artenschutzbeitrag erstellt worden sei und deshalb keine belastbare Aussage zur tatsächlichen Brutvogelsituation, zu Reptilienvorkommen sowie zu weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten getroffen werden könne. Nach Auffassung der Einwender reiche die bisherige fachgutachterliche Einschätzung nicht aus, um die artenschutzrechtlichen Konflikte sachgerecht zu bewerten.

Teilweise wird weiter vorgetragen, dass die Begehungen zu einem Zeitpunkt erfolgt seien, zu dem bestimmte Arten oder ihre Nutzung des Geländes nicht hinreichend erfasst werden konnten. Hieraus wird der Schluss gezogen, dass insbesondere zu Brutvögeln, Reptilien und Fledermäusen weitere Untersuchungen erforderlich seien und die bisherige Untersuchung keine tragfähige Grundlage für die Planung bilde.

Darüber hinaus wird in einzelnen Stellungnahmen beanstandet, dass das Vorhandensein geeigneter Habitatstrukturen auf dem Gelände nicht ausreichend gewürdigt worden sei und deshalb von einem höheren artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzial auszugehen sei, als dies in den bisherigen Unterlagen dargestellt werde. Genannt werden insoweit insbesondere Gehölzstrukturen, Hinweise auf ein Elsternest, mögliche Gebäudenutzungen durch Fledermäuse sowie potenzielle Habitatflächen für Reptilien.

Zusammenfassend wird damit geltend gemacht, dass die artenschutzrechtlichen Belange bislang nicht mit der gebotenen Untersuchungstiefe und fachlichen Belastbarkeit ermittelt und bewertet worden seien und die Planung deshalb auf einer unzureichenden naturschutzfachlichen Grundlage beruhe.

Städtebauliche Bewertung / Kommentierung aus Sicht der Verwaltung:

Die vorgetragenen Einwendungen werden in dieser Bewertung nicht geteilt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Verfahren berücksichtigt und zwischenzeitlich fachlich fortgeschrieben. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde jedoch inzwischen, infolge berechtigter Hinweise, überarbeitet und ergänzt; die vorgetragenen Bedenken zum Untersuchungsumfang sowie zu einzelnen Artengruppen wurden dabei aufgegriffen und fachgutachterlich bewertet. Maßgeblich ist auf Ebene der Bauleitplanung, dass artenschutzrechtliche Konflikte hinreichend erkannt und durch geeignete Vermeidungs-, Schutz- und Begleitmaßnahmen bewältigt werden können. Dies ist nunmehr hier der Fall.

Soweit beanstandet wird, dass keine ganzjährige Vollerfassung erfolgt sei, führt dies nicht für sich genommen zur Unverwertbarkeit der fachgutachterlichen Aussagen. Die überarbeitete Untersuchung stellt ausdrücklich klar, dass der beauftragte Untersuchungsumfang zwei Begehungen vor Ort umfasste und kein vollumfänglicher Artenschutzbeitrag Gegenstand des Auftrags war. Entscheidend ist daher, ob die relevanten Habitatpotenziale und Konfliktlagen fachlich zutreffend erfasst und hieraus sachgerechte Maßnahmen abgeleitet wurden.

Nach der überarbeiteten Untersuchung ist im Gehölzbestand mit häufigen und typischen Vogelarten der Siedlungsgebiete zu rechnen; streng geschützte Vogelarten wurden nicht festgestellt. Große Elsternester oder Horste streng geschützter Greifvögel wurden im Rahmen der Begehungen nicht festgestellt. Ein im Offenlageverfahren benannter Hinweis auf ein Elsternest wurde ausdrücklich aufgegriffen und fachlich eingeordnet. Ebenso wurden die Hinweise auf mögliche Fledermausvorkommen berücksichtigt. Am Bestandsgebäude wurden zwar keine Gebäudebrüternester und keine Einflugstellen für Fledermäuse oder Mauersegler festgestellt; zugleich wird aber eingeräumt, dass bei längerem Leerstand vorhandene Strukturen grundsätzlich von wildlebenden Tieren genutzt werden können.

Für Reptilien wird ausdrücklich festgestellt, dass Vorkommen, insbesondere auf den ruderalisierten Grünflächen im Osten, Nordosten und Westen des Gebiets, nicht auszuschließen sind. Hierin liegt jedoch kein unüberwindbares Planungshindernis, sondern ein fachlich zu bewältigender Konflikt, für den konkrete Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen vorgesehen wurden. Die Untersuchung sieht hierzu insbesondere den Erhalt und Schutz geeigneter Gehölzstrukturen, eine jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung für Rodungen und Fällungen, die Einrichtung von Reptilien-Schutzzonen sowie eine ökologische Baubegleitung vor. Letztere hat die Durchführung der Maßnahmen zu dokumentieren und das Gebäude vor dem Abriss erneut insbesondere im Hinblick auf möglicherweise vorhandene Fledermausquartiere in Augenschein zu nehmen.

Ein unüberwindbares artenschutzrechtliches Hindernis für die Planung ist daher nicht erkennbar. Die überarbeitete Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die vor Ort zu erwartenden Vogel- und Reptilienarten zu befürchten sind und ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG vermieden werden kann. Die artenschutzrechtlichen Belange sind nach Auffassung der Ortsgemeinde damit hinreichend ermittelt und können im weiteren Vollzug durch die vorgesehenen Maßnahmen sachgerecht berücksichtigt werden.

Beschlussempfehlung:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen zu Artenschutz, Untersuchungsumfang und fachgutachterlicher Bewertung werden zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Ortsgemeinde sind die artenschutzrechtlichen Belange im Verfahren hinreichend ermittelt und fachlich bewertet worden; unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Schutz- und Begleitmaßnahmen sind unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse für die Planung nicht erkennbar. Zur weiteren Absicherung der artenschutzrechtlichen Belange soll eine ökologische Baubegleitung durchgeführt und im städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Diese hat insbesondere vor Abriss- und Bauarbeiten ergänzende Kontrollen sowie die fachliche Begleitung des Bauablaufs sicherzustellen, um potenziell vorkommende Tiere zu schützen und Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Im Übrigen werden die Einwendungen in die Abwägung eingestellt; an der vorliegenden Planung wird weiterhin festgehalten.

Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:
JA: ..... NEIN:..... ENTHALTUNGEN: …….

7. Themenpunkte: Schall / technische Anlagen / Wärmepumpen / Parkdeck

Bedenken / Anregungen:

Vonseiten mehrerer Einwender wird geltend gemacht, dass durch das Vorhaben zusätzliche Lärmbelastungen für die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten seien. Dabei werden insbesondere Geräusche aus dem Betrieb des geplanten Parkdecks, aus Fahrbewegungen, durch an- und abfahrende Fahrzeuge sowie durch den allgemeinen Nutzungsbetrieb des Gebäudes angesprochen. Teilweise wird befürchtet, dass sich die Lärmsituation im Wohnumfeld, insbesondere in den angrenzenden Straßen, deutlich verschlechtern werde.

Darüber hinaus wird in einzelnen Stellungnahmen ausdrücklich auf mögliche Geräusche technischer Anlagen, insbesondere von Wärmepumpen, hingewiesen. Dabei wird vorgetragen, dass ein Gebäudekomplex dieser Größenordnung nur unter Einsatz umfangreicher Haustechnik betrieben werden könne und deshalb mit zusätzlichen Geräuschimmissionen durch technische Aggregate zu rechnen sei. Die Einwender äußern insoweit die Sorge, dass derartige Anlagen im späteren Betrieb zu unzumutbaren Belastungen der Nachbarschaft führen könnten.

Teilweise wird zudem beanstandet, dass die bisherigen gutachterlichen Aussagen zur Schallsituation nicht hinreichend belastbar seien oder bestimmte Aspekte, insbesondere technische Anlagen oder zusätzliche Verkehre, nicht ausreichend differenziert erfasst hätten. In diesem Zusammenhang wird die Einschätzung des schalltechnischen Gutachtens teilweise ausdrücklich in Zweifel gezogen.

Zusammenfassend wird damit geltend gemacht, dass das Vorhaben wegen des Parkdecks, der technischen Gebäudeausrüstung und der hiermit verbundenen Nutzungs- und Verkehrsabläufe zu zusätzlichen, für die Nachbarschaft nicht hinnehmbaren Geräuschbelastungen führen könne.

Städtebauliche Bewertung / Kommentierung aus Sicht der Verwaltung:

Die vorgetragenen Einwendungen werden in dieser Bewertung nicht geteilt. Die schalltechnischen Belange wurden im Verfahren berücksichtigt. Hierzu liegt ein schalltechnisches Gutachten vor, das die planbedingten Geräuschwirkungen untersucht. Danach sind durch die mit dem Bebauungsplan eröffnete Nutzung zwar zusätzliche Geräuschwirkungen möglich; diese werden jedoch unter Berücksichtigung der gutachterlichen Vorgaben und der vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen als grundsätzlich vertretbar eingestuft.

Soweit in den Stellungnahmen auf mögliche Geräusche des Parkdecks sowie auf an- und abfahrende Fahrzeuge verwiesen wird, ist festzuhalten, dass diese Themen im Rahmen der schalltechnischen Bewertung berücksichtigt wurden. Das schalltechnische Gutachten vom 19.11.2025 konkretisiert die erforderlichen Schutzmaßnahmen: Während die tagsüber herangezogenen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, ergeben sich ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen in der lautesten Nachtstunde Beurteilungspegel von bis zu 43 dB(A). Der für allgemeine Wohngebiete herangezogene Nachtwert von 40 dB(A) wird damit um bis zu 3 dB überschritten. Durch eine schallabsorbierende Ausgestaltung der Parkdeckdecke mit einem Schallabsorptionsgrad von mindestens 0,2 wird dieser Wert nach den gutachterlichen Berechnungen an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Damit ist für den untersuchten Vorhabenentwurf eine technisch umsetzbare Lösung nachgewiesen. Die erforderliche Schutzwirkung ist bei der Umsetzung sicherzustellen und anhand der konkreten Vorhabenplanung im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Unter dieser Voraussetzung erreichen die Geräuscheinwirkungen des Parkdecks nach Auffassung der Ortsgemeinde kein Maß, das die Planung städtebaulich in Frage stellen würde.

Technische Anlagen, insbesondere Wärmepumpen oder sonstige haustechnische Aggregate, wurden im vorliegenden Gutachten nicht konkret untersucht. Deren Anordnung, Dimensionierung und immissionsschutzrechtliche Bewertung sind im nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsverfahren unter Beachtung der einschlägigen fachrechtlichen Anforderungen nachzuweisen. Dass technische Anlagen bei einem Vorhaben dieser Größenordnung erforderlich sein werden, führt für sich genommen noch nicht zur Annahme unzumutbarer Lärmbelastungen. Entscheidend ist, dass geeignete räumliche und technische Lösungsmöglichkeiten bestehen und die konkrete Ausgestaltung den fachrechtlichen Anforderungen entspricht.

Soweit eingewandt wird, das vorliegende Gutachten erfasse bestimmte Aspekte nicht hinreichend differenziert, ist zwischen den untersuchten Geräuschquellen und der später zu konkretisierenden technischen Gebäudeausrüstung zu unterscheiden. Für das Parkdeck wurden der Schallkonflikt und eine wirksame Schutzmaßnahme gutachterlich nachgewiesen. Die detaillierte Einhaltung der maßgeblichen Anforderungen ist anhand der konkreten Objektplanung unter Berücksichtigung des Zusammenwirkens der relevanten Geräuschquellen sicherzustellen. Eine Verlagerung von Detailnachweisen auf das Genehmigungsverfahren setzt voraus, dass die erforderlichen Schutzmaßnahmen dort sachgerecht umgesetzt werden können.

Nach Auffassung der Ortsgemeinde sind die zu erwartenden Auswirkungen aus dem Betrieb des Parkdecks, aus der Nutzung des Vorhabens sowie aus technischen Anlagen unter diesen Voraussetzungen im weiteren Vollzug sachgerecht zu bewältigen. Bei Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes ist ein städtebaulich unvertretbares Maß an Schallbelastung nicht zu erwarten.

Beschlussempfehlung:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen zu Schall, technischen Anlagen, Wärmepumpen und Parkdeck werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Die gutachterlich aufgezeigten Schallschutzmaßnahmen für das Parkdeck sind bei der Umsetzung sicherzustellen. Die konkreten Nachweise für Wärmepumpen und sonstige haustechnische Anlagen sind im nachgelagerten Genehmigungs- und Ausführungsverfahren zu erbringen, nicht im Bebauungsplanverfahren. Unter Sicherstellung des erforderlichen Schallschutzes wird an der vorliegenden Planung festgehalten.

Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: ..... NEIN:..... ENTHALTUNGEN: …….

8. Themenpunkte: Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege

Bedenken / Anregungen:

Vonseiten der Öffentlichkeit wird geltend gemacht, dass der Brandschutz für das mit dem Bebauungsplan ermöglichte Vorhaben bislang nicht hinreichend geklärt sei. Insbesondere wird beanstandet, dass bloße Hinweise auf eine grundsätzliche Anfahrbarkeit des Grundstücks durch die Feuerwehr nicht ausreichten, um einen wirksamen Feuer- und Brandschutz sowie eine geordnete Rettung und Evakuierung sicherzustellen. Nach Auffassung der Einwender komme es nicht nur darauf an, ob das Grundstück erreicht werden könne, sondern ob ein effektiver Brandschutz rund um das Gebäude tatsächlich möglich sei.

Mehrfach wird in diesem Zusammenhang auf die Dimension des geplanten Baukörpers sowie auf die besondere Schutzbedürftigkeit der künftigen Bewohner verwiesen. Vorgetragen wird, dass in einer Einrichtung des betreuten bzw. seniorengerechten Wohnens in besonderem Maße auf kurze Zugangswege, geeignete Rettungsmöglichkeiten und eine zuverlässige Erreichbarkeit für Rettungsdienste geachtet werden müsse. Teilweise wird die Sorge geäußert, dass abgestellte Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum die Feuerwehrzufahrt oder Rettung im Einsatzfall erschweren könnten.

Teilweise werden diese Einwendungen auch rechtlich vertieft. Es wird darauf hingewiesen, dass brandschutzrechtliche Anforderungen zwar nicht generell nachbarschützend seien, dies aber insoweit anders zu beurteilen sei, als sie dem Übergreifen von Feuer und Rauch auf Nachbargrundstücke entgegenwirkten. Vor diesem Hintergrund wird geltend gemacht, dass ein unzureichender Brandschutz auch Leib, Leben und Eigentum der Nachbarn gefährden könne.

Zusammenfassend wird damit geltend gemacht, dass die Fragen von Feuerwehrzufahrt, Rettungswegen, Evakuierung und wirksamem Brandschutz für das geplante Vorhaben bislang nicht ausreichend geklärt und bewertet worden seien.

Städtebauliche Bewertung / Kommentierung aus Sicht der Verwaltung:

Die vorgetragenen Einwendungen werden in dieser Bewertung nicht geteilt. Die Fragen des Brandschutzes, der Feuerwehrzufahrt und der Rettungswege wurden im Verfahren berücksichtigt. Auf Ebene des Bebauungsplans ist maßgeblich, ob die brandschutzrechtlichen Anforderungen dem Grunde nach bewältigt werden können oder ob bereits auf der Planebene ein unüberwindbares Vollzugshindernis erkennbar ist. Dies ist hier nach Auffassung der Ortsgemeinde nicht der Fall.

Die konkrete Ausgestaltung des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes ist nicht abschließend Gegenstand der Bauleitplanung, sondern der nachgelagerten Objekt-, Erschließungs- und Genehmigungsplanung. Dort sind insbesondere Zufahrten, Aufstellflächen, Rettungswege, gegebenenfalls erforderliche anlagentechnische Maßnahmen sowie die konkrete Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste im Einzelnen nachzuweisen. Die hierzu maßgeblichen fachrechtlichen Anforderungen sind im weiteren Verfahren zu beachten und einzuhalten.

Soweit auf die besondere Schutzbedürftigkeit künftiger Bewohner sowie auf mögliche Beeinträchtigungen durch parkende Fahrzeuge im öffentlichen Straßenraum hingewiesen wird, sind diese Belange nachvollziehbar und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Sie führen jedoch auf Ebene des Bebauungsplans nicht dazu, dass die Planung als städtebaulich unvertretbar einzustufen wäre. Auch aus den vorgetragenen Bedenken ergibt sich derzeit kein belastbarer Anhaltspunkt dafür, dass Feuerwehrzufahrt, Rettung oder Evakuierung grundsätzlich nicht sichergestellt werden könnten.

Nach Auffassung der Ortsgemeinde sind die brandschutzrechtlichen Belange daher im weiteren Verfahren sachgerecht zu bewältigen. Ein durchgreifendes Ermittlungs- oder Bewertungsdefizit ist auf Ebene der Bauleitplanung insoweit nicht erkennbar.

Beschlussempfehlung:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen zu Brandschutz, Feuerwehrzufahrt und Rettungswegen werden zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Ortsgemeinde sind die brandschutzrechtlichen Belange im weiteren Verfahren sachgerecht zu bewältigen; die konkrete Ausgestaltung ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Ein unüberwindbares brandschutzrechtliches Hindernis für die Planung ist derzeit nicht erkennbar. Die Belange wurden in die Abwägung eingestellt; an der vorliegenden Planung wird weiterhin festgehalten.

Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: ..... NEIN:..... ENTHALTUNGEN: …….

9. Themenpunkte: Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts

Bedenken / Anregungen:

Vonseiten mehrerer Einwender wird geltend gemacht, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 3 BauGB genüge. Es wird vorgetragen, die Planänderung sei für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich, sondern stelle eine bloße Gefälligkeitsplanung dar. Nach Auffassung der Einwender werde der Bebauungsplan nicht aus allgemeinen städtebaulichen Gründen geändert, sondern allein, um einem konkreten privaten Vorhaben bzw. einem Investor die Realisierung eines wirtschaftlich interessanten Projekts zu ermöglichen. Teilweise wird hierzu ausdrücklich eingewandt, eine Gemeinde dürfe ihre Planungshoheit nicht dazu nutzen, bestehendes Planungsrecht nur deshalb zu ändern, weil dies den kommerziellen Interessen eines Grundstückseigentümers entspreche.

Ferner wird beanstandet, dass die Änderung bestehenden Planungsrechts einen Bruch mit der bisherigen planerischen Konzeption darstelle. In den Stellungnahmen wird darauf verwiesen, dass das Gebiet bisher bewusst als ruhiges, wohnorientiertes allgemeines Wohngebiet entwickelt worden sei und sogar an sich zulässige Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen worden seien. Daraus leiten die Einwender ab, dass die bisherige Gebietskonzeption auf einen besonders störungsarmen und harmonischen Wohnbereich angelegt gewesen sei. Die nunmehr beabsichtigte Planänderung widerspreche diesem Ansatz und verändere den bisherigen Gebietscharakter in unzulässiger Weise.

Mehrere Einwender machen darüber hinaus geltend, dass zwar grundsätzlich Bedarf an betreutem bzw. seniorengerechtem Wohnen anerkannt werde, der gewählte Standort hierfür aber ungeeignet sei. Stattdessen werden andere Flächen, insbesondere Randlagen oder gewerblich geprägte Standorte, als sachgerechtere Alternativen benannt. Aus Sicht der Einwender sei das Vorhaben am vorgesehenen Standort nicht Ausdruck einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, sondern das Ergebnis einer unzulässigen standortbezogenen Einzelfallplanung.

Teilweise werden diese Einwendungen auch rechtlich vertieft. So wird unter Hinweis auf Art. 14 Abs. 1 GG geltend gemacht, aus dem bestehenden planungsrechtlichen Zustand folge ein Anspruch auf Erhaltung des ruhigen und geordneten Wohnumfelds. Zum Teil wird außerdem beanstandet, es fehle an einer hinreichenden tatsächlichen Grundlage für die in der Begründung angenommene Nachfrage nach dem vorgesehenen Wohnangebot; belastbare Untersuchungen hierzu lägen nach Auffassung der Einwender nicht vor.

Zusammenfassend wird damit geltend gemacht, dass es der Planänderung an einer tragfähigen städtebaulichen Rechtfertigung fehle, die Gemeinde ihre Planungshoheit unzulässig zugunsten privater Interessen einsetze und die Änderung des bestehenden Planungsrechts nicht durch hinreichende öffentliche Belange der Innenentwicklung oder Daseinsvorsorge getragen werde.

Städtebauliche Bewertung / Kommentierung aus Sicht der Verwaltung:

Die vorgetragenen Einwendungen werden in dieser Bewertung nicht geteilt. Die Gemeinde ist gemäß § 1 Abs. 3 BauGB befugt, Bebauungspläne aufzustellen oder zu ändern, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; dies gilt nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für Planänderungen. Die vorliegende Planung dient der geordneten baulichen Entwicklung einer bereits baulich vorgeprägten und erschlossenen innerörtlichen Fläche und entspricht damit dem in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB verankerten Grundsatz, die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu vollziehen. Auch dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird hierdurch Rechnung getragen.

Anlass der Planung ist die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks der ehemaligen Kindertagesstätte, dessen bisherige Gemeinbedarfsnutzung dauerhaft aufgegeben wurde und das in seiner bisherigen Zweckbestimmung keine zeitgemäße Nachnutzung mehr ermöglicht. Ziel ist es, die Fläche einer neuen, bedarfsgerechten und zukunftsorientierten Nutzung zuzuführen und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Begründung hebt insoweit ausdrücklich die Nachnutzung einer innerörtlichen, vollständig erschlossenen Fläche sowie die Vermeidung zusätzlicher Außenbereichsinanspruchnahmen hervor.

Die Planung verfolgt damit ein nachvollziehbares städtebauliches Ziel, nämlich die Entwicklung eines barrierearmen Wohnangebots in innerörtlicher Lage. Dass dieses Ziel im Rahmen privaten Engagements umgesetzt werden soll, nimmt der Planung nicht ihre städtebauliche Rechtfertigung. Eine unzulässige Gefälligkeitsplanung liegt nicht bereits deshalb vor, weil eine Bauleitplanung zugleich auch privaten Interessen zugutekommt. Maßgeblich ist vielmehr, ob tragfähige städtebauliche Gründe vorliegen und die betroffenen öffentlichen und privaten Belange ordnungsgemäß gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Dies ist hier der Fall.

Soweit eingewandt wird, die Änderung widerspreche der bisherigen planerischen Konzeption eines ruhigen und wohnorientierten Gebiets, führt dies ebenfalls zu keiner anderen Bewertung. Ein Anspruch auf unveränderte Beibehaltung des bisherigen planungsrechtlichen Zustands besteht nicht. Die Gemeinde darf bestehendes Planungsrecht fortentwickeln, wenn hierfür nachvollziehbare städtebauliche Gründe bestehen. Die mit dem Bebauungsplan eröffnete Nutzung bleibt dem Wohnen zugeordnet. Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen; die gewählte Gebietskategorie wird daher auch künftig beibehalten.

Auch der Hinweis auf andere denkbare Standorte greift nicht durch. Maßgeblich ist nicht, ob theoretisch auch andere Flächen in Betracht kämen, sondern ob die am gewählten Standort ermöglichte Entwicklung städtebaulich vertretbar ist. Nach der Begründung ist dies gerade wegen der innerörtlichen Lage, der vollständigen Erschließung, der vorhandenen Infrastruktur und der Einbettung in den Siedlungszusammenhang der Fall. Die betroffenen privaten Belange wurden in die Abwägung eingestellt, führen jedoch nicht dazu, dass die Planung ihre städtebauliche Rechtfertigung verliert.

Beschlussempfehlung:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen zur Planrechtfertigung, zur Innenentwicklung sowie zur Änderung des bestehenden Planungsrechts werden zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Ortsgemeinde ist die Bebauungsplanänderung städtebaulich gerechtfertigt; die Planung dient der geordneten baulichen Entwicklung einer bereits vorgeprägten und erschlossenen innerörtlichen Fläche und entspricht den Grundsätzen der Innenentwicklung. Die Einwendungen werden daher in der Abwägung berücksichtigt, führen jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: ..... NEIN:..... ENTHALTUNGEN: …….

10. Themenpunkte: Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite

Bedenken / Anregungen:

Vonseiten mehrerer Einwender wird geltend gemacht, dass die Anwohner nicht frühzeitig und nicht ausreichend über die Planung informiert worden seien. Teilweise wird beanstandet, dass ein Projekt dieser Größenordnung ohne vorherige, umfassende Einbindung der unmittelbar Betroffenen vorbereitet worden sei und die Bürger erst in einem fortgeschrittenen Stadium von den Planungsabsichten Kenntnis erlangt hätten. Daraus wird der Vorwurf abgeleitet, es habe kein ernsthaftes Bemühen um Information, Transparenz und Rücksichtnahme gegenüber der Nachbarschaft gegeben. Mehrfach wird in diesem Zusammenhang vorgetragen, die Gemeinde habe die Belange der Anwohner nicht mit dem gebotenen Gewicht berücksichtigt, sondern die Interessen des Grundstückseigentümers bzw. eines Investors einseitig in den Vordergrund gestellt. Teilweise wird dies mit der Aussage verbunden, es habe an einer echten Interessenabwägung oder an dem Versuch gefehlt, im Vorfeld Konflikte mit der Nachbarschaft zu entschärfen oder Kompromissmöglichkeiten auszuloten. Teilweise wird weiter beanstandet, dass wesentliche fachliche Grundlagen – etwa zu Verkehr, Verschattung, Stellplätzen, Artenschutz, Brandschutz oder sonstigen Auswirkungen – nicht hinreichend ermittelt oder nicht ausreichend nachvollziehbar dargelegt worden seien. Hieraus wird der Schluss gezogen, die Öffentlichkeit habe ihre Stellungnahmen nicht auf einer vollständig transparenten Tatsachengrundlage abgeben können.

Zusammenfassend wird damit geltend gemacht, dass das Verfahren aus Sicht der Einwender durch unzureichende Information der Betroffenen, mangelnde Transparenz und eine nicht hinreichende Berücksichtigung der privaten Belange geprägt gewesen sei.

Städtebauliche Bewertung / Kommentierung aus Sicht der Verwaltung:

Die vorgetragenen Einwendungen werden in dieser Bewertung nicht geteilt. Das Bauleitplanverfahren wird nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs durchgeführt. Die Öffentlichkeit hatte im Rahmen der förmlichen Beteiligung Gelegenheit, die Planunterlagen einzusehen und Stellungnahmen abzugeben. Die vorgetragenen Einwendungen wurden entgegengenommen und in die Abwägung eingestellt. Ein Verfahrensdefizit ist insoweit nicht erkennbar.Soweit beanstandet wird, die Anwohner seien nicht frühzeitig oder nicht ausreichend informiert worden, ist darauf hinzuweisen, dass das Baugesetzbuch keine darüberhinausgehende, informelle Vorabbeteiligung in einem von den Einwendern gewünschten Umfang verlangt. Maßgeblich ist, dass die gesetzlich vorgesehenen Beteiligungsschritte ordnungsgemäß durchgeführt werden und der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben wird, sich zu den Planungsunterlagen zu äußern. Dies ist hier erfolgt. Auch der Vorwurf, die Belange der Nachbarschaft seien nicht hinreichend berücksichtigt worden, wird nicht geteilt. Die privaten Belange der betroffenen Eigentümer und Bewohner wurden erhoben und im Verfahren umfassend behandelt. Dass die Gemeinde im Ergebnis nicht allen vorgetragenen Forderungen folgt, stellt für sich genommen weder ein Abwägungsdefizit noch ein Informationsdefizit dar. Ebenso führt der Umstand, dass einzelne Einwender weitergehende Untersuchungen oder andere planerische Lösungen für vorzugswürdig halten, nicht dazu, dass das Verfahren als fehlerhaft anzusehen wäre.

Nach Auffassung der Ortsgemeinde liegen daher weder beachtliche Verfahrensmängel noch ein Defizit bei der Bürgerbeteiligung vor.

Beschlussempfehlung:

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen zum Verfahren, zur Bürgerbeteiligung und zu behaupteten Informationsdefiziten werden zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Ortsgemeinde wurde das Bauleitplanverfahren ordnungsgemäß nach den Vorgaben des Baugesetzbuchs durchgeführt; die vorgetragenen privaten Belange wurden erhoben und in die Abwägung eingestellt. Die Einwendungen werden daher in der Abwägung berücksichtigt, führen jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:

JA: ..... NEIN:..... ENTHALTUNGEN: …….

- **<u>Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</u>**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
1. Ö1		
(…) **Stellungnahme zur geplanten Baumaßnahme auf dem Gelände des ehemaligen Kindergartens.** Wir wohnen seit mehr als 25 Jahren im östlichen Buchenweg. Wir sind […] und […] Jahre alt und befürchten, dass wir in unserem bisherigen Wohlbefinden durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Es soll ein übergroßes Gebäude entstehen, dass unser Haus in den Nachmittagsstunden verschattet. Das ist besonders ärgerlich, da wir eine Solaranlage auf dem Dach haben. Auf unserer Terrasse werden wir ab 15.00 Uhr die Sonne nicht mehr sehen. Diese Planung können wir so nicht unterstützen.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Die Stellungnahme zur Gemeindepolitik Vollkommen verständlich ist das Interesse der Gemeinde an einer raschen Bebauung. Auch wir Anlieger sind daran interessiert, da der derzeitige Zustand nicht schön ist. Aber: bei einer Bebauung werden unmittelbar über 10 Nachbarn betroffen. Jetzt soll ein Riesenprojekt gebaut werden mit 33 Wohnungen und einem umbauten Raum von über 10.000 m³. Und das, ohne vorherige Information der Bürger. Hier wird einseitig das Interesse des Investors gepflegt und die Bürger vernachlässigt. Es ist eine Maßstabssprengung ohne Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO). Eine solch massive Bebauung ist • Maßstabssprengend • erdrückend für Nachbargrundstücke • führt zu Verkehrsmehrbelastung in einem ruhigen Wohngebiet • Stellplatzdruck • Unzulässige „anlassbezogene Einzelfallplanung“ • Verlust des Gebietscharakters Jahrzehntelang wurde jedes Bauvorhaben abgelehnt, wenn es nicht dem Bebauungsplan entsprochen hat. Kaum winkt ein „Investor“, fällt alles ehrergiebig um und der Bebauungsplan wird so geändert, dass er zu den Planvorhaben des Investors passt. Ob die Nachbarn mit allem einverstanden sind, oder ob es Möglichkeiten gegeben hätte, die Wogen zu glätten, spielte keine Rolle. Das ist ein eigenartiges Verständnis von einer besseren Bürgerintegration und Rücksichtnahme und kein Bemühen um Information. Alle sollen ja im Parkdeck parken können. Es gibt nur ganz wenige Parkplätze in der Straße. Vor allem werden wir darauf drängen, dass die Spielstraße „Erlenweg“ frei bleibt von parkenden Autos. Ein	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Parken in einer Spielstraße ist nicht erlaubt. Heute parken zwischen 4 und 6 Autos regelmäßig im Erlenweg. Die Gemeinde Weiler hat in 2019 beschlossen, dass für Wohnungen über 40 m² = 2 Stellplätze vorzusehen sind. Nach Abzug der Stellplätze zur laufenden Bewirtschaftung verbleiben im geplanten Komplex 21 Parkplätze im Parkdeck. Das heißt 0,63 Parkplatz pro Wohnung. Das bedeutet, nur ca. zwei Drittel der Wohnungen dürfen einen PKW haben. Die Personen ohne PKW benötigen aber auch Lebensmittel, Arztbesuche und sonstiges. Essen auf Rädern deckt nur das Mittagessen ab. Das ist nur ein Teil des Tagesbedarfs an Essen und Trinken. Gerüchten zufolge ist die Zweckbindung „Betreutes Wohnen“ nur für 10–15 Jahre festgeschrieben. Wie sieht das Konzept danach aus? Wenn es dann ein Objekt am freien Wohnungsmarkt gibt, dann platzt das Parkplatzkonzept. Das muss schon jetzt berücksichtigt werden. Jüngere Personen werden einziehen mit größerer Mobilität. Die Parkplätze wachsen nicht. Sie müssen geplant werden. 10 Jahre sind schnell vorbei, der Riesenkomplex steht 100 Jahre. Insofern muss jetzt schon klar sein, wohin die Reise nach Wegfall der Zweckbindung geht.		
Verschattung, Bedrückung Etliche Anlieger werden die Sonne über mehrere Stunden am Tag nicht sehen. Bei einem 10 m hohen Gebäude (durch Photovoltaikaufbau kommen nochmal 1,5 m hinzu) gibt es große Schattenlängen. Auch bei nur 10 m Höhe entstehen ab August, insbesondere nachmittags (15–16 Uhr) Schattenlängen von 20–30 m, im Oktober sogar über 50 m. Dies ist nicht mehr nur geringfügig, sondern spürbar nutzungsrelevant (Garten, Terrasse, Wohnräume und Solaranlagen). Besonders betroffen sind die Anwesen Buchenweg 11–13. Längere Stunden betroffen sind aber auch Buchenweg 10, 14, nachmittags der östliche Buchenweg 4, 6A, 6B, 8. Bedrückend ist der massive Gebäudekomplex für alle Anlieger im Gartenweg, Buchenweg und Zum Kellerpfad. Es ist ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (§ 1 Abs. 7 BauGB, § 15 BauNVO).	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Artenschutzprognose: Die erfolgte Beauftragung zur Beurteilung des Geländes erfolgte am 15.08.2025. Angegeben wurde, dass „… ausdrücklich nicht eine ganzjährige Untersuchung mit Erstellung eines vollumfänglichen Artenschutzbeitrags.“ erfolgen konnte. Für uns ist wichtig, dass zum Zeitpunkt der Begehung keine Aussage zur Brutvogelsituation erfolgen konnte. Unserer Meinung nach ist die Einschätzung nur oberflächlich erfolgt.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 6. Themenpunkt Artenschutz / Untersuchungsumfang / fachgutachterliche Bewertung) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Schalltechnisches Gutachten Mit einem Volumen von über 10.000 m³ ist ein Riesenkomplex zu beheizen. Das ist mehr als das Volumen von 15 Einfamilienhäusern. Wir haben Angst vor Geräuschen von Wärmepumpen.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 7. Themenpunkt Schall / technische Anlagen / Wärmepumpen / Parkdeck) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Verkehrsproblematik Die Annahmen zur Verkehrsbelastung sind allgemeine Annahmen und entsprechen keinesfalls den Gegebenheiten in „Zum Kellerpfad“. Ohne Verkehrsgutachten ist diese Aussage unbelegt und keinesfalls haltbar. Die Straße „Zum Kellerpfad“ ist die meistfrequentierte Straße im näheren Bebauungsbereich. Die Straße ist breiter als alle anderen und verläuft von der Straße „Hinterm Backhaus“ kerzengerade zur „Mannesmannstraße“. Hier lässt sich schnell fahren mit einer leichten Geschwindigkeitsreduzierung bei der Einmündung des „Gartenwegs“. Auch der jährliche Karnevalsumzug und Martinsumzug verläuft durch diese breite Straße. Der eigentliche Verkehr in unserer Straße kommt aber nicht nur von den Anliegern, sondern von Bürgern aus den Straßen Hinterm Backhaus, östlicher Buchenweg, Gartenweg, obere Hochstraße, teilweise auch aus der Straße „Im Flur“ (ringförmige Fahrt zur Mannesmannstraße über „Zum Kellerpfad“ zu benutzen ist bequemer). Eine Fahrt durch „Zum Kellerpfad“ ist schön einfach. Es ist für Handwerkerautos und Kleinlastkraftwagen eine beliebte Zufahrtsstraße für andere Straßen im Umfeld. Täglich fahren etliche Autos von Online-Auslieferungsdiensten durch unsere Straße. Zum Kellerpfad wird schätzungsweise von über 100 Autos pro Tag genutzt.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Verkehrsprognose: Durch den Großkomplex erwarten wir eine deutliche Zunahme des Verkehrs. Es ist kein Seniorenheim mit eher gebrechlichen Personen. Eher etwas eingeschränkter Mobilität. Aber diese Menschen stehen noch mitten im Leben. Eine Vermietung oder Verkauf ist geplant für Menschen ab 60 Jahren. Sie müssen Lebensmittel einkaufen, Arztbesuche, Friseur, Fußpflege, Ausflüge und vor allen Dingen Besuche von Freunden und Verwandten. Es wird deutlich mehr Verkehr geben durch: • Hausmeister • Pflegedienste • Essenszulieferer • Reinigungsdienste • Wäschereien • Haushaltshilfen • Mobile Dienstleistungen, wie Friseur, Fußpflege, Physiotherapeuten etc. • Handwerker für Reparaturen • Krankenfahrten, Fahrdienste	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Auch samstags und sonntags, also an jedem Tag der Woche, wird es ordentlich Verkehr geben. Essensdienste, Pflegedienste laufen weiter und gerade sonntags kommen die Besuche von Freunden und Verwandten hinzu. Der alte KiGa war samstags und sonntags geschlossen. Nach Gerüchten soll im neuen Komplex ein Veranstaltungsraum geplant sein für soziale und kulturelle Veranstaltungen, und das für externe Personen. Das bringt aber auch periodisch mehr Verkehr. Die Einschätzung bzgl. des Verkehrs im Schalltechnischen Gutachten ist nicht haltbar und undifferenziert.		
Stellplatzkonzept Vorgesehen sind 29 Stellplätze in einem Parkdeck. Unserer Schätzung nach werden 8 Stellplätze für Hausmeister, Pflegedienste, Reinigungsdienste, Mobile Dienstleistungen, Handwerker für Reparaturen und Essenslieferung benötigt.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Straßenschäden Straßenschäden lassen sich bei einem solchen Projekt nicht vermeiden. Welche Regelung wurde wegen Reparatur nach Bauende getroffen? Der Investor muss dafür aufkommen. Keinesfalls die Gemeinde.	Der angesprochene Gesichtspunkt betrifft nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, sondern die nachfolgende Bauausführung. Eine abschließende Beurteilung etwaiger Beeinträchtigungen ist daher nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Das Vorbringen ist insoweit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht entscheidungserheblich.	**=> Beschluss nicht erforderlich**
Feuerwehrzufahrt Hierzu gibt es keine Angaben. Gibt es ein Brand- und Evakuierungskonzept? In Einrichtungen für Betreutes Wohnen, die oft auch älteren oder mobil eingeschränkten Menschen dienen, wird besonders auf den schnellen Zugang für Rettungsdienste geachtet. Die Dimensionen der Gebäude sind gewaltig. Alles Notwendige von der Straße aus zu regeln, wäre leichtsinnig. Dazu dürften auf der Straße zu keinem Zeitpunkt Autos parken. Welche Regeln gelten hier?	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 8. Themenpunkt Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Wertminderung unserer Immobilien Das geplante Vorhaben wird negative Auswirkungen auf den Wert unserer Immobilien haben. Das interessiert weder Gemeinde noch Investor. Wir werden geschädigt, zugunsten eines Imagegewinns der Gemeinde durch ein gut klingendes Projekt „Betreutes Wohnen“ und einem Investor, den das in keiner Weise interessiert, der aber von unseren Wertverlusten profitiert.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Abschlussbemerkung: Wir finden Betreutes Wohnen für Weiler gut. Aber wir wehren uns dagegen, ein solch großes, überzogenes Projekt in das alte KiGa Gelände zu pressen. Wir lehnen das Projekt nicht ab, nur der Standort sollte verlegt werden. Ein solch aufwendiges Vorhaben gehört unbedingt an den Ortsrand. Schade, dass es kein Verfahren zur Interessenabwägung gab. Da die Gemeinde ein starkes Interesse an einem Objekt „Betreutes Wohnen“ hat, sollte sie dem Investor ein gemeindeeigenes Gelände unterhalb der Rhein-Nahe Halle oder im Gewerbegebiet anbieten. Dann gäbe es kein Parkplatzproblem, kein Verkehrsproblem, und keine Nachbarschaftsprobleme. Wir haben uns die Lage von Objekten des Betreuten Wohnens in unserer Gegend (Wallertheim, Klein-Winternheim, Sörgenloch, Langenlonsheim, Waldalgesheim …) angeschaut. Diese liegen immer am Ortsrand mit ausreichend Fläche. Nur bei uns in Weiler soll es in ein bestehendes, gewachsenes Wohngebiet gepresst werden. (…)	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum sowie zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
2. Ö2		
(…) Mein Haus befindet sich an der Ecke […] und […]. Direkt gegenüber von unserem Hauseingang war früher die Einfahrt zum Kindergarten. Jeglicher Verkehr zum geplanten Projekt führt an unserem Eingang vorbei. Ich befürchte vor allem Verkehrs- und Parkplatzprobleme. Betroffen wäre ich auch durch eine Wertminderung meiner Immobilie. Keinesfalls bin ich gegen ein Projekt für betreutes Wohnen. Aber ein solch großes Projekt missachtet den Charakter unseres Wohngebietes.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke sowie zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Die Stellungnahme zur Gemeindepolitik Vollkommen verständlich ist das Interesse der Gemeinde an einer raschen Bebauung. Aber bei einer Bebauung in diesem Umfang werden über zehn Nachbarn unmittelbar beeinträchtigt. Jetzt soll ein Riesenprojekt gebaut werden mit 33 Wohnungen und einem umbauten Raum von über 10.000 m³. Hier wird einseitig das Interesse des Investors gepflegt und die Bürger vernachlässigt. Eine solch massive Bebauung ist • maßstabssprengend • erdrückend für Nachbargrundstücke • führt zu einer Verkehrsmehrbelastung in einem ruhigen Wohngebiet	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
• Stellplatzdruck • Unzulässige „anlassbezogene Einzelfallplanung" • Verlust des Gebietscharakters Jahrzehntelang wurde jedes Bauvorhaben abgelehnt, wenn es nicht dem Bebauungsplan entsprochen hat. Kaum winkt ein „Investor", wird der Bebauungsplan so geändert, dass er zu den Planvorhaben des Investors passt. **Verkehrsprognose:** Durch den Großkomplex erwarten wir eine Zunahme des Verkehrs durch: • Hausmeister • Pflege- und Reinigungsdienste • Essenszulieferer • Wäschereien • Haushaltshilfen • Mobile Dienstleistungen wie Friseur, Fußpflege, Physiotherapeuten etc. • Handwerker für Reparaturen • Krankenfahrten, Fahrdienste • Besucher Und das am Tag der Woche während des Kindergartenbetriebes (montags bis freitags) bereits durch widerstreitende Interessen hinsichtlich der Parkplatzsituation problematisch war, widerspreche ich. Diese würden zum überwiegenden Teil zu Fuß zum Kindergarten gebracht werden. Außerdem beschränkt sich das Verkehrsaufkommen lediglich auf Anwohnerverkehr. Nach Gerüchten soll im neuen Komplex ein Veranstaltungsraum für soziale und kulturelle Veranstaltungen entstehen. Bei Nutzung (auch durch externe Personen) ergibt sich potenziell ebenfalls mehr Verkehr. Die Einschätzung bzgl. des Verkehrs im schalltechnischen Gutachten ist daher nicht haltbar. **Stellplatzkonzept** Vorgesehen sind 29 Stellplätze in einem Parkdeck. Unserer Schätzung nach werden acht Stellplätze für Gemeinschaftsräume, Sozialdienste, Mobile Dienstleistungen, Handwerker für Reparaturen und Essenslieferung benötigt. Die Gemeinde Weiler hat in 2019 beschlossen, dass für Wohnungen über 40 m² zwei Stellplätze vorzuhalten sind. Von den 33 Wohneinheiten verbleiben im geplanten Komplex 21 Parkplätze im Parkdeck. Das heißt 0,63 Parkplatz pro Wohnung, was offensichtlich zu wenig sein wird.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen. Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst** **=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Verschattung, Bedrückung Bei einem 10 m hohen Gebäude entstehen mehrere Stunden am Tag nicht stehen. Bei einem 10 m hohen Gebäude (durch Photovoltaikaufbau kommen nochmal 1,5 m hinzu) entstehen mehrere Stunden Verschattung. Auch bei nur 10 m Höhe entstehen ab August, insbesondere nachmittags (15–16 Uhr) Verschattungen. Dies ist nicht mehr nur geringfügig, sondern spürbar nutzungsrelevant (Garten, Terrasse, Wohnräume). Besonders betroffen sind die Anwesen Buchenweg 11–13. Längere Stunden betroffen sind aber auch Buchenweg 10, 14, nachmittags der östliche Buchenweg 4, 8, 6A, 6B. Bedrückend ist der massive Gebäudekomplex für alle Anlieger im Gartenweg, Buchenweg und Kellerpfad. Es ist ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (§ 1 Abs. 7 BauGB, § 15 BauNVO).	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Schalltechnisches Gutachten Mit einem Volumen von über 10.000 m³ ist ein Riesenkomplex zu beheizen. Das ist mehr als Brummen und das Uhr wahrnehmbar sein. Auch wenn die Wärmepumpen geräuscharm sind, bei diesen Dimensionen wird ein Brummen rund um die Uhr wahrnehmbar sein. Es muss ein schalltechnisches Gutachten geben, das die Einhaltung der nächtlichen Immissionswerte nach TA Lärm erfüllt.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 7. Themenpunkt Schall / technische Anlagen / Wärmepumpen / Parkdeck) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Straßenschäden Straßenschäden lassen sich bei einem solchen Projekt nicht vermeiden. Welche Regelung wurde wegen der Reparatur nach Bauende getroffen? Der Investor muss dafür aufkommen. Keinesfalls die Gemeinde oder Anwohner.	Der angesprochene Gesichtspunkt betrifft nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, sondern die nachfolgende Bauausführung. Eine abschließende Beurteilung etwaiger Beeinträchtigungen ist daher nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Das Vorbringen ist insoweit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht entscheidungserheblich.	**=> Beschluss nicht erforderlich**
Feuerwehrzufahrt Hierzu gibt es keine Angaben. Gibt es ein Brand- und Evakuierungskonzept? In Einrichtungen für Betreutes Wohnen, die oft auch älteren oder mobil eingeschränkten Menschen dienen, wird besonders auf den schnellen Zugang für Rettungsdienste geachtet. Die Dimensionen der Gebäude sind gewaltig. Alles Notwendige von der Straße aus zu regeln, wäre leichtsinnig.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 8. Themenpunkt Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Wertminderung unserer Immobilien Das geplante Vorhaben wird negative Auswirkungen auf den Wert unserer Immobilien haben. Das interessiert anscheinend weder Gemeinde noch Investor. Wir werden geschädigt, zugunsten eines Imagegewinns der Gemeinde durch ein gut klingendes Projekt „Betreutes Wohnen" und einem Investor, den das in keiner Weise interessiert.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Abschlussbemerkung: Wir finden Betreutes Wohnen für Weiler gut. Aber wir wehren uns gegen ein solch großes, überzogenes Projekt in das alte Kindergartengelände zu pressen. Hier fand offensichtlich kein Verfahren zur Interessenabwägung statt. Da die Gemeinde ein starkes Interesse an einem Objekt „Betreutes Wohnen" hat, so könnte sie dem Investor z.B. ein gemeindeeigenes Gelände unterhalb der Rhein-Nahe Halle oder im Gewerbegebiet anbieten. Dann gäbe es kein Parkplatz-, kein Verkehrsproblem, keine Nachbarschaftsprobleme. Objekte für Betreutes Wohnen in unserer Gegend (Waldalgesheim, Wallertheim, Klein-Winternheim, Sörgenloch, Langenlonsheim) liegen immer am Ortsrand mit ausreichend Fläche. Das wäre auch in Weiler umzusetzen! (…)	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
3. Ö3		
(…) **Stellungnahme zur geplanten Bebauung des ehem. Kindergarten Geländes** Wir wohnen seit […] und haben uns vorgestellt, dass wir hier in einem ruhigen Wohngebiet bis zu unserem Lebensende wohnen können. Das übergroße Bauvorhaben, mit all den Verkehrs- Stellplatz und Wertminderungsproblemen, belastet uns stark. Wir sind sowieso schon belastet durch 2 große Mietshäuser (gelbe Häuser) in unmittelbarer Nachbarschaft im Norden. Die Rhein Nahe Halle ist ca. 100 m nach Südwesten von uns entfernt. Der Buchenweg war in der Vergangenheit ähnlich stark durch Verkehr und Parken belastet wie Zum Kellerpfad. Wir haben die große Sorge, dass es mit dem geplanten Bau noch schlimmer wird, weil auch samstags, sonntags und an Feiertagen die Belastung hoch sein wird. Und jetzt droht ein Klotz von Bau im Südosten. Die Wertminderung wird immer deutlicher ausfallen. Das wollen wir so nicht hinnehmen.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum sowie zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Die Stellungnahme zur Gemeindepolitik Vollkommen verständlich ist das Interesse der Gemeinde an einer raschen Bebauung. Auch wir Anlieger sind daran interessiert, da der derzeitige Zustand nicht schön ist. Aber: bei einer Bebauung werden unmittelbar über 10 Nachbarn betroffen. Jetzt soll ein Riesenprojekt gebaut werden mit 33 Wohnungen und einem umbauten Raum von über 10.000 m³. Und das, ohne vorherige Information der Bürger. Hier wird einseitig das Interesse des Investors gepflegt und die Bürger vernachlässigt. Es ist eine Maßstabssprengung ohne Rücksichtnahme (§ 15 Bau NVO) Eine solch massive Bebauung ist • Maßstabssprengend • erdrückend für Nachbargrundstücke	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
• führt zu Verkehrsmehrbelastung in einem ruhigem Wohngebiet • Stellplatzdruck • Unzulässige „anlassbezogene Einzelfallplanung“ • Verlust des Gebietscharakters Jahrzehntelang wurde jedes Bauvorhaben abgelehnt, wenn es nicht dem Bebauungsplan entsprochen hat. Kaum winkt ein „Investor“, fällt alles ehrergiebig um und der Bebauungsplan wird so geändert, dass er zu den Planvorhaben des Investors passt. Ob die Nachbarn mit allem einverstanden sind, oder ob es Möglichkeiten gegeben hätte, die Wogen zu glätten, spielte keine Rolle. Das ist ein eigenartiges Verständnis von einer besseren Bürgerintegration und Rücksichtnahme. Null Bemühen um Information. **Verkehrsproblematik** Die Annahmen zur Verkehrsbelastung sind allgemeine Annahmen und entsprechen keinesfalls den Gegebenheiten in „Zum Kellerpfad“. Ohne Verkehrsgutachten ist diese Aussage unbelegt und keinesfalls haltbar. Die Straße „Zum Kellerpfad“ ist die meistfrequentierte Straße im näheren Bebauungsbereich. Die Straße ist breiter als alle anderen und verläuft von der Straße „Hinterm Backhaus“ kerzengerade zur „Mannesmannstraße“. Hier lässt sich schnell fahren mit einer leichten Geschwindigkeitsreduzierung bei der Einmündung des „Gartenwegs“. Auch der jährliche Karnevalsumzug und Martinsumzug verläuft durch diese breite Straße. Der eigentliche Verkehr in unserer Straße kommt aber nicht nur von den Anliegern, sondern von Bürgern aus den Straßen Hinterm Backhaus, östlicher Buchenweg, Gartenweg, obere Hochstraße, teilweise auch aus der Straße „Im Flur“ (ringförmige Fahrt zur Mannesmannstraße über „Zum Kellerpfad“ zu benutzen ist bequemer). Eine Fahrt durch „Zum Kellerpfad“ ist schön einfach. Es ist für Handwerkerautos und Kleinlastkraftwagen eine beliebte Zufahrtsstraße für andere Straßen im Umfeld. Täglich fahren etliche Autos von online-Auslieferungsdiensten durch unsere Straße. Zum Kellerpfad wird schätzungsweise von über 100 Autos pro Tag genutzt.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Verkehrsprognose: Durch den Großkomplex erwarten wir eine deutliche Zunahme des Verkehrs. Es ist kein Seniorenheim mit eher gebrechlichen Personen. Eher etwas eingeschränkter Mobilität. Aber diese Menschen stehen noch mitten im Leben. Eine Vermietung oder Verkauf ist geplant für Menschen ab 60 Jahren. Sie müssen Lebensmittel einkaufen, Arztbesuche, Friseur, Fußpflege, Ausflüge und vor allen Dingen Besuche von Freunden und Verwandten. Es wird deutlich mehr Verkehr geben durch: • Hausmeister	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
• Pflegedienste • Essenszulieferer • Reinigungsdienste • Wäschereien • Haushaltshilfen • Mobile Dienstleistungen wie Friseur, Fußpflege, Physiotherapeuten etc. • Handwerker für Reparaturen • Krankenfahrten, Fahrdienste Auch samstags und sonntags und an Feiertagen, also an jedem Tag der Woche, wird es ordentlich Verkehr geben. Essensdienste, Pflegedienste laufen weiter und gerade sonntags kommen die Besuche von Freunden und Verwandten hinzu. Der alte KiGa war samstags und sonntags geschlossen. Nach Gerüchten soll im neuen Komplex ein Veranstaltungsraum geplant sein für soziale und kulturelle Veranstaltungen. Und das auch für externe Personen. Das bringt aber auch periodisch mehr Verkehr. Die Einschätzung bzgl. des Verkehrs im Schalltechnischen Gutachten ist nicht haltbar und undifferenziert. **Stellplatzkonzept** Vorgesehen sind 29 Stellplätze in einem Parkdeck. Unserer Schätzung nach werden 8 Stellplätze für Hausmeister, Pflegedienste, Reinigungsdienste, Mobile Dienstleistungen, Handwerker für Reparaturen und Essenslieferung benötigt. Alle sollen ja im Parkdeck parken können. Es gibt nur ganz wenige Parkplätze in der Straße. Vor allem werden wir darauf drängen, dass die Spielstraße „Erlenweg“ frei bleibt von parkenden Autos. Ein Parken in einer Spielstraße ist nicht erlaubt. Heute parken zwischen 4 und 6 Autos regelmäßig im Erlenweg. Die Gemeinde Weiler hat in 2019 beschlossen, dass für Wohnungen über 40 m² 2 Stellplätze vorzusehen sind. Nach Abzug der Stellplätze zur laufenden Bewirtschaftung verbleiben im geplanten Komplex 21 Parkplätze im Parkdeck. Das heißt 0,63 Parkplatz pro Wohnung. Das bedeutet, nur ca. zwei Drittel der Wohnungen dürfen einen PKW haben. Die Personen ohne PKW benötigen aber auch Lebensmittel, Arztbesuche und sonstiges. Essen auf Rädern deckt nur das Mittagessen ab. Das ist nur ein Teil des Tagesbedarfs an Essen und Trinken. Gerüchte sagen, dass die Zweckbindung „Betreutes Wohnen“ nur für 10–15 Jahre festgeschrieben ist. Wie sieht das Konzept danach aus? Wenn es dann ein Objekt am freien Wohnungsmarkt gibt, dann platzt das Parkplatzkonzept. Das muss schon jetzt berücksichtigt werden. Jüngere Personen werden einziehen mit größerer Mobilität. Die Parkplätze wachsen nicht. Sie müssen geplant werden. 10 Jahre sind schnell vorbei, der Riesenkomplex steht 100 Jahre. Insofern muss jetzt schon klar sein, wohin die Reise nach Wegfall der Zweckbindung geht.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Verschattung, Bedrückung Besonders betroffen sind die Anwesen Buchenweg 11–13. Längere Stunden betroffen sind aber auch Buchenweg 10, 14, nachmittags der östliche Buchenweg 4, 8, 6A, 6B. Bedrückend ist der massive Gebäudekomplex für alle Anlieger im Gartenweg, Buchenweg und Zum Kellerpfad. Es ist ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (§ 1 Abs. 7 BauGB, § 15 BauNVO).	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Artenschutzprognose: Die erfolgte Beauftragung zur Beurteilung des Geländes erfolgte am 15.08.2025. Angegeben wurde, dass „… ausdrücklich nicht eine ganzjährige Untersuchung mit Erstellung eines vollumfänglichen Artenschutzbeitrags.“ erfolgen konnte. Für uns ist wichtig, dass zum Zeitpunkt der Begehung keine Aussage zur Brutvogelsituation erfolgen konnte. Unserer Meinung nach ist die Einschätzung nur oberflächlich erfolgt. Wir und andere Nachbarn beobachten regelmäßig im Frühjahr und Sommer in der Dämmerung Fledermäuse, die lautlos unsere Häuser umfliegen. Unsere Vermutung: Die Heimat ist das ehem. KiGa Gelände. Die leerstehenden Gebäude verfügen an der Außenhülle eine Eignung für Fledermäuse. In der Holzverkleidung sind Einschlüpfmöglichkeiten. Ein Foto, aufgenommen am 22.01.26, zeigt höchstwahrscheinlich Kot einer Fledermaus auf der Fensterbank des Gebäudes. Der Baum vor dem ehemaligen Eingang zum Kindergarten beherbergt ein großes Elsternnest. Elstern sind Rabenvögel und europarechtlich geschützt. Die Beseitigung des Baumes bedarf einer besonderen Genehmigung. Das offene Gelände ist für Eidechsen ideal. Leider wurde keine Aussage zu einem möglichen Vorkommen angegeben. Wir gehen von einem Vorkommen aus. Das hätte man der Vollständigkeit erwähnen können. Wir gingen davon aus, dass keine schützenswerten Arten gefunden werden. Aber, wenn nach Fledermäusen und Eidechsen gesucht worden wäre, so hätte man darauf Rücksicht nehmen können.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 6. Themenpunkt Artenschutz / Untersuchungsumfang / fachgutachterliche Bewertung) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Schalltechnisches Gutachten Mit einem Volumen von über 10.000 m³ ist ein Riesenkomplex zu beheizen. Das ist mehr als das Volumen von 15 Einfamilienhäusern.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 7. Themenpunkt Schall / technische Anlagen / Wärmepumpen / Parkdeck) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Feuerwehrzufahrt Hierzu gibt es keine Angaben. Gibt es ein Brand- und Evakuierungskonzept? In Einrichtungen für Betreutes Wohnen, die oft auch älteren oder mobil eingeschränkten Menschen dienen, wird besonders auf den schnellen Zugang für Rettungsdienste geachtet. Die Dimensionen der Gebäude sind gewaltig. Alles Notwendige von der Straße aus zu regeln, wäre leichtsinnig. Dazu dürften auf der Straße zu keinem Zeitpunkt Autos parken. Welche Regeln gelten?	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 8. Themenpunkt Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Wertminderung unserer Immobilien Das geplante Vorhaben wird negative Auswirkungen auf den Wert unserer Immobilien haben. Das interessiert weder Gemeinde noch Investor. Wir werden geschädigt, zugunsten eines Imagegewinns der Gemeinde durch ein gut klingendes Projekt „Betreutes Wohnen“ und einem Investor, den das in keiner Weise interessiert, aber von unseren Wertverlusten profitiert.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Abschlussbemerkung: Wir finden Betreutes Wohnen für Weiler gut. Aber wir wehren uns gegen ein solch großes, überzogenes Projekt in das alte KiGa Gelände zu pressen. Schade, dass es kein Verfahren zur Interessenabwägung gab. Da die Gemeinde ein starkes Interesse an einem Objekt „Betreutes Wohnen“ hat, so sollte sie dem Investor ein gemeindeeigenes Gelände unterhalb der Rhein-Nahe Halle oder im Gewerbegebiet anbieten. Dann gäbe es kein Parkplatzproblem, kein Verkehrsproblem, keine Nachbarschaftsprobleme, einfach problemfrei. Wir haben uns die Lage von Objekten des Betreuten Wohnens in unserer Gegend (Waldalgesheim, Wallertheim, Klein-Winternheim, Sörgenloch, Langenlonsheim) angeschaut. Diese liegen immer am Ortsrand mit ausreichend Fläche. Nur bei uns in Weiler soll es in ein bestehendes, gewachsenes Einfamilienhaus-Gebiet gepresst werden. (…)	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum sowie zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
4. Ö4		
(…) auf dem Gelände das hauptsächlich durch den ehemaligen Kindergarten, aber auch das Pfarrheim und etliche Gruppenräume in Weiler genutzt wurde und sich im Besitz des Bistums Trier befindet (befand?) soll ein Investitionsprojekt eines bisher öffentlich nicht bekannten Bauherren verwirklicht werden. Das Gelände wird durch die Straßen "Gartenweg", "Buchenweg", "Kellerpfad" sowie 3 Einfamilienhäuser (Buchenweg 11 und 13 sowie Kellerpfad 3) begrenzt. Auf Wunsch eines "Investors" wurde die zugehörige Bauordnung "Hinter dem Backhaus" durch den Gemeinderat exklusiv für das oben beschriebene Grundstück in der Gemeinderatssitzung am 16.12. geändert. Schon gegen dieses Vorgehen haben wir rechtliche Bedenken: Gesetze und Ordnungen haben stets allgemeingültigen Charakter und sind nicht auf einen Einzelfall beschränkt. Statt wie vom Baurecht vorgeschrieben, die Änderungspläne mindestens 4 Wochen vor Beschlussfassung offen zu legen wurde dieses Thema in mehreren Sitzungen stets nicht öffentlich behandelt. Die Bekanntgabe in der Sitzung am 16.12. erfolgte dann durch Projektion nicht maßstabsgerechter Skizzen, die man aus	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt nicht „exklusiv“ für ein einzelnes Grundstück in unzulässiger Weise, sondern im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit als rechtlich vorgesehene Bebauungsplanänderung. Anlass der Planung ist die städtebauliche Neuordnung des Grundstücks der ehemaligen Kindertagesstätte, dessen bisherige Gemeinbedarfsnutzung aufgegeben wurde und das einer neuen, bedarfsgerechten Nutzung zugeführt werden soll. Die Planung dient damit der Nachnutzung einer innerörtlichen, bereits vollständig erschlossenen Fläche und verfolgt ein nachvollziehbares städtebauliches Ziel. Soweit eingewandt wird, die Planänderung sei nur auf Wunsch eines Investors erfolgt, wird dies nicht geteilt. Dass eine Bauleitplanung zugleich auch privaten Interessen zugutekommt, nimmt ihr nicht die städtebauliche Rechtfertigung. Maßgeblich ist, ob tragfähige städtebauliche Gründe	**=> Beschluss nicht erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
den hinteren Reihen – Besucherraum – nicht ohne Sehhilfen richtig erkennen konnte.	vorliegen und die betroffenen öffentlichen und privaten Belange ordnungsgemäß gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Dies ist hier der Fall. Die Begründung stellt ausdrücklich darauf ab, dass die Planung der Entwicklung eines ortsnahen, bedarfsgerechten Wohnangebots auf einer aufgegebenen Gemeinbedarfsfläche dient und damit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Auch die verfahrensbezogenen Einwände führen zu keiner anderen Bewertung. Der Rat der Ortsgemeinde hat am 16.12.2025 den Aufstellungsbeschluss gefasst; die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt im gesetzlich vorgesehenen Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB auf Grundlage der hierfür erstellten Planunterlagen. Dass vorbereitende Beratungen teilweise nichtöffentlich erfolgt sind, ist für sich genommen nicht zu beanstanden und ersetzt weder den Aufstellungsbeschluss noch die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage. Maßgeblich ist, dass die Öffentlichkeit im förmlichen Verfahren Gelegenheit zur Einsichtnahme und zur Stellungnahme erhält. Ein beachtliches Verfahrensdefizit ist insoweit nicht erkennbar.	
Zum Inhalt der Änderung: Während alle angrenzenden Grundstücke mit maximal 1,5 Geschossen bebaut werden durften, sollen durch die genannte Änderung 2 Gebäude mit bis zu 3 Vollgeschossen ermöglicht werden. Die Rede ist von 30 Wohneinheiten. Hiervon geht eine immense Beschattung auch unseres Grundstücks und insbesondere auch unserer PV-Anlage aus, d.h. es entsteht nicht nur immaterieller Schaden in Form von verminderter Wohnqualität, sondern auch materieller Schaden durch eine erhebliche Wertminderung. Die geplante Tiefgarage wird Quelle für tägliche – nicht nur werktägliche – Geräusch- und Abgasemissionen sein. Wie dieser Wohnklotz beheizt werden soll, wurde nicht angesprochen.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Angeblich will der unbekannte Investor altersgerechtes Wohnen dort ermöglichen. Was, wenn das Geschäftsmodell nicht den erwarteten Ertrag bringt? Sind dann jedwede Anschlussnutzungen auch genehmigt?	Die Frage möglicher späterer Anschlussnutzungen betrifft nicht den Regelungsgehalt des vorliegenden Bebauungsplans. Für die Abwägung maßgeblich ist allein die mit der Planung eröffnete zulässige Nutzung; rein spekulative künftige Nutzungsänderungen sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.	**=> Beschluss nicht erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Geradezu typisch für die Hemdsärmeligkeit war das Vorgehen des Architekturbüros, das im vergangenen Jahr ohne unsere Zustimmung plötzlich in unserem Garten Höhenbestimmungen vornahm. Erst durch Nachbarn wurden wir darauf aufmerksam gemacht, dass auf unserem Grundstück ein Messtrupp nivellierte. Darauf angesprochen erhielten wir zur Antwort, sie seien gerade schon fertig geworden. Wenigsten erfuhren wir den Namen des Architekturbüros: Dörhöfer und Partner.	Dieser Hinweis betrifft keinen abwägungserheblichen Belang des Bebauungsplanverfahrens und wird daher an dieser Stelle gesondert behandelt. Unabhängig davon wird klargestellt, dass eine Vermessung oder Höhenaufnahme auf dem genannten Grundstück nicht durch das Büro Dörhöfer & Partner durchgeführt wurde. Ein Bezug zur planungsrechtlichen Zulässigkeit oder zur inhaltlichen Ausgestaltung des Bebauungsplans besteht insoweit nicht.	**=> Beschluss nicht erforderlich**
Typisch für das Vorgehen ist auch, dass die Baumaßnahme im beschleunigten, vereinfachten Verfahren realisiert werden soll. Das heißt doch, dass man mögliche Altlasten oder Bodenunregelmäßigkeiten einfach übersehen will. Beim Bau unseres Hauses haben wir eigenhändig und mit Hilfe eines örtlichen Baggerbetriebs Bauschutt von unserem Grundstück entfernen lassen müssen. Ortsansässige sagten uns damals, dass auf diesem Gebiet Müll entsorgt wurde. Bei uns war es eine 1 m² große Betonplatte und einige Küchenteller. Wieviel davon noch zu Vorschein kommt, will man offenbar ungeprüft lassen. Im Übrigen konnte beim Vergleich des Bodenaushubs unseres Hauses und der beiden südlich davon gelegenen Häuser (Buchenweg 13 und Kellerpfad 3) festgestellt werden, dass der Boden dort keineswegs homogen ist. Das Haus Buchenweg 13 hatte und hat bis heute Probleme damit, dass der Boden dort stark lehmigen Charakter hat und die Baugrube nicht bis zur vorgesehenen Tiefe gegraben werden konnte. Der Keller hatte von Anfang an stark mit Entwässerungsproblemen zu tun, was im Buchenweg 11 zum Glück nicht der Fall ist. Auch im Kellerpfad 3 konnte eine große Wasseransammlung in der Baugrube beobachtet werden. Keine Rede war auf der Gemeinderatssitzung von den Umweltbelastungen, die bei Abriss der bestehenden Gebäude entstehen. Die Dächer sind mit sogenannter "Berliner Welle" gedeckt. Ein hochgradig asbesthaltiger Werkstoff, der beim Abbruch freigesetzt wird. Außerdem sind einige Fassaden mit Eternitplatten verkleidet. Auch bei diesen kann je nach Baujahr noch von Asbestbelastung ausgegangen werden. Auf dem Kindergartenfreigelände wurde einmal ein künstlicher Bachlauf angelegt. Dieser durfte dann nicht in Betrieb gehen, weil Oberflächenwasser von den Berliner Wellplatten kontaminiert sein konnte. Weiss dies der "Investor" und hat man oder wird man ihm entsprechende Auflagen in die Baugenehmigung schreiben?	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist kein „Sonderweg“, um Prüfungen zu vermeiden, sondern ein im Baugesetzbuch ausdrücklich vorgesehener und in der Praxis regelmäßig angewendeter Verfahrensweg für Bebauungspläne der Innenentwicklung. § 13a BauGB dient gerade der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Das Verfahren ist zudem nicht schrankenlos eröffnet, sondern nur unter den gesetzlichen Voraussetzungen zulässig; insbesondere ist es ausgeschlossen, wenn UVP-pflichtige Vorhaben vorbereitet werden oder bestimmte umweltrechtliche Ausschlussgründe vorliegen. Soweit auf mögliche Altlasten, inhomogene Bodenverhältnisse, Entwässerungsprobleme oder sonstige Untergrundunregelmäßigkeiten hingewiesen wird, handelt es sich nicht um Belange, die „ungeprüft gelassen“ würden. Solche Fragen sind vielmehr nach den konkreten fachrechtlichen und technischen Anforderungen zu untersuchen und im weiteren Vollzug, insbesondere im Rahmen der Baugrundbeurteilung, der Abbruchplanung, der Entsorgungsplanung und des Baugenehmigungsverfahrens, zu berücksichtigen. Dass im Umfeld unterschiedliche Bodenverhältnisse bestehen können, stellt für sich genommen die Bauleitplanung nicht in Frage, sondern ist bei der späteren Realisierung fachgerecht zu bewältigen. Entsprechendes gilt für den Hinweis auf mögliche asbesthaltige Baustoffe in Bestandsgebäuden. Fragen des Abbruchs, der schadstoffrechtlichen Bewertung, der Arbeitssicherheit und der ordnungsgemäßen Entsorgung sind nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Grundentscheidung des Bebauungsplans, sondern im Zuge der konkreten Abbruch-	**=> Beschluss nicht erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
	und Genehmigungsplanung nach den hierfür geltenden spezialrechtlichen Vorschriften zu behandeln. Nach Auffassung der Ortsgemeinde bestehen insoweit keine Anhaltspunkte dafür, dass diese Belange nicht sachgerecht bewältigt werden könnten. Soweit beanstandet wird, auf der Gemeinderatssitzung sei über diese Fragen nicht ausreichend gesprochen worden, begründet dies kein Abwägungsdefizit. Maßgeblich ist, dass die für die Planung erheblichen Belange erkannt, eingeordnet und – soweit auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich – in die Abwägung eingestellt werden. Dies ist hier der Fall.	
Wir legen aus den genannten Gründen hiermit fristgerecht Widerspruch gegen die Genehmigung des geplanten Baukomplexes ein und verlangen, dass der Bebauungsplan "Hinter dem Backhaus" wieder in seinen Zustand vor dem 16.12. gesetzt wird. (…)	Der abschließende Widerspruch gegen die beabsichtigte Planung sowie das Verlangen nach Wiederherstellung des früheren Planungszustands enthalten keinen eigenständigen, über die bereits vorgetragenen Einwendungen hinausgehenden abwägungsrelevanten Belang. Maßgeblich für die Abwägung sind die inhaltlich geltend gemachten städtebaulichen und sonstigen planungsrelevanten Einwendungen, die vorstehend jeweils gesondert behandelt wurden.	**=> Beschluss nicht erforderlich**
5. Ö5		
(…) **Stellungnahme zur geplanten Baumaßnahme auf dem Gelände des ehemaligen Kindergartens.** Wir wohnen seit mehr als 50 Jahren im östlichen Buchenweg. Wir sind […] und […] Jahre alt und befürchten, dass wir in unserem bisherigen Wohlbefinden durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Es soll ein übergroßes Gebäude entstehen, das unser Haus in den Nachmittagsstunden verschattet. Das ist besonders ärgerlich, da wir erst im letzten Jahr eine Photovoltaikanlage erhalten haben. Auf unserer Terrasse werden wir ab 15.00 Uhr die Sonne nicht mehr sehen. Diese Planung können wir so nicht unterstützen.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Die Stellungnahme zur Gemeindepolitik Vollkommen verständlich ist das Interesse der Gemeinde an einer raschen Bebauung. Auch wir Anlieger sind daran interessiert, da der derzeitige Zustand nicht schön ist. Aber: bei einer Bebauung werden unmittelbar über 10 Nachbarn betroffen. Jetzt soll ein Riesenprojekt gebaut werden mit 33 Wohnungen und einem umbauten Raum von über 10.000 m³. Und das, ohne vorherige Information der Bürger. Hier wird einseitig das Interesse des Investors gepflegt und die	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Bürger vernachlässigt. Es ist eine Maßstabssprengung ohne Rücksichtnahme (§15 Bau NVO) Eine solch massive Bebauung ist • maßstabssprengend • erdrückend für Nachbargrundstücke • führt zu Verkehrsmehrbelastung in einem ruhigem Wohngebiet • Stellplatzdruck • Unzulässige „anlassbezogene Einzelfallplanung“ • Verlust des Gebietscharakters Jahrzehntelang wurde jedes Bauvorhaben abgelehnt, wenn es nicht dem Bebauungsplan entsprochen hat. Kaum winkt ein „Investor“, fällt alles ehrergiebig um und der Bebauungsplan wird so geändert, dass er zu den Planvorhaben des Investors passt. Ob die Nachbarn mit allem einverstanden sind, oder ob es Möglichkeiten gegeben hätte, die Wogen zu glätten, spielte keine Rolle. Das ist ein eigenartiges Verständnis von einer besseren Bürgerintegration und Rücksichtnahme und kein Bemühen um Information.	Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	
Alle sollen ja im Parkdeck parken können. Es gibt nur ganz wenige Parkplätze in der Straße. Vor allem werden wir darauf drängen, dass die Spielstraße „Erlenweg“ frei bleibt von parkenden Autos. Ein Parken in einer Spielstraße ist nicht erlaubt. Heute parken zwischen 4 und 6 Autos regelmäßig im Erlenweg. Die Gemeinde Weiler hat in 2019 beschlossen, dass für Wohnungen über 40 m² = 2 Stellplätze vorzusehen sind. Nach Abzug der Stellplätze zur laufenden Bewirtschaftung verbleiben im geplanten Komplex 21 Parkplätze im Parkdeck. Das heißt 0,63 Parkplatz pro Wohnung. Das bedeutet, nur ca. zwei Drittel der Wohnungen dürfen einen PKW haben. Die Personen ohne PKW benötigen aber auch Lebensmittel, Arztbesuche und sonstiges. Essen auf Rädern deckt nur das Mittagessen ab. Das ist nur ein Teil des Tagesbedarfs an Essen und Trinken.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Gerüchten zufolge ist die Zweckbindung „Betreutes Wohnen“ nur für 10–15 Jahre festgeschrieben ist. Wie sieht das Konzept danach aus? Wenn es dann ein Objekt am freien Wohnungsmarkt gibt, dann platzt das Parkplatzkonzept. Das muss schon jetzt berücksichtigt werden. Jüngere Personen werden einziehen mit größerer Mobilität. Die Parkplätze wachsen nicht. Sie müssen geplant werden. 10 Jahre sind schnell vorbei, der Riesenkomplex steht 100 Jahre. Insofern muss jetzt schon klar sein, wohin die Reise nach Wegfall der Zweckbindung geht.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Verschattung, Bedrückung Etliche Anlieger werden die Sonne über mehrere Stunden am Tag nicht sehen. Bei einem 10 m hohen Gebäude (durch Photovoltaikaufbau kommen nochmal 1,5 m hinzu) gibt es große Schattenlängen. Auch bei nur 10 m Höhe entstehen ab August, insbesondere nachmittags (15–16 Uhr) Schattenlängen von 20–30 m, im Oktober sogar über 50 m. Dies ist nicht mehr nur geringfügig, sondern spürbar nutzungsrelevant (Garten, Terrasse, Wohnräume und Solaranlagen). Besonders betroffen sind die Anwesen Buchenweg 11–13. Längere Stunden betroffen sind aber auch Buchenweg 10, 14, nachmittags der östliche Buchenweg 4, 6A, 6B, 8. Bedrückend ist der massive Gebäudekomplex für alle Anlieger im Gartenweg, Buchenweg und Zum Kellerpfad. Es ist ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (§1 Abs.7 BauGB, § 15 BauNVO).	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Artenschutzprognose: Die erfolgte Beauftragung zur Beurteilung des Geländes erfolgte am 15.08.2025. Angegeben wurde, dass „… ausdrücklich nicht eine ganzjährige Untersuchung mit Erstellung eines vollumfänglichen Artenschutzbeitrags.“ erfolgen konnte. Für uns ist wichtig, dass zum Zeitpunkt der Begehung keine Aussage zur Brutvogelsituation erfolgen konnte. Unserer Meinung nach ist die Einschätzung nur oberflächlich erfolgt.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 6. Themenpunkt Artenschutz / Untersuchungsumfang / fachgutachterliche Bewertung) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Schalltechnisches Gutachten Mit einem Volumen von über 10.000 m³ ist ein Riesenkomplex zu beheizen. Das ist mehr als das Volumen von 15 Einfamilienhäusern. Wir haben Angst vor Geräuschen von Wärmepumpen.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 7. Themenpunkt Schall / technische Anlagen / Wärmepumpen / Parkdeck) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Straßenschäden Straßenschäden lassen sich bei einem solchen Projekt nicht vermeiden. Welche Regelung wurde wegen Reparatur nach Bauende getroffen? Der Investor muss dafür aufkommen. Keinesfalls die Gemeinde.	Der angesprochene Gesichtspunkt betrifft nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, sondern die nachfolgende Bauausführung. Eine abschließende Beurteilung etwaiger Beeinträchtigungen ist daher nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Das Vorbringen ist insoweit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht entscheidungserheblich.	**=> Beschluss nicht erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Feuerwehrzufahrt Hierzu gibt es keine Angaben. Gibt es ein Brand- und Evakuierungskonzept? In Einrichtungen für Betreutes Wohnen, die oft auch älteren oder mobil eingeschränkten Menschen dienen, wird besonders auf den schnellen Zugang für Rettungsdienste geachtet. Die Dimensionen der Gebäude sind gewaltig. Alles Notwendige von der Straße aus zu regeln, wäre leichtsinnig. Dazu dürften auf der Straße zu keinem Zeitpunkt Autos parken. Welche Regeln gelten hier?	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 8. Themenpunkt Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Wertminderung unserer Immobilien Das geplante Vorhaben wird negative Auswirkungen auf den Wert unserer Immobilien haben. Das interessiert weder Gemeinde noch Investor. Wir werden geschädigt, zugunsten eines Imagegewinns der Gemeinde durch ein gut klingendes Projekt „Betreutes Wohnen“ und einem Investor, den das in keiner Weise interessiert, der aber von unseren Wertverlusten profitiert.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Verkehrsproblematik Die Annahmen zur Verkehrsbelastung sind allgemeine Annahmen und entsprechen keinesfalls den Gegebenheiten in „Zum Kellerpfad“. Ohne Verkehrsgutachten ist diese Aussage unbelegt und keinesfalls haltbar. Die Straße „Zum Kellerpfad“ ist die meistfrequentierte Straße im näheren Bebauungsbereich. Die Straße ist breiter als alle anderen und verläuft von der Straße „Hinterm Backhaus“ kerzengerade zur „Mannesmannstraße“. Hier lässt sich schnell fahren mit einer leichten Geschwindigkeitsreduzierung bei der Einmündung des „Gartenwegs“. Auch der jährliche Karnevalsumzug und Martinsumzug verläuft durch diese breite Straße. Der eigentliche Verkehr in unserer Straße kommt aber nicht nur von den Anliegern, sondern von Bürgern aus den Straßen Hinterm Backhaus, östlicher Buchenweg, Gartenweg, obere Hochstraße, teilweise auch aus der Straße „Im Flur“ (ringförmige Fahrt zur Mannesmannstraße über „Zum Kellerpfad“ zu benutzen ist bequemer). Eine Fahrt durch „Zum Kellerpfad“ ist schön einfach. Es ist für Handwerkerautos und Kleinlastkraftwagen eine beliebte Zufahrtsstraße für andere Straßen im Umfeld. Täglich fahren etliche Autos von Online-Auslieferungsdiensten durch unsere Straße. Zum Kellerpfad wird schätzungsweise von über 100 Autos pro Tag genutzt.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Verkehrsprognose: Durch den Großkomplex erwarten wir eine deutliche Zunahme des Verkehrs. Es ist kein Seniorenheim mit eher gebrechlichen Personen. Eher etwas eingeschränkter Mobilität. Aber diese Menschen stehen noch mitten im Leben. Eine Vermietung oder Verkauf ist geplant für Menschen ab 60 Jahren. Sie müssen Lebensmittel einkaufen, Arztbesuche, Friseur, Fußpflege, Ausflüge und vor allen Dingen Besuche von Freunden und Verwandten. Es wird deutlich mehr Verkehr geben durch:	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
• Hausmeister • Pflegedienste • Essenzulieferer • Reinigungsdienste • Wäschereien • Haushaltshilfen • Mobile Dienstleistungen, wie Friseur, Fußpflege, Physiotherapeuten etc. • Handwerker für Reparaturen • Krankenfahrten, Fahrdienste Auch samstags und sonntags, also an jedem Tag der Woche, wird es ordentlich Verkehr geben. Essensdienste, Pflegedienste laufen weiter und gerade sonntags kommen die Besuche von Freunden und Verwandten hinzu. Der alte KiGa war samstags und sonntags geschlossen. Nach Gerüchten soll im neuen Komplex ein Veranstaltungsraum geplant sein für soziale und kulturelle Veranstaltungen, und das für externe Personen. Das bringt aber auch periodisch mehr Verkehr. Die Einschätzung bzgl. des Verkehrs im Schalltechnischen Gutachten ist nicht haltbar und undifferenziert.		
Stellplatzkonzept Vorgesehen sind 29 Stellplätze in einem Parkdeck. Unserer Schätzung nach werden 8 Stellplätze für Hausmeister, Pflegedienste, Reinigungsdienste, Mobile Dienstleistungen, Handwerker für Reparaturen und Essenslieferung benötigt.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Abschlussbemerkung: Wir finden Betreutes Wohnen für Weiler gut. Aber wir wehren uns dagegen, ein solch großes, überzogenes Projekt in das alte KiGa Gelände zu pressen. Wir lehnen das Projekt nicht ab, nur der Standort sollte verlegt werden. Ein solch aufwendiges Vorhaben gehört unbedingt an den Ortsrand. Schade, dass es kein Verfahren zur Interessenabwägung gab. Da die Gemeinde ein starkes Interesse an einem Objekt „Betreutes Wohnen“ hat, sollte sie dem Investor ein gemeindeeigenes Gelände unterhalb der Rhein-Nahe Halle oder im Gewerbegebiet anbieten. Dann gäbe es kein Parkplatzproblem, kein Verkehrsproblem, und keine Nachbarschaftsprobleme. Wir haben uns die Lage von Objekten des Betreuten Wohnens in unserer Gegend (Wallertheim, Klein-Winternheim, Sörgenloch, Langenlonsheim, Waldalgesheim …) angeschaut. Diese liegen immer am Ortsrand mit ausreichend Fläche. Nur bei uns in Weiler soll es in ein bestehendes, gewachsenes Wohngebiet gepresst werden. (…)	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
6. Ö6		
(…) **Stellungnahme zur geplanten Bebauung des ehem. Kindergarten Geländes** Wir wohnen seit 1978 im […], sind […] und […] Jahre alt und haben uns vorgestellt, dass wir hier in einem ruhigen Wohngebiet bis zu unserem Lebensende wohnen können. Durch das übergroße Bauvorhaben, mit all den Verkehrs- Stellplatz und Wertminderungsproblemen haben wir große Sorgen. Wir sind sowieso schon belastet durch 2 große Mietshäuser (gelbe Häuser) in unmittelbarer Nachbarschaft im Norden. Die Rhein Nahe Halle ist ca. 100 m nach Südwesten von uns entfernt. Und jetzt droht ein Klotz von Bau im Südosten. Die Wertminderung wird deutlich stärker ausfallen. Das können wir so nicht hinnehmen.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum sowie zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Die Stellungnahme zur Gemeindepolitik Vollkommen verständlich ist das Interesse der Gemeinde an einer raschen Bebauung. Auch wir Anlieger sind daran interessiert, da der derzeitige Zustand nicht schön ist. Aber: bei einer Bebauung werden unmittelbar über 10 Nachbarn betroffen. Jetzt soll ein Riesenprojekt gebaut werden mit 33 Wohnungen und einem umbauten Raum von über 10.000 m³. Und das, ohne vorherige Information der Bürger. Hier wird einseitig das Interesse des Investors gepflegt und die Bürger vernachlässigt. Es ist eine Maßstabssprengung ohne Rücksichtnahme (§ 15 Bau NVO). Eine solch massive Bebauung ist • maßstabssprengend • erdrückend für Nachbargrundstücke • führt zu Verkehrsmehrbelastung in einem ruhigem Wohngebiet • Stellplatzdruck • Unzulässige „anlassbezogene Einzelfallplanung“ • Verlust des Gebietscharakters Jahrzehntelang wurde jedes Bauvorhaben abgelehnt, wenn es nicht dem Bebauungsplan entsprochen hat. Kaum winkt ein „Investor“, fällt alles ehrergiebig um und der Bebauungsplan wird so geändert, dass er zu den Planvorhaben des Investors passt. Ob die Nachbarn mit allem einverstanden sind, oder ob es Möglichkeiten gegeben hätte, die Wogen zu glätten, spielte keine Rolle. Das ist ein eigenartiges Verständnis von einer besseren Bürgerintegration und Rücksichtnahme. Null Bemühen um Information.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Verkehrsproblematik Die Annahmen zur Verkehrsbelastung sind allgemeine Annahmen und entsprechen keinesfalls den Gegebenheiten in „Zum Kellerpfad“. Ohne Verkehrsgutachten ist diese Aussage unbelegt und keinesfalls haltbar. Die Straße „Zum Kellerpfad“ ist die meistfrequentierte Straße im näheren Bebauungsbereich. Die Straße ist breiter als alle anderen und verläuft von der Straße „Hinterm Backhaus“ kerzengerade zur „Mannesmannstraße“. Hier lässt sich schnell fahren mit einer leichten Geschwindigkeitsreduzierung bei der Einmündung des „Gartenwegs“. Auch der jährliche Karnevalsumzug und Martinsumzug verläuft durch diese breite Straße. Der eigentliche Verkehr in unserer Straße kommt aber nicht nur von den Anliegern, sondern von Bürgern aus den Straßen Hinterm Backhaus, östlicher Buchenweg, Gartenweg, obere Hochstraße, teilweise auch aus der Straße „Im Flur“ (ringförmige Fahrt zur Mannesmannstraße über „Zum Kelterpfad“ zu benutzen ist bequemer). Eine Fahrt durch „Zum Kellerpfad“ ist schön einfach. Es ist für Handwerkerautos und Kleinlastkraftwagen eine beliebte Zufahrtsstraße für andere Straßen im Umfeld. Täglich fahren etliche Autos von online-Auslieferungsdiensten durch unsere Straße. Zum Kellerpfad wird schätzungsweise von über 100 Autos pro Tag genutzt.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Verkehrsprognose: Durch den Großkomplex erwarten wir eine deutliche Zunahme des Verkehrs. Es ist kein Seniorenheim mit eher gebrechlichen Personen. Eher etwas eingeschränkter Mobilität. Aber diese Menschen stehen noch mitten im Leben. Eine Vermietung oder Verkauf ist geplant für Menschen ab 60 Jahren. Sie müssen Lebensmittel einkaufen, Arztbesuche, Friseur, Fußpflege, Ausflüge und vor allen Dingen Besuche von Freunden und Verwandten. Es wird deutlich mehr Verkehr geben durch: • Hausmeister • Pflegedienste • Essenszulieferer • Reinigungsdienste • Wäschereien • Haushaltshilfen • Mobile Dienstleistungen wie Friseur, Fußpflege, Physiotherapeuten etc. • Handwerker für Reparaturen • Krankenfahrten, Fahrdienste Auch samstags und sonntags, also an jedem Tag der Woche, wird es ordentlich Verkehr geben. Essensdienste, Pflegedienste laufen weiter und gerade sonntags kommen die Besuche von Freunden und Verwandten hinzu. Der alte KiGa	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
war samstags und sonntags geschlossen. Nach Gerüchten soll im neuen Komplex ein Veranstaltungsraum geplant sein für soziale und kulturelle Veranstaltungen. Und das auch für externe Personen. Das bringt aber auch periodisch mehr Verkehr. Die Einschätzung bzgl. des Verkehrs im Schalltechnischen Gutachten ist nicht haltbar und undifferenziert. **Stellplatzkonzept** Vorgesehen sind 29 Stellplätze in einem Parkdeck. Unserer Schätzung nach werden 8 Stellplätze für Hausmeister, Pflegedienste, Reinigungsdienste, Mobile Dienstleistungen, Handwerker für Reparaturen und Essenslieferung benötigt. Alle sollen ja im Parkdeck parken können. Es gibt nur ganz wenige Parkplätze in der Straße. Vor allem werden wir darauf drängen, dass die Spielstraße „Erlenweg“ frei bleibt von parkenden Autos. Ein Parken in einer Spielstraße ist nicht erlaubt. Heute parken zwischen 4 und 6 Autos regelmäßig im Erlenweg. Die Gemeinde Weiler hat in 2019 beschlossen, dass für Wohnungen über 40 m² 2 Stellplätze vorzusehen sind. Nach Abzug der Stellplätze zur laufenden Bewirtschaftung verbleiben im geplanten Komplex 21 Parkplätze im Parkdeck. Das heißt 0,63 Parkplatz pro Wohnung. Das bedeutet, nur ca. zwei Drittel der Wohnungen dürfen einen PKW haben. Die Personen ohne PKW benötigen aber auch Lebensmittel, Arztbesuche und sonstiges. Essen auf Rädern deckt nur das Mittagessen ab. Das ist nur ein Teil des Tagesbedarfs an Essen und Trinken. Gerüchte sagen, dass die Zweckbindung „Betreutes Wohnen“ nur für 10–15 Jahre festgeschrieben ist. Wie sieht das Konzept danach aus? Wenn es dann ein Objekt am freien Wohnungsmarkt gibt, dann platzt das Parkplatzkonzept. Das muss schon jetzt berücksichtigt werden. Jüngere Personen werden einziehen mit größerer Mobilität. Die Parkplätze wachsen nicht. Sie müssen geplant werden. 10 Jahre sind schnell vorbei, der Riesenkomplex steht 100 Jahre. Insofern muss jetzt schon klar sein, wohin die Reise nach Wegfall der Zweckbindung geht. **Verschattung, Bedrückung** Etliche Anlieger werden die Sonne über mehrere Stunden am Tag nicht sehen. Bei einem 10 m hohen Gebäude (durch Photovoltaikaufbau kommen nochmal 1,5 m hinzu) gibt es große Schattenlängen. Auch bei nur 10 m Höhe entstehen ab August, insbesondere nachmittags (15–16 Uhr) Schattenlängen von 20–30 m, im Oktober sogar über 50 m. Dies ist nicht mehr nur geringfügig, sondern spürbar nutzungsrelevant (Garten, Terrasse, Wohnräume und Solaranlagen). Besonders betroffen sind die Anwesen Buchenweg 11–13. Längere Stunden betroffen sind aber auch Buchenweg 10, 14, nachmittags der östliche Buchenweg 4, 8, 6A, 6B. Bedrückend ist der massive Gebäudekomplex für alle Anlieger im Gartenweg, Buchenweg und Zum Kellerpfad. Es ist ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (§ 1 Abs. 7 BauGB, § 15 BauNVO).	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vor-bemerkungen“; hier zum 4. Themenpunkt Stellplatzkon-zept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Stra-ßenraum) verwiesen. Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vor-bemerkungen“; hier zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst** **=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Artenschutzprognose: Die erfolgte Beauftragung zur Beurteilung des Geländes erfolgte am 15.08.2025. Angegeben wurde, dass „… ausdrücklich nicht eine ganzjährige Untersuchung mit Erstellung eines vollumfänglichen Artenschutzbeitrags.“ erfolgen konnte. Für uns ist wichtig, dass zum Zeitpunkt der Begehung keine Aussage zur Brutvogelsituation erfolgen konnte. Unserer Meinung nach ist die Einschätzung nur oberflächlich erfolgt. Wir und andere Nachbarn beobachten regelmäßig im Frühjahr und Sommer in der Dämmerung Fledermäuse, die lautlos unsere Häuser umfliegen. Unsere Vermutung: Die Heimat ist das ehem. KiGa Gelände. Die leerstehenden Gebäude verfügen an der Außenhülle eine Eignung für Fledermäuse. In der Holzverkleidung sind Einschlupfmöglichkeiten. Ein Foto, aufgenommen am 22.01.26, zeigt höchstwahrscheinlich Kot einer Fledermaus auf der Fensterbank des Gebäudes. Der Baum vor dem ehemaligen Eingang zum Kindergarten beherbergt ein großes Elsternnest. Elstern sind Rabenvögel und europarechtlich geschützt. Die Beseitigung des Baumes bedarf einer besonderen Genehmigung. Das offene Gelände ist für Eidechsen ideal. Leider wurde keine Aussage zu einem möglichen Vorkommen angegeben. Wir gehen von einem Vorkommen aus. Das hätte man der Vollständigkeit erwähnen können. Wir gingen davon aus, dass keine schätzenswerten Arten gefunden werden. Aber, wenn nach Fledermäusen und Eidechsen gesucht worden wäre, so hätte man darauf Rücksicht nehmen können.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 6. Themenpunkt Artenschutz / Untersuchungsumfang / fachgutachterliche Bewertung) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Schalltechnisches Gutachten Mit einem Volumen von über 10.000 m³ ist ein Riesenkomplex zu beheizen. Das ist mehr als das Volumen von 15 Einfamilienhäusern. Auch wenn die Wärmepumpe(n) geräuscharm sind, bei diesen Dimensionen wird ein Brummen rund um die Uhr wahrnehmbar sein.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 7. Themenpunkt Schall / technische Anlagen / Wärmepumpen / Parkdeck) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Straßenschäden Straßenschäden lassen sich bei einem solchen Projekt nicht vermeiden. Welche Regelung wurde wegen Reparatur nach Bauende getroffen? Der Investor muss dafür aufkommen. Keinesfalls die Gemeinde, oder wir Anlieger!	Der angesprochene Gesichtspunkt betrifft nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, sondern die nachfolgende Bauausführung. Eine abschließende Beurteilung etwaiger Beeinträchtigungen ist daher nicht Gegenstand dieses Bauleitplan-verfahrens. Das Vorbringen ist insoweit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht entscheidungserheblich.	**=> Beschluss nicht erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Feuerwehrzufahrt Hierzu gibt es keine Angaben. Gibt es ein Brand- und Evakuierungskonzept? In Einrichtungen für Betreutes Wohnen, die oft auch älteren oder mobil eingeschränkten Menschen dienen, wird besonders auf den schnellen Zugang für Rettungsdienste geachtet. Die Dimensionen der Gebäude sind gewaltig. Alles Notwendige von der Straße aus zu regeln, wäre leichtsinnig. Dazu dürften auf der Straße zu keinem Zeitpunkt Autos parken. Welche Regeln gelten?	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 8. Themenpunkt Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Wertminderung unserer Immobilien Das geplante Vorhaben wird negative Auswirkungen auf den Wert unserer Immobilien haben. Das interessiert weder Gemeinde noch Investor. Wir werden geschädigt, zugunsten eines Imagegewinns der Gemeinde durch ein gut klingendes Projekt „Betreutes Wohnen“ und einem Investor, den das in keiner Weise interessiert, aber von unseren Wertverlusten profitiert.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Abschlussbemerkung: Wir finden Betreutes Wohnen für Weiler gut. Aber wir wehren uns gegen ein solch großes, überzogenes Projekt in das alte KiGa Gelände zu pressen. Schade, dass es kein Verfahren zur Interessenabwägung gab. Da die Gemeinde ein starkes Interesse an einem Objekt „Betreutes Wohnen“ hat, so sollte sie dem Investor ein gemeindeeigenes Gelände unterhalb der Rhein-Nahe Halle oder im Gewerbegebiet anbieten. Dann gäbe es kein Parkplatzproblem, kein Verkehrsproblem, keine Nachbarschaftsprobleme, einfach problemfrei. Wir haben uns die Lage von Objekten des Betreuten Wohnens in unserer Gegend (Waldalgesheim, Wallertheim, Klein-Winternheim, Sörgenloch, Langenlonsheim) angeschaut. Diese liegen immer am Ortsrand mit ausreichend Fläche. Nur bei uns in Weiler soll es in ein bestehendes, gewachsenes Einfamilienhaus-Gebiet gepresst werden. (…)	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
7. Ö7		
(…) **Stellungnahme zur geplanten Bebauung des ehem. Kindergarten Geländes** Ich wohne seit 1982 im […], […] Jahre alt und habe mir vorgestellt, dass ich hier in einem ruhigen Wohngebiet bis zu mein Lebensende wohnen können. Durch das übergroße Bauvorhaben, mit all den Verkehrs- Stellplatz und Wertminderungsproblemen habe ich große Sorge. Wir sind sowieso schon belastet durch 2 große Mietshäuser (gelbe Häuser) in unmittelbarer Nachbarschaft im Norden. Die Rhein Nahe Halle ist ca. 100 m nach Südwesten von uns entfernt. Und jetzt droht ein Klotz von Bau im Südosten. Die Wertminderung wird deutlich stärker ausfallen. Das können wir so nicht hinnehmen.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum sowie zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Die Stellungnahme zur Gemeindepolitik Vollkommen verständlich ist das Interesse der Gemeinde an einer raschen Bebauung. Auch wir Anlieger sind daran interessiert, da der derzeitige Zustand nicht schön ist. Aber: bei einer Bebauung werden unmittelbar über 10 Nachbarn betroffen. Jetzt soll ein Riesenprojekt gebaut werden mit 33 Wohnungen und einem umbauten Raum von über 10.000 m³. Und das, ohne vorherige Information der Bürger. Hier wird einseitig das Interesse des Investors gepflegt und die Bürger vernachlässigt. Es ist eine Maßstabssprengung ohne Rücksichtnahme (§15 Bau NVO). Eine solch massive Bebauung ist • Maßstabssprengend • erdrückend für Nachbargrundstücke • führt zu Verkehrsmehrbelastung in einem ruhigem Wohngebiet • Stellplatzdruck • Unzulässige „anlassbezogene Einzelfallplanung“ • Verlust des Gebietscharakters Jahrzehntelang wurde jedes Bauvorhaben abgelehnt, wenn es nicht dem Bebauungsplan entsprochen hat. Kaum winkt ein „Investor“, fällt alles ehrergiebig um und der Bebauungsplan wird so geändert, dass er zu den Planvorhaben des Investors passt. Ob die Nachbarn mit allem einverstanden sind, oder ob es Möglichkeiten gegeben hätte, die Wogen zu glätten, spielte keine Rolle. Das ist ein eigenartiges Verständnis von einer besseren Bürgerintegration und Rücksichtnahme. Null Bemühen um Information.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Verkehrsproblematik Die Annahmen zur Verkehrsbelastung sind allgemeine Annahmen und entsprechen keinesfalls den Gegebenheiten in „Zum Kellerpfad“. Ohne Verkehrsgutachten ist diese Aussage unbelegt und keinesfalls haltbar. Die Straße „Zum Kellerpfad“ ist die meistfrequentierte Straße im näheren Bebauungsbereich. Die Straße ist breiter als alle anderen und verläuft von der Straße „Hinterm Backhaus“ kerzengerade zur „Mannesmannstraße“. Hier lässt sich schnell fahren mit einer leichten Geschwindigkeitsreduzierung bei der Einmündung des „Gartenwegs“. Auch der jährliche Karnevalsumzug und Martinsumzug verläuft durch diese breite Straße. Der eigentliche Verkehr in unserer Straße kommt aber nicht nur von den Anliegern, sondern von Bürgern aus den Straßen Hinterm Backhaus, östlicher Buchenweg, Gartenweg, obere Hochstraße, teilweise auch aus der Straße „Im Flur“ (ringförmige Fahrt zur Mannesmannstraße über „Zum Kellerpfad“ zu benutzen ist bequemer). Eine Fahrt durch „Zum Kellerpfad“ ist schön einfach. Es ist für Handwerkerautos und Kleinlastkraftwagen eine beliebte Zufahrtsstraße für andere Straßen im Umfeld. Täglich fahren etliche Autos von Online-Auslieferungsdiensten durch unsere Straße. Zum Kellerpfad wird schätzungsweise von über 100 Autos pro Tag genutzt.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Verkehrsprognose: Durch den Großkomplex erwarten wir eine deutliche Zunahme des Verkehrs. Es ist kein Seniorenheim mit eher gebrechlichen Personen. Eher etwas eingeschränkter Mobilität. Aber diese Menschen stehen noch mitten im Leben. Eine Vermietung oder Verkauf ist geplant für Menschen ab 60 Jahren. Sie müssen Lebensmittel einkaufen, Arztbesuche, Friseur, Fußpflege, Ausflüge und vor allen Dingen Besuche von Freunden und Verwandten. Es wird deutlich mehr Verkehr geben durch: • Hausmeister • Pflegedienste • Essenszulieferer • Reinigungsdienste • Wäschereien • Haushaltshilfen • Mobile Dienstleistungen wie Friseur, Fußpflege, Physiotherapeuten etc. • Handwerker für Reparaturen • Krankenfahrten, Fahrdienste Auch samstags und sonntags, also an jedem Tag der Woche, wird es ordentlich Verkehr geben. Essensdienste, Pflegedienste laufen weiter und gerade sonntags kommen die Besuche von Freunden und Verwandten hinzu. Der alte KiGa war samstags und sonntags geschlossen. Nach Gerüchten soll im neuen Komplex ein Veranstaltungsraum geplant sein für soziale und kulturelle Veranstaltungen. Und das auch für externe Personen. Das bringt aber auch periodisch mehr Verkehr. Die Einschätzung bzgl. des Verkehrs im Schalltechnischen Gutachten ist nicht haltbar und undifferenziert.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen. Der Abschnitt „Verkehrsprognose“ ist in der parallelen Stellungnahmenstruktur der benachbarten Einwendungen gleich aufgebaut und wird dort ebenso als eigenständige Überschrift geführt.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Stellplatzkonzept Vorgesehen sind 29 Stellplätze in einem Parkdeck. Unserer Schätzung nach werden 8 Stellplätze für Hausmeister, Pflegedienste, Reinigungsdienste, Mobile Dienstleistungen, Handwerker für Reparaturen und Essenslieferung benötigt. Alle sollen ja im Parkdeck parken können. Es gibt nur ganz wenige Parkplätze in der Straße. Vor allem werden wir darauf drängen, dass die Spielstraße „Erlenweg“ frei bleibt von parkenden Autos. Ein Parken in einer Spielstraße ist nicht erlaubt. Heute parken zwischen 4 und 6 Autos regelmäßig im Erlenweg. Die Gemeinde Weiler hat in 2019 beschlossen, dass für Wohnungen über 40 m² 2 Stellplätze vorzusehen sind. Nach Abzug der Stellplätze zur laufenden Bewirtschaftung verbleiben im geplanten Komplex 21 Parkplätze im Parkdeck. Das heißt 0,63 Parkplatz pro Wohnung. Das bedeutet, nur ca. zwei Drittel der Wohnungen dürfen einen PKW haben. Die Personen ohne PKW benötigen aber auch Lebensmittel, Arztbesuche und sonstiges. Essen auf Rädern deckt nur das Mittagessen ab. Das ist nur ein Teil des Tagesbedarfs an Essen und Trinken.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vor-bemerkungen“; hier zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Gerüchte sagen, dass die Zweckbindung „Betreutes Wohnen“ nur für 10-15 Jahre festgeschrieben ist. Wie sieht das Konzept danach aus? Wenn es dann ein Objekt am freien Wohnungsmarkt gibt, dann platzt das Parkplatzkonzept. Das muss schon jetzt berücksichtigt werden. Jüngere Personen werden einziehen mit größerer Mobilität. Die Parkplätze wachsen nicht. Sie müssen geplant werden. 10 Jahre sind schnell vorbei, der Riesenkomplex steht 100 Jahre. Insofern muss jetzt schon klar sein, wohin die Reise nach Wegfall der Zweckbindung geht.		
Verschattung, Bedrückung Etliche Anlieger werden die Sonne über mehrere Stunden am Tag nicht sehen. Bei einem 10 m hohen Gebäude (durch Photovoltaikaufbau kommen nochmal 1,5 m hinzu) gibt es große Schattenlängen. Auch bei nur 10 m Höhe entstehen ab August, insbesondere nachmittags (15–16 Uhr) Schattenlängen von 20–30 m, im Oktober sogar über 50 m. Dies ist nicht mehr nur geringfügig, sondern spürbar nutzungsrelevant (Garten, Terrasse, Wohnräume und Solaranlagen). Besonders betroffen sind die Anwesen Buchenweg 11–13. Längere Stunden betroffen sind aber auch Buchenweg 10, 14, nachmittags der östliche Buchenweg 4, 8, 6A, 6B. Bedrückend ist der massive Gebäudekomplex für alle Anlieger im Gartenweg, Buchenweg und Zum Kellerpfad. Es ist ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (§1 Abs.7 BauGB, § 15 BauNVO).	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vor-bemerkungen“; hier zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Artenschutzprognose: Die erfolgte Beauftragung zur Beurteilung des Geländes erfolgte am 15.08.2025. Angegeben wurde, dass „... ausdrücklich nicht eine ganzjährige Untersuchung mit Erstellung eines vollumfänglichen Artenschutzbeitrags.“ erfolgen konnte. Für uns ist wichtig, dass zum Zeitpunkt der Begehung keine Aussage zur Brutvogelsituation erfolgen konnte. Unserer Meinung nach ist die Einschätzung nur oberflächlich erfolgt. Wir und andere Nachbarn beobachten regelmäßig im Frühjahr und Sommer in der Dämmerung Fledermäuse, die lautlos unsere Häuser umfliegen. Unsere Vermutung: Die Heimat ist das ehem. KiGa Gelände. Die leerstehenden Gebäude verfügen an der Außenhülle eine Eignung für Fledermäuse. In der Holzverkleidung sind Einschlüpfmöglichkeiten. Ein Foto, aufgenommen am 22.01.26, zeigt höchstwahrscheinlich Kot einer Fledermaus auf der Fensterbank des Gebäudes. Der Baum vor dem ehemaligen Eingang zum Kindergarten beherbergt ein großes Elsternest. Elstern sind Rabenvögel und europarechtlich geschützt. Die Beseitigung des Baumes bedarf einer besonderen Genehmigung. Das offene Gelände ist für Eidechsen ideal. Leider wurde keine Aussage zu einem möglichen Vorkommen angegeben. Wir gehen von einem Vorkommen aus. Das hätte man der Vollständigkeit erwähnen können. Wir gingen davon aus, dass keine schützenswerten Arten gefunden werden. Aber, wenn nach Fledermäusen und Eidechsen gesucht worden wäre, so hätte man darauf Rücksicht nehmen können.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 6. Themenpunkt Artenschutz / Untersuchungsumfang / fachgutachterliche Bewertung) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Schalltechnisches Gutachten Mit einem Volumen von über 10.000 m³ ist ein Riesenkomplex zu beheizen. Das ist mehr als das Volumen von 15 Einfamilienhäusern. Auch wenn die Wärmepumpe(n) geräuscharm sind, bei diesen Dimensionen wird ein Brummen rund um die Uhr wahrnehmbar sein.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 7. Themenpunkt Schall / technische Anlagen / Wärmepumpen / Parkdeck) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Straßenschäden Straßenschäden lassen sich bei einem solchen Projekt nicht vermeiden. Welche Regelung wurde wegen Reparatur nach Bauende getroffen? Der Investor muss dafür aufkommen. Keinesfalls die Gemeinde, oder wir Anlieger!	Der angesprochene Gesichtspunkt betrifft nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, sondern die nachfolgende Bauausführung. Eine abschließende Beurteilung etwaiger Beeinträchtigungen ist daher nicht Gegenstand dieses Bauleitplan-verfahrens. Das Vorbringen ist insoweit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht entscheidungserheblich.	**=> Beschluss nicht erforderlich**
Feuerwehrzufahrt Hierzu gibt es keine Angaben. Gibt es ein Brand- und Evakuierungskonzept? In Einrichtungen für Betreutes Wohnen, die oft auch älteren oder mobil eingeschränkten Menschen dienen, wird besonders auf den schnellen Zugang für Rettungsdienste geachtet. Die Dimensionen der Gebäude sind gewaltig. Alles Notwendige von der Straße aus zu regeln, wäre leichtsinnig. Dazu dürften auf der Straße zu keinem Zeitpunkt Autos parken. Welche Regeln gelten?	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 8. Themenpunkt Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Wertminderung unserer Immobilien Das geplante Vorhaben wird negative Auswirkungen auf den Wert unserer Immobilien haben. Das interessiert weder Gemeinde noch Investor. Wir werden geschädigt, zugunsten eines Imagegewinns der Gemeinde durch ein gut klingendes Projekt „Betreutes Wohnen“ und einem Investor, den das in keiner Weise interessiert, aber von unseren Wertverlusten profitiert.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Abschlussbemerkung: Wir finden Betreutes Wohnen für Weiler gut. Aber wir wehren uns gegen ein solch großes, überzogenes Projekt in das alte KiGa Gelände zu pressen. Schade, dass es kein Verfahren zur Interessenabwägung gab. Da die Gemeinde ein starkes Interesse an einem Objekt „Betreutes Wohnen“ hat, so sollte sie dem Investor ein gemeindeeigenes Gelände unterhalb der Rhein-Nahe Halle oder im Gewerbegebiet anbieten. Dann gäbe es kein Parkplatzproblem, kein Verkehrsproblem, keine Nachbarschaftsprobleme, einfach problemfrei. Wir haben uns die Lage von Objekten des Betreuten Wohnens in unserer Gegend (Waldalgesheim, Wallertheim, Klein-Winternheim, Sörgenloch, Langenlonsheim) angeschaut. Diese liegen immer am Ortsrand mit ausreichend Fläche. Nur bei uns in Weiler soll es in ein bestehendes, gewachsenes Einfamilienhaus-Gebiet gepresst werden. (…)	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
8. Ö8		
(…) **Stellungnahme zum geplanten Vorhaben „Betreutes Wohnen" auf dem ehemaligen KiGa-Gelände Weiler** **1. Betroffenheit der Nachbarschaft / Gebot der Rücksichtnahme** Besonders betroffen sind die Anwesen Buchenweg 11–13, in geringerem zeitlichen Umfang auch Buchenweg 10 und 14 sowie nachmittags die östliche Seite Buchenweg 4, 8, 6A und 6B. Der geplante massive Gebäudekomplex wirkt für die Anlieger im Gartenweg, Buchenweg und Zum Kellerpfad erdrückend. Nach unserer Auffassung liegt ein Verstoß gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme vor (§ 1 Abs. 7 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BauNVO). Die Dimension, Höhe und Massivität des Baukörpers überschreiten das in einem gewachsenen Einfamilienhausgebiet Zumutbare. Die Rechtsprechung stellt klar, dass auch bei grundsätzlich zulässigen Vorhaben eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft unzulässig ist (vgl. BVerwG, Urt. v. 23.05.1986 – 4 C 34.85).	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme sowie ergänzend zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
2. Verkehrsbelastung und Nutzungskonzept Zusätzlich zum regulären Bewohner- und Pflegeverkehr kommen Besuche von Freunden und Angehörigen hinzu. Der ehemalige Kindergarten war an Wochenenden geschlossen, was beim neuen Nutzungskonzept nicht mehr zutrifft. Nach vorliegenden Informationen soll zudem ein Veranstaltungsraum für soziale und kulturelle Zwecke auch für externe Personen vorgesehen sein. Dies führt zwangsläufig zu periodisch erhöhtem Verkehrsaufkommen, das im schalltechnischen Gutachten nicht differenziert berücksichtigt wurde. Die dort vorgenommene Einschätzung des Verkehrs ist daher nicht haltbar und unzureichend differenziert.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
3. Stellplatzkonzept Geplant sind 29 Stellplätze in einem Parkdeck. Nach Abzug der Stellplätze für Hausmeister, Pflegedienste, Reinigungsdienste, mobile Dienstleistungen, Handwerker sowie Essenslieferungen verbleiben nach realistischer Einschätzung lediglich 21 Stellplätze. Dies entspricht 0,63 Stellplätzen pro Wohnung. Der Gemeinderat Weiler hat 2019 beschlossen, dass für Wohnungen über 40 m² zwei Stellplätze vorzusehen sind. Diese Vorgabe wird deutlich unterschritten. Die Annahme, ein erheblicher Teil der Bewohner komme ohne PKW aus, greift zu kurz. Auch ohne eigenes Fahrzeug besteht regelmäßiger Mobilitätsbedarf (Lebensmittel, Arztbesuche, Besorgungen). Das Konzept „Essen auf Rädern“ deckt lediglich das Mittagessen ab und ersetzt nicht den täglichen Versorgungsbedarf. Besonders kritisch ist, dass die Zweckbindung „Betreutes Wohnen“ nach	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Gerüchten nur für 10–15 Jahre gelten soll. Nach Wegfall der Zweckbindung wäre das Objekt dem freien Wohnungsmarkt zuzuführen – mit deutlich höherem Mobilitätsbedarf. Die Rechtsprechung fordert, dass solche absehbaren Entwicklungen bereits jetzt planerisch zu berücksichtigen sind (vgl. BVerwG, Urt. v. 18.03.2004 – 4 CN 4.03).		
4. Feuerwehrzufahrt / Rettungswege Es liegen keine belastbaren Angaben zur Feuerwehrzufahrt und zum Brand- und Evakuierungskonzept vor. Gerade bei Einrichtungen des betreuten Wohnens mit älteren oder mobil eingeschränkten Personen ist ein schneller und jederzeit freier Zugang für Rettungsdienste zwingend erforderlich. Die Gebäudegröße macht eine ausschließliche Erschließung von der Straße aus problematisch. Ein Parkverbot auf der Straße wäre dauerhaft erforderlich. Es ist bislang nicht geklärt, welche verbindlichen Regelungen hierzu gelten sollen.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 8. Themenpunkt Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
5. Straßenschäden Straßenschäden sind bei einem derartigen Bauvorhaben unvermeidbar. Es ist zwingend vorab zu klären, wer für die Instandsetzung nach Abschluss der Bauarbeiten aufkommt. Eine Kostenübernahme durch die Gemeinde ist ausgeschlossen; hierfür ist eindeutig der Investor in der Pflicht.	Der angesprochene Gesichtspunkt betrifft nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, sondern die nachfolgende Bauausführung. Eine abschließende Beurteilung etwaiger Beeinträchtigungen ist daher nicht Gegenstand dieses Bauleitplan-verfahrens. Das Vorbringen ist insoweit im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht entscheidungserheblich.	**=> Beschluss nicht erforderlich**
6. Artenschutzrechtliche Belange Die Begehung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung erfolgte am 15.08.2025. Dabei wurde ausdrücklich festgestellt, dass keine ganzjährige Untersuchung mit Erstellung eines vollständigen Artenschutzbeitrags erfolgen konnte. Zum Zeitpunkt der Begehung waren keine Aussagen zur Brutvogelsituation möglich. Die Einschätzung erfolgte daher lediglich oberflächlich. Anwohner beobachten regelmäßig Fledermäuse in der Dämmerung. Das leerstehende Gebäude bietet mit Hohlräumen und Holzverkleidungen geeignete Quartiere. Ein Foto vom 22.01.2026 zeigt mutmaßlich Fledermauskot auf einer Fensterbank. Der Baum vor dem ehemaligen Kindergarteneingang beherbergt ein großes Elsternnest. Elstern sind nach europäischem Artenschutzrecht geschützt; eine Entfernung des Baumes ist genehmigungspflichtig (§ 44 BNatSchG). Zudem ist das Gelände potenziell Lebensraum für Eidechsen. Zu einem möglichen Vorkommen wurde keine Aussage getroffen, obwohl dies zur Vollständigkeit erforderlich gewesen wäre. Nach der Rechtsprechung müssen artenschutzrechtliche Untersuchungen vollständig, aktuell und jahreszeitlich angemessen sein (vgl. BVerwG, Urt. v. 27.06.2013 – 4 C 1.12).	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 6. Themenpunkt Artenschutz / Untersuchungsumfang / fachgutachterliche Bewertung) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
7. Schalltechnische Aspekte / Wärmepumpen Mit einem Bauvolumen von über 10.000 m³ entspricht der Komplex der Größe von etwa 15 Einfamilienhäusern. Es bestehen erhebliche Sorgen hinsichtlich dauerhafter Geräuschemissionen durch Wärmepumpen. Diese wurden bislang nicht konkret und nachbarschaftsbezogen bewertet, obwohl nach TA Lärm eine solche Prüfung erforderlich ist.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 7. Themenpunkt Schall / technische Anlagen / Wärmepumpen / Parkdeck) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
8. Verschattung und bedrückende Wirkung Mehrere Anlieger werden über mehrere Stunden täglich keine direkte Sonneneinstrahlung mehr haben. Bei einer Gebäudehöhe von 10 m, zuzüglich ca. 1,5 m durch Photovoltaik, entstehen erhebliche Schattenlängen: • ab August nachmittags (15–16 Uhr): 20–30 m • im Oktober: über 50 m Dies stellt keine geringfügige Beeinträchtigung dar, sondern eine spürbare Einschränkung der Nutzbarkeit von Gärten, Terrassen, Wohnräumen und Solaranlagen. Auch hier greift das Gebot der Rücksichtnahme (vgl. BVerwG, Urt. v. 12.12.1996 – 4 C 14.95).	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
9. Wertminderung der Immobilien Das Vorhaben führt zu einer nachhaltigen Wertminderung der umliegenden Immobilien. Diese Beeinträchtigung wird weder von Gemeinde noch Investor angemessen berücksichtigt, obwohl sie ein relevantes Abwägungskriterium darstellt (§ 1 Abs. 7 BauGB).	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
10. Abschlussbemerkung Wir befürworten Betreutes Wohnen grundsätzlich. Wir lehnen jedoch entschieden ab, ein überdimensioniertes und nicht in die Umgebung integriertes Projekt in ein gewachsenes Einfamilienhausgebiet zu pressen. Bedauerlich ist, dass keine ausgewogene Interessenabwägung stattgefunden hat. Wenn die Gemeinde ein starkes Interesse an einem solchen Objekt hat, sollte dem Investor ein gemeindeeigenes Grundstück z. B. im Bereich der Rhein-Nahe-Halle oder im Gewerbegebiet angeboten werden. Dort gäbe es keine Parkplatz-, Verkehrs- oder Nachbarschaftsprobleme. Vergleichbare Objekte in der Region (z. B. Wallertheim, Klein-Wintemheim, Sörgenloch, Langenlonsheim) befinden sich ausnahmslos am Ortsrand mit ausreichender Fläche. Nur in Weiler soll ein solches Vorhaben in ein bestehendes Wohngebiet integriert werden – dies ist städtebaulich nicht sachgerecht.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
PS: Als Hinweis unsererseits wäre die geplante Fläche seitens der Gemeinde unterhalb der Rhein-Nahe-Halle prädestiniert für ein solches Vorhaben, da auch geplant sein soll, dort ein Ärztehaus zu errichten; dies würde zusammenpassen. (…)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Belange des Bebauungsplans sind nicht betroffen.	**=> Beschluss nicht erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
9. Ö9		
(…) **Stellungnahme zum geplanten Bauvorhaben „Betreutes Wohnen“ auf dem ehemaligen Kindergarten-Gelände.** Sehr geehrte Damen und Herren, als unmittelbar betroffener Anwohner des Buchenwegs […] nehme ich zu dem geplanten Großprojekt im Rahmen der Offenlage wie folgt Stellung: Obgleich das Ziel, ein Angebot für „Betreutes Wohnen“ in Weiler zu schaffen, ausdrücklich begrüßt wird, ist die konkrete Planung in der vorliegenden Form aufgrund massiver Verstöße gegen das bauplanungsrechtliche Rücksichtnahmegebot abzulehnen. Zu keinem Zeitpunkt, bis zur sehr groben Vorstellung des Projekts am 16.12.25, wurden wir Anlieger informiert. Und das, obwohl wir massiv betroffen sind. Warum werden Informationen größtmöglich verheimlicht? Unser Wohngebiet wird mit Billigung der Gemeinde verschandelt. **1. Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO / § 34 BauGB)** Das Projekt sprengt mit 33 Wohneinheiten und einem umbauten Raum von über 10.000 m³ den Maßstab der Umgebungsbebauung, die durch Einfamilienhäuser geprägt ist. • **Verschattung und erdrückende Wirkung:** Das geplante 10 m hohe Gebäude (zzgl. Photovoltaik) führt zu unzumutbaren Schattenlängen von bis zu 50 m in den Herbstmonaten. Meine Terrasse und Wohnräume verlieren ab den Mittagsstunden jegliche Besonnung. • **Maßstabssprengung:** Es handelt sich um eine unzulässige „anlassbezogene Einzelfallplanung“ zugunsten eines Investors, die den Gebietscharakter nachhaltig zerstört.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme sowie ergänzend zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
2. Defizitäres Mobilitäts- und Stellplatzkonzept Die Stellplatzberechnung (29 Plätze für 33 Wohnungen) verkennt die Lebensrealität und die Satzung der Gemeinde aus 2019. • **Unterschätzung des Dienstleistungsverkehrs:** Für die Bewirtschaftung (Pflege, Lieferdienste, Hausmeister) werden ca. 8 Plätze dauerhaft benötigt. Damit verbleiben lediglich 0,63 Stellplätze pro Wohneinheit.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld sowie zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
• **Parkdruck:** Ein Ausweichen auf den „Erlenweg“ ist rechtlich unzulässig. • **Fehlende Prognose:** Es fehlt ein belastbares Verkehrsgutachten für die Straße „Zum Kellerpfad“, die bereits jetzt hoch frequentiert ist.		
3. Mängel in der Artenschutzprognose: Die vorliegende Untersuchung vom 15.08.2025 ist lückenhaft, da sie keine ganzjährige Betrachtung umfasst. • **Fledermausschutz:** An der Außenhülle des Bestandsgebäudes wurden Kotspuren und Einschlupfmöglichkeiten gesichtet, die auf ein lokales Vorkommen hindeuten. • **Artenschutz:** Ein bestehendes Elsternnest sowie das Habitat für Eidechsen wurden im bisherigen Verfahren nicht ausreichend gewürdigt.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 6. Themenpunkt Artenschutz / Untersuchungsumfang / fachgutachterliche Bewertung) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
4. Lärmimmissionen und technische Anlagen. Bei einem Heizvolumen, das dem von 15 Einfamilienhäusern entspricht, ist durch die Dimensionierung der Wärmepumpen mit einer unzumutbaren Dauer-Schallbelastung (tieffrequentes Brummen) zu rechnen. Das vorliegende schalltechnische Gutachten ist hierbei zu undifferenziert.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 7. Themenpunkt Schall / technische Anlagen / Wärmepumpen / Parkdeck) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
5. Fehlendes Brandschutz- und Evakuierungskonzept: Aufgrund der eingeschränkten Mobilität der künftigen Bewohner und der massiven Gebäudedimension ist unklar, wie die Feuerwehrzufahrt und Evakuierung ohne dauerhaftes Halteverbot im öffentlichen Raum sichergestellt werden sollen.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 8. Themenpunkt Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Zusammenfassung und Forderung: Das Vorhaben in seiner jetzigen Dimension ist nicht genehmigungsfähig, da es die Grenzen der städtebaulichen Verträglichkeit massiv überschreitet. Es wirkt auf die Nachbargrundstücke unzumutbar abriegelnd und erdrückend. Ich fordere das Bauamt auf, das Verfahren in der vorliegenden Form zu stoppen und alternative Standorte (z. B. im Gewerbegebiet oder unterhalb der Rhein Nahe Halle) zu prüfen, die eine bedarfsgerechte Entwicklung ohne die Zerstörung gewachsener Wohnstrukturen ermöglichen. (…)	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 6. Themenpunkt Artenschutz / Untersuchungsumfang / fachgutachterliche Bewertung, zum 7. Themenpunkt Schall / technische Anlagen /	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
	Wärmepumpen / Parkdeck, zum 8. Themenpunkt Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	
10. Ö10		
Stellungnahme von 27.01.2026: (…) **Grundsätzliches:** Es wäre naiv zu glauben, dass ein Grundstück wie der ehemalige Kindergarten ungenutzt bleiben wird. Eine Nutzung des Grundstückes ist aus vielerlei Hinsicht durchaus anzustreben. Damit sich Weiler weiterhin zu einer attraktiven Wohngemeinde entwickelt, sollten jedoch bestehende und bewährte Regeln für alle einheitlich eingehalten werden. Gegen die von der Ortsgemeinde Weiler geplante Bebauungsplanänderung legen wir Widerspruch ein. • **Widerspruchsgrund 1:** In der Gemeinderatssitzung am 16.12.2025 wurden Fragen der Anwesenden mit Hinweis auf die Schweigepflicht verweigert. Bisher wurden die gestellten Fragen ausschließlich in der nichtöffentlichen Sitzung im Bauausschuss verhandelt. Dem entgegen steht jedoch, dass mindestens am Tag der Gemeinderatssitzung im Ratsinformationssystem der Verbandsgemeinde das vollständige Gutachten des beauftragten Ingenieurbüros Dörrhöfer für die Öffentlichkeit einsehbar war. Die Veröffentlichung von Unterlagen, die nicht öffentlich zugänglich sein sollten stellen einen gravierenden Formfehler dar.	Aus dem Vorbringen folgt nach Auffassung der Ortsgemeinde jedoch kein beachtlicher Verfahrensfehler des Bauleitplanverfahrens. Maßgeblich für die Öffentlichkeitsbeteiligung ist, dass die nach § 3 Abs. 2 BauGB vorgesehenen Unterlagen ordnungsgemäß offengelegt bzw. im Internet veröffentlicht und der Öffentlichkeit für den gesetzlich vorgesehenen Zeitraum zugänglich gemacht wurden. Aus der Verfahrensdokumentation ergibt sich, dass die Planunterlagen im Internet veröffentlicht wurden und in diesem Zeitraum auch bei der Verbandsgemeindeverwaltung eingesehen werden konnten; hierzu gehörten ausdrücklich auch die Planzeichnung, der Satzungstext, die Begründung sowie die bis dahin vorliegenden Fachgutachten. Soweit beanstandet wird, Rückfragen in der Sitzung seien mit Hinweis auf Vertraulichkeit nicht oder nur eingeschränkt beantwortet worden, betrifft dies in erster Linie den Ablauf der politischen Beratung und Kommunikation, nicht jedoch ohne Weiteres die formelle Wirksamkeit des Bebauungsplanverfahrens. Entscheidend ist, dass den Betroffenen im Rahmen der gesetzlich geregelten Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit zur Einsichtnahme in die Unterlagen sowie zur Abgabe von Stellungnahmen eingeräumt wurde. Dies war hier der Fall.	**=> Beschluss nicht erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
	Auch aus dem Hinweis, dass Unterlagen bereits im Ratsinformationssystem einsehbar gewesen seien, ergibt sich für sich genommen kein „gravierender Formfehler“. Wenn die betreffenden Unterlagen ohnehin Gegenstand der öffentlichen Auslegung bzw. Internetveröffentlichung waren, spricht ihre Zugänglichkeit vielmehr nicht gegen, sondern eher für die tatsächliche Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich mit der Planung auseinanderzusetzen. Die Einwender selbst tragen vor, dass das vollständige Gutachten am Tag der Sitzung öffentlich einsehbar gewesen sei. Die inhaltlich gleich gelagerte Beanstandung wird auch in einer weiteren Stellungnahme mit dem Hinweis wiederholt, dass die vollständige Beschlussvorlage bereits seit Tagen öffentlich auf der Homepage der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe zugänglich gewesen sei. Ein beachtliches Abwägungs- oder Verfahrensdefizit ist daher aus diesem Gesichtspunkt nach Auffassung der Ortsgemeinde nicht erkennbar. Die Kritik an Kommunikation und Transparenz wird ernst genommen, rechtfertigt aber keine Änderung der Planung.	
• **Widerspruchsgrund 2:** Die bisherige Nutzung des Grundstückes ist durch den Umzug des Kindergartens erforderlich geworden. Es ist jedoch mindestens unüblich, wenn nicht sogar rechtswidrig einen bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplan über das übliche Maß hinaus ausschließlich, und nur für ein einzelnes Grundstück zu ändern. Das Planungsbüro beschreibt die Änderungen als ortsüblich und harmonisch in die Bebauung passend. Wenn dies zutrifft, könnten die Änderungen leicht auf alle Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes ausgedehnt werden.	Die Ortsgemeinde nimmt den Einwand zur Kenntnis. Der Umstand, dass die Änderung des Bebauungsplans im Wesentlichen ein einzelnes Grundstück betrifft, begründet für sich genommen weder eine Unüblichkeit noch eine Rechtswidrigkeit der Planung. Bebauungspläne und ihre Änderungen dürfen räumlich auf den Bereich beschränkt werden, für den ein konkreter städtebaulicher Regelungsbedarf besteht. Vorliegend besteht ein solcher Regelungsbedarf, weil das ehemalige Kindergartengrundstück infolge der Nutzungsaufgabe einer städtebaulich geordneten Nachnutzung zugeführt werden soll. Die Ortsgemeinde ist im Rahmen ihrer Planungshoheit nicht verpflichtet, geänderte Festsetzungen schematisch auf alle Grundstücke des bisherigen Plangebiets zu übertragen. Maßgeblich ist vielmehr, ob die konkrete Änderung für den betroffenen Teilbereich städtebaulich begründet ist und die berührten Belange ordnungsgemäß gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Dass eine Änderung nicht flächendeckend für das gesamte Quartier vorgenommen wird, steht ihrer Zulässigkeit daher nicht entgegen. Vielmehr	**=> Beschluss nicht erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
	ist es zulässig, die Festsetzungen gezielt an die besondere Situation eines Teilbereichs und an die dort verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. Auch aus dem Hinweis, die Änderung werde „ausschließlich“ für dieses Grundstück vorgenommen, folgt nichts anderes. Gerade die Nachnutzung eines aufgegebenen Gemeinbedarfsstandorts kann eine eigenständige planerische Neubewertung und Neuordnung erfordern. Entscheidend ist nicht, ob identische Regelungen theoretisch auch auf andere Grundstücke angewandt werden könnten, sondern ob die vorgesehene Planung am konkreten Standort städtebaulich vertretbar und abgewogen ist. Dies ist nach Auffassung der Ortsgemeinde der Fall.	
• **Widerspruchsgrund 3:** Eine zulässige Bebauung von bis zu 3 Vollgeschossen ist weder ortsüblich, noch „harmonisch ins Ortsbild passend“. Die Regelung des Bebauungsplanes sind ohne Abweichungen einzuhalten.	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Er trifft in dieser Pauschalität jedoch nicht zu. Die Planung lässt nicht durchgängig „bis zu 3 Vollgeschosse“ zu. Vielmehr setzt die Planzeichnung für das Teilgebiet WA 1 maximal zwei Vollgeschosse und nur für das Teilgebiet WA 2 maximal drei Vollgeschosse fest; für beide Teilgebiete gilt zugleich dieselbe absolute Gebäudehöhenbegrenzung von 281,5 m über NN. Die Zahl der Vollgeschosse ist damit nicht isoliert, sondern in Verbindung mit der festgesetzten Höhenobergrenze zu betrachten. In der Begründung wird hierzu ausgeführt, dass die unterschiedliche Geschossigkeit der funktionalen und topografisch bedingten Gliederung des Baukörpers dient und gerade eine gestufte Baukörperausbildung ermöglichen soll. Zugleich wird hervorgehoben, dass die Einfügung des Gebäudes in die Umgebungsbebauung durch die Festsetzung der maximalen absoluten Gebäudehöhe gesichert wird und die Planung trotz der größeren Kubatur insgesamt als städtebaulich vertretbar angesehen wird. Weiter ist zu berücksichtigen, dass nach den ergänzenden Planungsangaben das oberste Geschoss als gegenüber den Außenwänden zurücktretendes Geschoss ausgebildet werden soll. Dies relativiert die optische Wirkung zusätzlich. Zudem ist die Höhen- und Kubaturbewertung nicht losgelöst vom Umfeld vorzunehmen. Zudem befindet sich nördlich des Geltungsbereichs in etwa 40 m Entfernung bereits Geschosswohnungsbau mit drei Vollgeschossen. Auch dies	**=> Beschluss bereits unter den obenstehenden Themenpunkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
	spricht gegen die Annahme, die vorgesehene Höhenentwicklung sei im örtlichen Zusammenhang schlechthin ortsuntypisch. Die Ortsgemeinde verkennt nicht, dass die geplante Bebauung gegenüber der bisherigen Nutzung als Kindergarten und gegenüber Teilen der umgebenden Einfamilienhausbebauung deutlich stärker in Erscheinung tritt. Daraus folgt jedoch nicht, dass sie städtebaulich unzulässig oder schlechthin unvereinbar mit dem Ortsbild wäre. Maßgeblich ist, dass die Höhenentwicklung begrenzt, der Baukörper gegliedert und die Planung insgesamt noch in einem abwägungsrechtlich vertretbaren Rahmen gehalten wird. Davon geht die Ortsgemeinde hier aus.	
• **Widerspruchsgrund 4:** Sollte das Bauvorhaben wie geplant durchgeführt werden, führt dies zu einer erheblichen Wertminderung aller umliegenden Grundstücke, was nicht hinnehmbar ist. Als Wertmindernd ist anzusehen: ◦ eine immense Beschattung ◦ eine enorme Bedrückung ◦ ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ◦ einen erhöhten Parkdruck ◦ ein erhöhtes Lärmvorkommen und ◦ eine Minderung der Wohnqualität	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Die geltend gemachte Wertminderung umliegender Grundstücke wird seitens der Ortsgemeinde gesehen, führt jedoch nicht zu einer abweichenden Bewertung der Planung. Die hierzu angeführten Ursachen – Verschattung, Bedrückung, erhöhtes Verkehrsaufkommen, zusätzlicher Parkdruck, Lärmvorkommen sowie eine allgemeine Minderung der Wohnqualität – sind keine isoliert zu betrachtenden Gesichtspunkte, sondern Gegenstand der planerischen Abwägung zu den Themenpunkten Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen, Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum sowie Schall / technische Anlagen / Wärmepumpen / Parkdeck.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
• **Widerspruchsgrund 5:** Aus den derzeit verfügbaren Unterlagen ist zu erkennen, dass eine erforderliche Zufahrt von Rettungsfahrzeugen bis vor das Gebäude nicht möglich ist. Im Brandfall können Personen von den Balkonen nicht geborgen werden. Eine Zufahrt von Krankenwagen vor die Haustür ist nicht möglich. Die Bedürfnisse von Personen mit eingeschränkter Mobilität werden nicht berücksichtigt. Hier besteht Gefahr für Leib und Leben.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 8. Themenpunkt Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
• **Widerspruchsgrund 6:** Die Anzahl der ausgewiesenen Stellplätze ist nicht ausreichend und unterschreitet selbst die von der Ortsgemeinde festgelegten Grundsätze (Stellplatzregelung vom 11.12.2019). Insbesondere bei einer Nutzung des Gebäudes nach Ablauf der Nutzungsfrist für „betreutes Wohnen“ ist zu erwarten, dass die ausgewiesenen Stellplätze nicht ausreichen sind und zu einem enormen Parkdruck in den umliegenden Straßen führen.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
• **Widerspruchsgrund 7:** Das vom Planungsbüro Dörhöfer ermittelte Verkehrsaufkommen begründet sich auf einer Schätzung. Eine Messung des Verkehrsaufkommens und eine realistische Ermittlung des Verkehrsaufkommens ist erforderlich. In der Schätzung ist nicht berücksichtigt, dass gerade bei „betreutem Wohnen“ mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. An- und Abfahrten von Dienstleistern sind in erheblichem Umfang zu erwarten: ◦ Kosmetische Dienstleistungen ◦ ärztliche und gesundheitliche Dienstleistungen ◦ Liefer- und Hausmeisterdienste ◦ Essen auf Rädern ◦ Pflegedienste Dadurch erhöht sich der Verkehrs- und Parkdruck mehr als bei einer reinen Wohnbebauung. Darüber hinaus geben wir folgende Stellungnahmen ab: Die geplante Baumaßnahme führt zu einem deutlich über das gewöhnliche Maß hinausgehenden Baustellenverkehr. Es sind Beschädigungen am Straßenkörper zu erwarten. Es ist den Anwohnern nicht zuzumuten, diese Straßenschäden zu kompensieren. Daher sollte der Investor verpflichtet werden, entstandene Straßenschäden zu beheben. Den Anwohnern soll die getroffene Vereinbarung mitgeteilt werden. Aus den zugänglichen Plänen ist nicht ersichtlich, welche baulichen Maßnahmen eine Nutzung des Gebäudekomplexes als Mehrgenerationen-Haus ausweisen (Küche, Aufenthaltsräume, Büroräume, Geschäftsräume). Was sind die Kriterien eines Mehrgenerationen-Haus? Aus dem Gutachten des Planungsbüros geht hervor, dass in dem Objekt nach derzeitigem Erschließungsstand keinerlei Gewerbetätigkeit ausgeübt werden darf. Dies bitten wir ausdrücklich zu beachten. Die Ortsgemeinde beabsichtigt die Bebauungsplanänderung im Schnellverfahren durchzuführen. Dadurch vermeidet die Ortsgemeinde die Vorlage eines Bodengutachtens. Es ist zu vermuten, dass das betreffende Gelände vor der Erschließung als Müllgrube genutzt wurde. Ein Bodengutachten sollte unbedingt erstellt werden.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

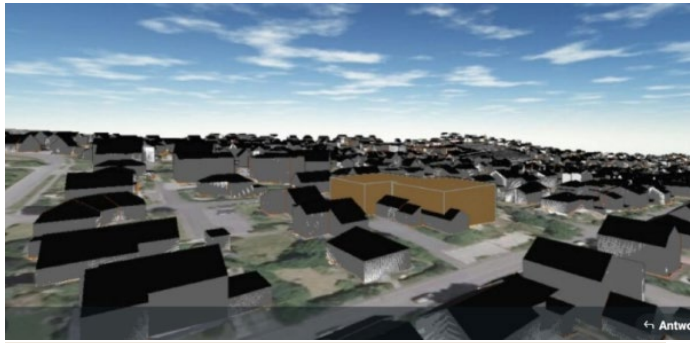
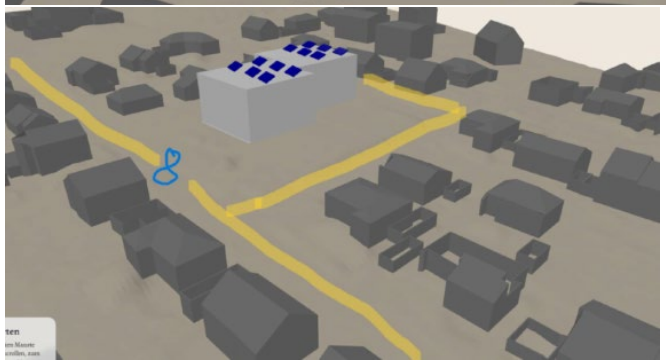
Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Dem Investor sollte bekanntgegeben werden, dass die Eterniteindeckung vermutlich mit Asbest belastet ist und nur unter strengen Sicherheitsauflagen demontiert und als Sondermüll entsorgt werden muss. Hier ist auf den Schutzbedarf der Nachbarn zu achten. (…) *Stellungnahme von 05.01.2026:* (…) **Grundsätzliches:** Es wäre naiv zu glauben, dass ein Grundstück wie der ehemalige Kindergarten ungenutzt bleiben wird. Eine Nutzung des Grundstückes ist aus vielerlei Hinsicht durchaus anzustreben. Damit sich Weiler weiterhin zu einer attraktiven Wohngemeinde entwickelt, sollten jedoch bestehende Regeln konsequent und für alle einheitlich eingehalten werden. **Fragen an die Ortsgemeinde** • Wie kommt es, dass einem Investor eine Bauweise mit 3 Vollgeschossen erlaubt wird? Alle bisherigen Anfragen der Bauinteressenten im Baugebiet „Hinterm Backhaus“ wurden mit Verweis auf den Bebauungsplan abgelehnt. Höhere Bauweisen, Flachdächer oder sogar Garagen durften nicht errichtet werden. Zwar hat das Ing-Büro Dörhöfer in seinem Gutachtens bescheinigt, dass sich die Bauweise „harmonisch“ in die bestehende Bebauung einbringt, aufgrund der Einmaligkeit der Bebauung in diesem Gebiet, wirkt das allerdings unglaubwürdig. • Ist sich die Ortsgemeinde bewusst, dass mit der geplanten Baumaßnahme der Wiederverkaufswert der umliegenden Immobilien erheblich reduziert wird? Die Reduzierung der Immobilienwerte entsteht durch Beschattung der angrenzenden Grundstücke im Osten, Süden und Westen, durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und der optischen Abwertung des Baugebietes. • Wird das geplante Projekt durch Fördergelder bezuschusst? Ist eventuell die Ortsgemeinde an einer Bezuschussung beteiligt? • Wie gewährleistet die Ortsgemeinde eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge? Nach jetzigem Kenntnis- und Planungsstand sieht es so aus, als würde die gesamte Grundstücksbreite zur Straße „Zum Kellerpfad“ als Parkdeck ausgebildet. Aus den Unterlagen des Planungsbüros ist zu entnehmen, dass das Parkdeck nicht vollständig unter der Erde geplant ist. Eine Zufahrt von Rettungsfahrzeugen zu den Wohngebäuden ist nicht ersichtlich. Eine andere – diesem Zweck dienende – Zufahrtsmöglichkeit ist in den derzeit öffentlichen Unterlagen nicht zu erkennen. • Wie kommt die Ortsgemeinde zu dem Entschluss, dass die Anzahl der angegebenen 30 Parkplätze ausreichend sei? Gemäß der „Satzung der Ortsgemeinde Weiler über die Festlegung der Zahl der notwendigen Stellplätze“ sind für eine solche Bebauung 2 Stellplätze pro	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen, zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke sowie zum 8. Themenpunkt Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege) verwiesen. Soweit nach einer etwaigen Förderung des Vorhabens oder einer finanziellen Beteiligung der Ortsgemeinde gefragt wird, betrifft dies nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans und ist daher nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung in diesem Verfahren. Gleiches gilt für mögliche Beschädigungen des Straßenkörpers infolge des Baustellenverkehrs; dieser Gesichtspunkt betrifft die spätere Bauausführung und nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

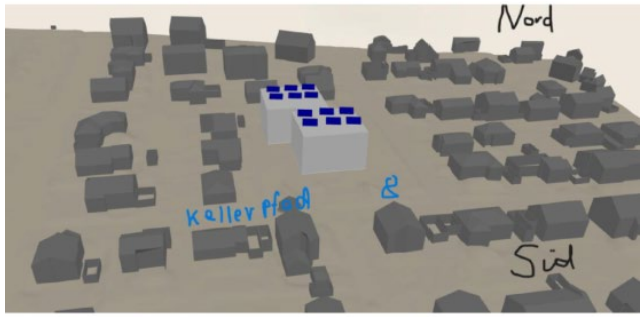
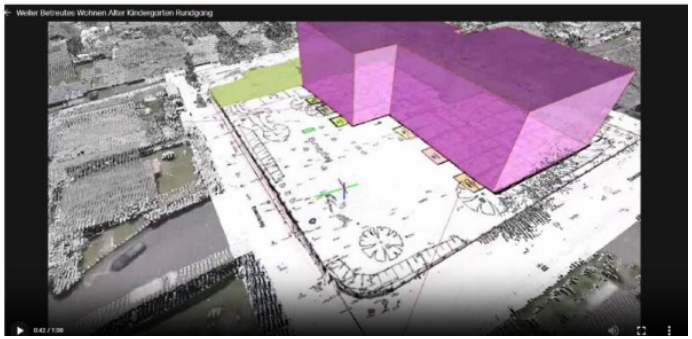
Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Wohneinheit vorzuhalten (vom 11.12.2019). Aus den Planunterlagen geht hervor, dass die Anlage wohl 33 Wohnungen, aber nur 30 Stellplätze enthält. Hier fehlen 36 Stellplätze. • Hat sich die Ortsgemeinde damit befasst, ob es möglich ist, das vom Planungsbüro festgestellte deutlich erhöhte Verkehrsaufkommen zu kompensieren? Eine wie vorliegend geplante Wohnanlage erzeugt einen deutlich höheren Verkehrsaufwand nicht nur durch die Bewohner dieser Anlage, sondern auch durch medizinische, kosmetische und versorgungstechnische Fahrten (z.B. Essen auf Rädern). Diese Belastung wird nach derzeitigem Planungsstand ausschließlich über die Straße „Zum Kellerpfad“ abgewickelt. • Hat sich die Ortsgemeinde damit auseinandergesetzt wie sie Beschädigungen des Straßenkörpers, die durch intensiven Baustellenverkehr entstehen wird, beheben lässt? Es ist zu erwarten, dass während der Bauphase Fahrzeuge mit erhöhter Gewichtsklassen durch die Straße „Zum Kellerpfad“ das Baugelände befahren. Dabei steht zu befürchten, dass die Straße durch diese Belastung beschädigt wird. Um erfolgreich Regressansprüche an den Investor zu richten, ist eine Bestandsaufnahme des Fahrbahnzustandes vor und nach der Baumaßnahme erforderlich. **Fragen an den Investor** • Das Objekt wird als „Mehrgenerationen Haus“ überschrieben. Wie soll gewährleistet werden, dass sich in dem Objekt mehrere Generationen einfinden? Es dürfte wohl kaum im Interesse des Investments sein, kaufwillige Personen aufgrund eines, wie auch immer gestalteten Verteilschlüssels abzulehnen. • Welche baulichen Maßnahmen sind vorgesehen, die eine Nutzung des Gebäudekomplexes als Mehrgenerationen Haus attraktiv machen? • Wird es in der Anlage Einkaufsmöglichkeiten, Serviceangebote, Küche, Gemeinschaftsräume oder dergl. geben? • Aus dem Gutachten des Planungsbüros geht hervor, dass in dem Objekt nach derzeitigem Erschließungsstand keinerlei Gewerbetätigkeit ausgeübt werden darf. Wie gedenkt der Investor den Bewohnern gewisse Dienstleistungen (Einkauf für den täglichen Bedarf, medizinische und kosmetische Betreuung) zukommen zu lassen? • Welche Möglichkeiten haben Zulieferdienste oder Besuchende ihr Fahrzeug abzustellen? • Ist Ihnen bewusst, dass Sie Beschädigungen an dem Straßenkörper, die während der Bauphase durch häufige Fahrten mit Baufahrzeugen entstehen werden, von Ihnen zu beheben sind? Die Zufahrt zum Gelände erfolgt aller Voraussicht nach überwiegend über die Straße „Zum Kellerpfad“. Es ist damit zu rechnen, dass dadurch die Straße stark beansprucht und vermutlich auch beschädigt wird.	Die unter der Überschrift „Fragen an den Investor“ vorgetragenen Punkte werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen überwiegend nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, sondern Fragen der späteren Vermarktung, des Betriebs- und Nutzungskonzepts, der inneren Organisation des Vorhabens, der Verwaltung der Anlage sowie der Bauausführung. Hierzu zählen insbesondere die Fragen zur tatsächlichen Ausgestaltung als „Mehrgenerationenhaus“, zu etwaigen Serviceangeboten, Gemeinschaftsräumen, der betrieblichen Organisation von Dienstleistungen, der Pflege und Räumung des Grundstücks sowie einer möglichen Nutzung einzelner Räume für externe Veranstaltungen. Diese Gesichtspunkte sind nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Verfahren. Soweit Fragen zur Unterbringung von Besucher- und Zulieferverkehr aufgeworfen werden, ist dieser Belang im Grundsatz der Stellplatz- und Verkehrsthematik zuzuordnen; die konkrete betriebliche Organisation im Einzelnen ist jedoch ebenfalls nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans. Gleiches gilt für mögliche Beschädigungen des Straßenkörpers infolge der Bauphase; hierbei handelt es	**=> Beschluss nicht erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
• Sollte die Anlage jemals in Betrieb gehen, ist zu erwarten, dass dieses Objekt auch verwaltet wird. Welche Pläne hat der Investor hinsichtlich des Betriebs der Anlage und des Außenbereiches? Wer ist für die Räumung und Pflege des Gartens und der angrenzenden Gehwege zuständig? • Sollte in dem Objekt ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung stehen, ist es angedacht diesen auch für externe Veranstaltungen freizugeben? **Vorschläge an die Ortsgemeinde** Sollte sich die Ortsgemeinde trotz der Bedenken der Anwohner dazu entschließen das geplante Bauvorhaben zu bewilligen, bitten wir folgendes zu prüfen: • Um den durchfahrenden Verkehr, der sich hauptsächlich auf die Straße „Zum Kellerpfad“ erstreckt, zu entspannen, schlagen wir vor, den Kellerpfad zur Einbahnstraße zu machen (von der Mannesmannstraße bis zur Einmündung Gartenweg). Eine Einfahrt sollte nur über die Mannesmannstraße möglich sein. Ebenso sollte der Gartenweg und der Buchenweg eine Einbahnstraße sein. So können Fahrzeuge über den Kellerpfad IN die Wohnanlage gelangen, über den Garten- und Buchenweg AUS der Wohnanlage heraus. • Aufgrund der geringen Fahrbahnbreiten sollte die Ortsgemeinde prüfen, ob es möglich ist eine 30er-Zone einzurichten. • Um die Durchfahrtsgeschwindigkeit und „wildes Parken“ zu verringern sollte die Ortsgemeinde abwägen ob eine Verkehrsberuhigung z.B. durch Pflanzinseln möglich ist. (…)	sich um einen Aspekt der späteren Bauausführung und nicht um einen Belang des Bebauungsplans. Die unter der Überschrift „Vorschläge an die Ortsgemeinde“ vorgetragenen Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Verkehrsführung, insbesondere die Einrichtung von Einbahnstraßen, einer Tempo-30-Regelung oder sonstiger Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, betreffen jedoch nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans. Es handelt sich hierbei vielmehr um mögliche straßenverkehrsrechtliche oder verkehrsorganisatorische Regelungen, die unabhängig vom Bebauungsplan zu prüfen und gegebenenfalls von den jeweils zuständigen Stellen zu bewerten wären. Sie sind daher nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Verfahren.	**=> Beschluss nicht erforderlich**
11. Ö11		
Stellungnahme von 16.01.2026: (…) mein Name ist […] ich bin direkt betroffen von der Baumaßnahme im Kellerpfad und möchte folgende Punkte bezüglich des Bauantrags ansprechen: 1. in der Vergangenheit ist es bei anderen ähnlichen Bauvorhaben dazu gekommen, dass durch die Bauarbeiten (u.a. schweres Gerät) die Straßen schwer beschädigt wurden. Wird sichergestellt, dass die Kosten für die Sanierung der Straße, die durch die Bauarbeiten entstehen, vom Verursacher, also dem Bauherrn, getragen und nicht auf die Anwohner umgelegt werden? Darunter fällt für mich auch die Prüfung des Zustandes der Straße vor Baubeginn. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ich Sanierungskosten (gemäß KAG/ BauGB), sofern diese durch die Baumaßname induziert wurden, ablehne. Der Bauherr soll hierfür eine unbedingte Haftungserklärung abgeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mögliche Beschädigungen des Straßenkörpers infolge des Baustellenverkehrs sowie Fragen einer Haftung, Zustandserfassung oder Kostenübernahme betreffen nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans, sondern die spätere Bauausführung und gegebenenfalls nachgelagerte zivil-, straßen- oder ordnungsrechtliche Regelungen. Diese Belange sind daher nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung.	**=> Beschluss nicht erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
2. der geplante Tiefgaragenbau greift massiv in das Bodengefüge ein. Ich fordere den Nachweis, dass eine Gefährdung der Standsicherheit sowie eine Schädigung der Vegetation auf meinem Nachbargrundstück technisch ausgeschlossen ist. Bezüglich der Lüftungsanlagen fordere ich die Einhaltung der Grenzwerte der TA Lärm, insbesondere auch nachts, sowie der 1. BImSchV. Ich verlange die Vorlage eines schalltechnischen sowie eines Geruchsimmissionsgutachtens, um eine unzumutbare Belästigung der Anrainer, insbesondere auch nachts, auszuschließen. Ich behalte mir zivilrechtliche Unterlassungsansprüche nach § 1004 BGB ausdrücklich vor. Des weiteren vermindert sich durch die Baumaßnahme die Helligkeit in meinen Räumen. Meine Lebensqualität wird durch die Baumaßnahme deutlich reduziert. Hiermit lege ich fristgerecht Widerspruch gegen diesen Gebäudekomplex ein.	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Soweit mit dem Vorbringen nachbarliche Auswirkungen der Planung, insbesondere hinsichtlich Schall, Belichtung, Verschattung und Wohnqualität, geltend gemacht werden, sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen sowie zum 7. Themenpunkt Schall / technische Anlagen / Wärmepumpen / Parkdeck) verwiesen. Soweit darüber hinaus Auswirkungen auf das Nachbargrundstück durch Baugrube, Gründung, Standsicherheit, Vegetation oder die konkrete technische Auslegung von Lüftungsanlagen angesprochen werden, betrifft dies in erster Linie die nachgelagerte Genehmigungs- und Ausführungsplanung und nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
3. in der 31-seitigen Begründung taucht nirgends der Name des Bauherrn/Betreibers auf. Seltsam! Es ist nicht nur äußerst unhöflich und öffnet den wildesten Spekulationen Tür und Tor. Die bisherige Intransparenz bezüglich der Identität ist rechtlich bedenklich, da der Bauherr für alle vom Grundstück ausgehenden Beeinträchtigungen unmittelbar haftet. Hoffentlich liegt der Gemeinde Weiler wenigstens ein Leumundszeugnis des namenlosen Betreibers vor. Mit Interesse sehe ich ihren Antworten entgegen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die bauleitplanerische Zulässigkeit der Planung hängt grundsätzlich nicht davon ab, dass in der Begründung der Name eines künftigen Bauherrn oder Betreibers benannt wird. Der vorliegende Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt und ist nicht auf einen bestimmten Vorhabenträger oder Betreiber beschränkt. Fragen zur Person eines möglichen Investors oder Betreibers sind daher nicht maßgeblicher Gegenstand der planungsrechtlichen Abwägung in diesem Verfahren.	**=> Beschluss nicht erforderlich**
Stellungnahme von 18.01.2026: ich nehme Bezug auf meine Mail v.16.1.2026, 14:27. ich möchte hiermit nochmals ausdrücklich klarstellen, es handelt sich um meine Einwendungen gegen das Bauvorhaben und die 8. Änderung des Bebauungsplanes "hinter dem Backhaus" in der Gemarkung Weiler Flur 28, Flurstück 1/24. ich hoffe, dass damit den gesetzlichen Vorschriften genüge getan wird und meine Vorschläge eingebunden werden können. (…)	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt.	**=> Beschluss nicht erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
12. Ö12		
Stellungnahme von 08.02.2026: (…) am 18.02.2026 endet die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen zum geplanten Bauvorhaben auf dem ehemaligen Kindergartengelände. Mehr als 13 unmittelbar betroffene Anliegerinnen und Anlieger haben fristgerecht eine Stellungnahme beim Bauamt der VG Rhein-Nahe eingereicht. Im bisherigen Verfahren wurden die Öffentlichkeit und insbesondere die Anwohner nur unzureichend informiert. Auf Basis der wenigen verfügbaren Unterlagen haben wir uns selbst ein umfassenderes Bild verschafft und dafür eine 3D-Animation sowie einen kurzen Videoclip in Auftrag gegeben (siehe Anlage; sämtliche zugrunde liegenden Daten sind öffentlich zugänglich). Erst dadurch wurde uns die tatsächliche Dimension des Projekts bewusst. Das geplante Bauvorhaben sprengt aus unserer Sicht sämtliche Maßstäbe und fügt sich weder in das bestehende Orts- noch in das gewachsene Wohnbild ein. Der Charakter des Wohngebiets wird so nachhaltig verändert. Zudem sind erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner zu erwarten, unter anderem durch eine deutlich erhöhte Verkehrsbelastung, ein hohes Parkaufkommen in den umliegenden Straßen, zusätzliche Lärmemissionen, Verschattung sowie eine Wertminderung der Immobilien. Diese Punkte haben wir in unseren Stellungnahmen ausführlich dargelegt. Wir möchten ausdrücklich betonen, dass es unter den Anliegern keinen grundsätzlichen Widerstand gegen das Konzept des „Betreuten Wohnens“ gibt. Die Ablehnung richtet sich ausschließlich gegen die geplante Größe und Ausführung des Projekts an diesem sensiblen innerörtlichen Standort. Bislang gingen wir davon aus, dass die Gemeindeverwaltung und der Gemeinderat die Interessen der Bürgerinnen und Bürger vertreten. In diesem Verfahren fühlen wir uns jedoch nicht ausreichend eingebunden und in unseren berechtigten Anliegen nicht berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der angekündigten Ziele des neuen Gemeinderates – insbesondere einer besseren Kommunikation und eines konstruktiven Miteinanders – stellt sich für uns die Frage, ob das aktuelle Vorgehen diesem Anspruch gerecht wird. In vergleichbaren Gemeinden wie Waldalgesheim, Wallertheim, Sörgenloch, Langenlonsheim oder Klein-Winternheim wurden entsprechende Einrichtungen bewusst am Ortsrand realisiert. Vor diesem Hintergrund ist für uns nicht nachvollziehbar, warum ein derart groß dimensioniertes Projekt in unserem Ort in ein bestehendes Wohngebiet integriert werden soll. Wir hoffen sehr, dass Sie unsere Bedenken ernst nehmen und sich für eine Lösung einsetzen, die sowohl den Bedürfnissen zukünftiger Bewohner als auch denen der bestehenden Nachbarschaft gerecht wird. Ihre Unterstützung der betroffenen Anliegerinnen und Anlieger wäre ein wichtiges Signal.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die darin vorgetragenen Bedenken betreffen im Wesentlichen die Themen Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld, Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum, Schall / technische Anlagen / Wärmepumpen / Parkdeck, Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen, Wertminderung benachbarter Grundstücke sowie Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite. Diese Belange wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in die Abwägung eingestellt. Die Ortsgemeinde verkennt nicht, dass die geplante Nachnutzung des ehemaligen Kindergartengeländes gegenüber der bisherigen Situation zu Veränderungen im Gebiet führen kann. Nach Auffassung der Ortsgemeinde bleiben die mit der Planung verbundenen Auswirkungen jedoch insgesamt in einem abwägungsrechtlich vertretbaren Rahmen. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Nachbarschaft werden nicht gesehen. Soweit auf eine aus Sicht der Einwender unzureichende Information der Öffentlichkeit sowie auf in Auftrag gegebene Visualisierungen und ein Video verwiesen wird, wird dies zur Kenntnis genommen; ein beachtlicher Verfahrensfehler folgt hieraus nicht. Auch aus dem Hinweis auf andere Standortlösungen in anderen Gemeinden ergibt sich kein Anspruch darauf, die vorliegend verfolgte innerörtliche Nachnutzung des ehemaligen Kindergartengrundstücks aufzugeben. Die Planung wird daher unverändert beibehalten.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Link zum Video: https://www.youtube.com/watch?v=vwXlMKawdy4 3D Animationen:    	Die von den Einwendern vorgelegten Visualisierungen und das verlinkte Video werden zur Kenntnis genommen. Ihnen kommt jedoch keine verbindliche Aussagekraft für die tatsächlich planungsrechtlich zulässige Baukörperausbildung zu. Insbesondere wird die Gebäudekubatur in den Darstellungen deutlich massiver wiedergegeben, als sie sich aus der vorliegenden Planung ergibt. So ist das oberste Geschoss in den gezeigten Darstellungen nicht als zurückspringendes Staffelgeschoss abgebildet, sondern weitgehend als voll aufstehendes Geschoss dargestellt. Tatsächlich ist das oberste Geschoss gegenüber den Außenwänden deutlich zurückgesetzt, wodurch sich die optische Wirkung des Baukörpers reduziert. Hinzu kommt, dass die gewählte grafische Darstellung das Gebäude durch eine stark kontrastierende Farbgebung besonders hervorhebt, während die umliegende Bestandsbebauung teils transparent oder stark vereinfacht wiedergegeben wird. Dadurch entsteht ein tendenziös verstärkter Eindruck der Massivität, der mit der tatsächlichen städtebaulichen Wirkung des planungsrechtlich zulässigen Vorhabens nicht gleichgesetzt werden kann. Zu berücksichtigen ist zudem, dass sich nördlich des Geltungsbereichs bereits in einem Abstand von rund 40 m mehrgeschossige Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen befindet. Vor diesem Hintergrund sind die eingereichten Visualisierungen zwar als subjektive Veranschaulichung der Einwender nachvollziehbar, für die bauleitplanerische Bewertung jedoch nur eingeschränkt geeignet.	**=> Beschluss nicht erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
   (…)		

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Stellungnahme von 13.02.2026: (…) **Stellungnahme zur geplanten Bauentwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Kindergartens** Wir leben seit […] in der Straße „Zum Kellerpfad". Bei Erwerb des Grundstücks im Jahr […] haben wir uns bewusst für ein gewachsenes, ruhiges Wohngebiet entschieden. Wir sind heute […] bzw. […] Jahre alt. Das Konzept des betreuten Wohnens ist uns vertraut und grundsätzlich positiv besetzt. Herr […]; perspektivisch besteht eine zunehmende Mobilitätseinschränkung. Auch die Eltern von […] werden von uns unterstützt. Gerade deshalb ist es uns wichtig, klarzustellen: Unsere Kritik richtet sich nicht gegen betreutes Wohnen als solches, sondern gegen Dimension, Lage und Verfahren des vorliegenden Projekts.	Die einleitenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird ausdrücklich anerkannt, dass sich die Einwender nicht gegen die Wohnform des betreuten Wohnens als solche wenden, sondern die geplante Dimension, Lage und Ausgestaltung des Vorhabens am konkreten Standort beanstanden.	**=> Beschluss nicht erforderlich**
Informations- und Beteiligungsverfahren der Gemeinde Seit etwa anderthalb Jahren kursierten Gerüchte über eine großdimensionierte Bebauung des ehemaligen Kindergartengeländes. Eine frühzeitige oder auch nur grundlegende Information der unmittelbar betroffenen Anwohner erfolgte nicht. In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 16.12.2025 wurden trotz zahlreicher anwesender Anlieger nur sehr begrenzte Informationen gegeben. Rückfragen wurden wiederholt mit dem Hinweis auf angebliche Vertraulichkeit unbeantwortet gelassen. Gleichzeitig stellte sich am Ende der Sitzung heraus, dass die vollständige Beschlussvorlage bereits seit Tagen öffentlich auf der Homepage der Verbandsgemeinde Rhein-Nahe zugänglich war. Dieses Vorgehen empfinden wir als respektlos gegenüber den Betroffenen und nicht vereinbar mit dem Anspruch einer transparenten und bürgernahen Kommunalpolitik.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen. Ein Verfahrensfehler ist aus dem Vorbringen nicht erkennbar.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Grundsätzliche Bewertung der Planung Das Interesse der Gemeinde an einer Nachnutzung des Geländes ist nachvollziehbar. Auch wir Anwohner wünschen uns eine städtebaulich verträgliche Entwicklung. Das nun geplante Vorhaben mit 33 Wohneinheiten und einem umbauten Raum von über 10.000 m³ stellt jedoch eine erhebliche Maßstabssprengung dar und betrifft unmittelbar mehr als zehn Nachbargrundstücke. Die Planung ist aus unserer Sicht: maßstabssprengend und erdrückend, mit dem bestehenden Gebietscharakter unvereinbar, verkehrlich nicht ausreichend untersucht, mit erheblichem Stellplatzdefizit verbunden, als anlassbezogene Einzelfallplanung zu bewerten. Über Jahrzehnte wurden Bauvorhaben strikt am geltenden Bebauungsplan gemessen. Nun wird dieser zugunsten eines einzelnen Investors geändert, ohne erkennbare Bemühungen um einen Ausgleich der widerstreitenden Interessen. Dies widerspricht dem Gebot der Rücksichtnahme (§ 15 BauNVO) und der erforderlichen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB).	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme sowie zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Verkehrsbelastung Die Aussagen zur Verkehrsbelastung beruhen auf allgemeinen Annahmen und berücksichtigen die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten der Straße „Zum Kellerpfad" nicht. Ein belastbares Verkehrsgutachten liegt nicht vor. „Zum Kellerpfad" ist eine vergleichsweise breite, geradlinige Straße mit Durchgangscharakter zwischen mehreren Wohnstraßen und der Mannesmannstraße. Sie wird nicht nur von Anliegern genutzt, sondern auch als bequeme Verbindung innerhalb des Ortes sowie von Liefer- und Handwerksfahrzeugen. Bereits heute ist von einer Nutzung durch deutlich über 100 Fahrzeuge täglich auszugehen. Das geplante Wohnprojekt wird zusätzlichen Verkehr erzeugen durch: Bewohner und deren Besucher, Pflegedienste und Fahrdienste, Hausmeister- und Reinigungsdienste, Essenslieferanten,mobile Dienstleistungen (Friseur, Fußpflege, Physiotherapie), Handwerker und Wartungsdienste. Dieser Verkehr fällt an allen Wochentagen an, auch an Wochenenden und Feiertagen. Der frühere Kindergartenbetrieb war an diesen Tagen geschlossen. Zusätzliche Verkehrsbelastungen sind zudem zu erwarten, sofern -wie kolportiert - ein Veranstaltungsraum auch für externe Nutzer vorgesehen ist. Die verkehrlichen Annahmen im schalitechnischen Gutachten erscheinen daher nicht nachvollziehbar und unzureichend differenziert.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 3. Themenpunkt Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung im Umfeld) verwiesen	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Stellplatzsituation Geplant sind 29 Stellplätze in einem Parkdeck. Ein erheblicher Teil davon wird für den laufenden Betrieb (Pflege, Service, Handwerk, Lieferdienste) benötigt. Realistisch verbleiben damit ca. 21 Stellplätze für 33 Wohneinheiten, also rund 0,63 Stellplätze pro Wohnung. Nach den Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Weiler (Beschluss 2019) wären bei Wohnungen über 40 m2 zwei Stellplätze je Wohneinheit anzusetzen. Ein Ausweichen in den öffentlichen Straßenraum ist praktisch nicht möglich und insbesondere im verkehrsberuhigten Erlenweg unzulässig. Bereits heute werden dort regelmäßig Parkverstöße beobachtet. Hinzu kommt die Unsicherheit über die Dauer der Zweckbindung „Betreutes Wohnen". Sollte diese - nach Gerüchten - nach 10 bis 15 Jahren entfallen, ist mit einer deutlich höheren Motorisierung zu rechnen. Das Stellplatzdefizit wäre dann gravierend.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Verschattung und Bedrückungswirkung Die geplanten Gebäude mit einer Höhe von ca. 10 m (zuzüglich technischer Aufbauten wie Photovoltaik) führen zu erheblichen Verschattungen. Bereits ab August entstehen am Nachmittag Schattenlängen von 20-30 m, im Oktober über 50 m. Dies betrifft Gärten, Terrassen, Wohnräume und bestehende Solaranlagen.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 2. Themenpunkt Verschattung / Belichtung / Bedrückungswirkung / Auswirkungen auf Solaranlagen) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Besonders betroffen sind u. a. die Anwesen Buchenweg 10-14 sowie der östliche Buchenweg. Die massive Kubatur wirkt zudem für Anlieger in Gartenweg, Buchenweg und Zum Kellerpfad insgesamt erdrückend. **Artenschutz** Die artenschutzrechtliche Einschätzung basiert auf einer Begehung am 15.08.2025. Eine ganzjährige Untersuchung fand ausdrücklich nicht statt. Aussagen zur Brutvogelsituation konnten daher nicht getroffen werden. Nach unseren Beobachtungen nutzen Fledermäuse regelmäßig das Gelände und die leerstehenden Gebäude als Quartier. Hinweise (u. a. Kotspuren) liegen vor. Auch ein großes Elsternest in einem Bestandsbaum ist bekannt; Elstern sind europarechtlich geschützt. Zudem erscheint das Gelände als potenzieller Lebensraum für Eidechsen geeignet. Eine entsprechende Prüfung erfolgte nicht. Insgesamt entsteht der Eindruck einer nur oberflächlichen artenschutzrechtlichen Betrachtung.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 6. Themenpunkt Artenschutz / Untersuchungsumfang / fachgutachterliche Bewertung) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Schall, Wärmepumpen und Technik Der Gebäudekomplex entspricht volumetrisch mehr als 15 Einfamilienhäusern. Auch bei moderner Technik ist bei dieser Dimension mit dauerhaft wahrnehmbaren Geräuschen (inkl. tieffrequenter Anteile) zu rechnen. Offen bleibt: ob ein detailliertes schalltechnisches Gutachten nach TA Lärm vorliegt, welche konkreten Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind, wie die nächtlichen Immissionswerte sichergestellt werden.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 7. Themenpunkt Schall / technische Anlagen / Wärmepumpen / Parkdeck) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Weitere offene Punkte • Straßenschäden: Welche verbindliche Regelung stellt sicher, dass durch Bauverkehr verursachte Schäden vollständig vom Investor beseitigt werden? • Feuerwehr- und Rettungszufahrt: Gibt es ein belastbares Brand- und Evakuierungskonzept? Wie wird derjederzeitige Zugang für Rettungsdienste gewährleistet? • Parkregelungen: Wie wird sichergestellt, dass während Rettungseinsätzen keine Fahrzeuge den Straßenraum blockieren? • Kanalbelastung Das Abwassersystem ist über 50 Jahre alt. Es ist bekannt, dass in Weiler das Kanalsystem stets eng ausgelegt wurde. Wenn jetzt noch der tägliche Wassereintrag von über 60 Menschen dazukommt, dann könnte dies in „Zum Kellerpad" zu Problemen führen. Mittlerweile kommt noch etwas wichtiges hinzu. Die Region um Bingen ist durch ihre Topografie anfällig für Starkregen. So war Waldalgesheim vor etwa 10 Jahren stark betroffen. Aber auch bei stärkerem Regen haben Anlieger am östlichen Ende des Kellerpfads Wasser in dem Keller.	Die unter „Weitere offene Punkte“ vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Soweit Fragen zu möglichen Straßenschäden durch den Baustellenverkehr aufgeworfen werden, betrifft dies nicht die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern die spätere Bauausführung. Dieser Belang ist daher nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Verfahren. Soweit Fragen zur Feuerwehr- und Rettungszufahrt sowie zu Parkregelungen im Einsatzfall aufgeworfen werden, sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 8. Themenpunkt Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege sowie ergänzend zum 4. Themenpunkt Stellplatzkonzept / Parkdruck / ruhender Verkehr im öffentli-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Soweit Belange der Feuerwehr- und Rettungszufahrt sowie des ruhenden Verkehrs betroffen sind, wurden diese in den nebenstehenden Punkten gefasst. Im Übrigen betreffen die Hinweise zu Straßenschäden die Bauausführung; die entwässerungstechnischen Belange sind in der weiteren Fachplanung zu berücksichtigen. **=> Somit ist kein Beschluss an dieser Stelle erforderlich.**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
In Weiler wurden vor etlichen Jahren Maßnahmen zur Außengebietsentwässerung vorgenommen. Aber der Wasserdruck vom Berg her kann nicht aufgehalten werden. Wie auf der Übersichtskarte vom Wasser-Geoportal zu erkennen ist, nimmt das Bergwasser seinen Weg vor allem über die Mannesmannstrasse und es läuft ein Teil über den Buchenweg, ein größerer Teil aber durch „Zum Kellerpfad". In der Beschlussvorlage zum 16.12.25 und in den offengelegten Dokumenten vom Januar 26 gibt es keinen Hinweis, ob an diese Problematik gedacht wurde.	chen Straßenraum) verwiesen. Der Hinweis auf eine mögliche Kanalbelastung sowie auf Starkregen- und Außengebietswasser wird ebenfalls zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich grundsätzlich um abwägungsrelevante Belange, die im Rahmen der Erschließungs- und Fachplanung zu berücksichtigen sind. Die beigefügten Kartendarstellungen zum Oberflächenabfluss und zu Fließwegen bei Starkregen werden zur Kenntnis genommen; sie ersetzen jedoch keine konkrete fachtechnische Bemessung. Ein durchgreifendes planungsrechtliches Hindernis ergibt sich aus dem Vorbringen derzeit nicht.	
Wertminderung der Nachbargrundstücke Das Vorhaben wird zu einer spürbaren Wertminderung der umliegenden Einfamilienhäuser führen. Dieser wirtschaftliche Schaden bleibt bei der Planung bislang unberücksichtigt. Ein Wertverlust von nur 10% kann für einzelne Eigentümer bereits Beträge im Bereich von 50.000-60.000e bedeuten.	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier zum 5. Themenpunkt Wertminderung benachbarter Grundstücke) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**
Schlussbemerkung Wir befürworten betreutes Wohnen in Weiler ausdrücklich. Wir lehnen jedoch ein überdimensioniertes Projekt an dieser sensiblen Stelle ab. Es fehlt an einer fairen Interessenabwägung, an Transparenz und an Rücksichtnahme auf die gewachsene Nachbarschaft. Aus unserer Sicht wäre es sachgerechter, ein solches Projekt auf einem gemeindeeigenen Grundstück mit ausreichender Fläche - etwa im Bereich der Rhein Nahe-Halle oder im Gewerbegebiet-zu realisieren. Vergleichbare Einrichtungen in der Region liegen ausnahmslos am Ortsrand und nicht in bestehenden Einfamilienhausgebieten. (…)	Dazu sei auf die entsprechenden Erläuterungen und die Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“; hier insbesondere zum 1. Themenpunkt Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme, zum 9. Themenpunkt Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts sowie zum 10. Themenpunkt Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite) verwiesen.	**=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Stellungnahme von 16.02.2026: (…) **I.** Die beabsichtigte Änderung des vorgenannten Bebauungsplanes ist mit § 1 Abs. 3 BauGB nicht zu vereinbaren. Nach dieser Vorschrift ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auch die Änderung eines Bebauungsplanes folgt den Regeln der Neuaufstellung eines Bebauungsplanes, § 1 Abs. 8 BauGB. Daraus folgt, dass § 1 Abs. 3 BauGB zu beachten ist. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Hinter dem Backhaus“ ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Ortsgemeinde Weiler nicht zu bejahen, weil es sich um eine Gefälligkeitsplanung handelt. Eine Planungspflicht der Gemeinde besteht ausschließlich im öffentlichen Interesse. Das so maßgebende Planungsermessen einer Gemeinde verdichtet sich zur Planungspflicht nur dann, wenn qualifizierte städtebauliche Gründe von besonderem Gewicht vorliegen. Vorliegend sollen ordnungsgemäß de lege lata überplante Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hinter dem Backhaus“ erneut und anderweitig überplant werden, weil dies den wirtschaftlichen und somit ausschließlich kommerziellen Interessen des Grundstückseigentümers entspricht. Eine solche Planung verstößt nachhaltig gegen das Gebot der planerischen Zurückhaltung. An der Planungsbefugnis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlt es, wenn die Aufstellung eines Bebauungsplanes nur deshalb erfolgt, um dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen den Verkauf des Grundstückes zu ermöglichen. Auch dies ist festgeschriebene obergerichtliche Rechtsprechung. Das Bundesverwaltungsgericht hat auch ausgesprochen, dass es an der Planungspflicht und der Planungsbefugnis fehlt, wenn lediglich ein gewisses Prestigebedürfnis der planenden Gemeinde vorliegt. Auf Seite 5 der Begründung heißt es, dass eine Nachfrage nach unterstützendem Wohnraum in Weiler besteht. Dies ist eine reine Vermutung, Untersuchungen hierzu gibt es nicht.	Zu **I.**: Der Einwand, die 8. Änderung des Bebauungsplans sei mit § 1 Abs. 3 BauGB unvereinbar, wird zur Kenntnis genommen. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wonach die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, ist vorliegend jedoch nicht erkennbar. Die beabsichtigte Planänderung dient der städtebaulich geordneten Nachnutzung eines innerörtlich gelegenen, bisher als Kindergartengrundstück genutzten und inzwischen funktionslos gewordenen Standorts. Die Ortsgemeinde verfolgt damit eigenständige städtebauliche Ziele, namentlich die Innenentwicklung, die Wiedernutzung einer erschlossenen Fläche und die Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Damit weist die Planung einen eigenständigen städtebaulichen Regelungsgehalt auf. In Kap. 1 der Begründung wird als Ziel der Planung erläutert, „*am Standort ein sozial orientiertes und barrierefreies Wohnangebot zu entwickeln, das insbesondere älteren Menschen und Personen mit Unterstützungsbedarf eine selbstständige Lebensführung im direkten Ortszusammenhang ermöglicht. Durch die innerörtliche Lage können wohnortnahe Dienstleistungen, Nahversorgung und soziale Infrastruktur fußläufig erreicht werden. Gleichzeitig leistet das Projekt einen Beitrag zur Innenentwicklung und zur sparsamen Nutzung der Ressource Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB*“. Die von den Einwendenden (unbegründet) in den Raum gestellten Unterstellungen („*Gefälligkeitsplanung*“; „*… wirtschaftliche und somit ausschließlich kommerzielle Interessen des Grundstückseigentümers“; „…. um dem Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen den Verkauf des Grundstückes zu ermöglichen“; „… ein gewisses Prestigebedürfnis der planenden Gemeinde*“ etc.) werden zurückgewiesen und sind nicht nachvollziehbar. Auch dazu sei auf Kap. 1 der Begründung verwiesen, wo auch ausgeführt wird, dass diese Umnutzung u.a. bereits deswegen „*in vollem Umfang dem kommunalen Willen der Ortsgemeinde Weiler entspricht, da (…) hier ein ortsnahes, bedarfsgerechtes Wohnangebot geschaffen wird, das dem demografischen Wandel und der Nachfrage nach unterstützendem Wohnraum entspricht“ (…)“.* Ausdrücklich *„sind mehrere Belange, die gemäß § 1 Abs. 6 BauGB in der Bauleitplanung besonders zu berücksichtigen*	

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
	sind, bereits Anlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung. Zu nennen sind insbesondere: ➢ *die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, einschließlich der Bereitstellung barrierefreier und betreuungsorientierter Wohnangebote für ältere und unterstützungsbedürftige Menschen,* ➢ *die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie die Sicherung einer sozial stabilen Bewohnerstruktur,* ➢ *die Fortentwicklung und Anpassung vorhandener Ortsteile sowie die Stärkung der Innenentwicklung.“* (ebenfalls Zitat aus der Begründung, S. 5). Es bedarf im Übrigen keiner vertiefenden „*Untersuchung*“ (wie sie die Einwendenden fordern), um den Bedarf an Wohnangeboten für Senioren mit unterschiedlichen Betreuungsgraden im Jahr 2026 (und infolge der demografischen Gegebenheiten auch in absehbarer Zeit danach) konstatieren zu können (das muss an dieser Stelle nicht weiter erläutert werden). Durch die geplante Umnutzung dieses Innenbereiches und die daraus resultierende zusätzliche Bebaubarkeit kann eine ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nachverdichtung in einem von Bebauung bereits geprägten und erschlossenen Gebiet geschaffen werden, wie es inzwischen auch den baugesetzlichen (so v. a. in § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB oder in § 1a Abs. 2 BauGB) sowie den landes- und regionalpolitischen Vorgaben (z. B. des LEP IV; Stichwort ´*Innenentwicklung vor Außenentwicklung*`) entspricht. Somit müssen für die benötigte Schaffung von Wohnraum keine neuen und bisher unbelasteten bzw. unversiegelten Flächen „auf der grünen Wiese“ in Anspruch genommen werden. Die Planung dient somit also ausdrücklich dazu, die gebotene „*städtebauliche Entwicklung und Ordnung*“ auf dieser nun nicht mehr genutzten Fläche inmitten bestehender Bebauung (neu) herzustellen und im Sinne der o. g. Zielsetzungen zu sichern. Im Übrigen wird ergänzend auf die Erläuterungen und Beschlussempfehlungen unter Pkt. A., dort insbesondere zum 1. Themenpunkt „Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme“, zum 9. Themenpunkt „Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts“ sowie zum 10. Themenpunkt	Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Ortsgemeinde ist die Bebauungsplanänderung städtebaulich gerechtfertigt. Sie dient der geordneten Nachnutzung einer innerörtlichen, bereits erschlossenen Fläche und entspricht den Zielen der Innenentwicklung. Eine unzulässige Gefälligkeitsplanung liegt nicht vor. Die Einwendung wird in die Abwägung eingestellt; an der vorliegenden Planung wird weiterhin festgehalten. **=> Beschluss bereits unter den nebenstehenden Punkten gefasst**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
	„Verfahren / Bürgerbeteiligung / Informationsdefizite“, verwiesen.	
II. Der Plangewährleistungs- und Planerhaltungsanspruch unserer Mandanten, der aus Art. 14 Abs. 1 GG abzuleiten ist, wird durch das Inkrafttreten der 8. Änderung dieses Bebauungsplanes nachhaltig tangiert. Unsere Mandanten sind Eigentümer des mit einer selbstgenutzten Wohnimmobilie bebauten Grundstückes Gemarkung Weiler, Flur 28, Flurstück Nummer 13/2, das unmittelbar vis-à-vis des zu überplanenden Grundstückes Gemarkung Weiler Flur 28 Flurstück Nummer 1/24 belegen ist. Sollte auf diesem Grundstück ein Wohngebäude für betreutes Wohnen / seniorengerechtes Wohnen mit insgesamt 33 Wohneinheiten sowie ein dazugehöriges Parkdeck errichtet werden, stellt dies einen nicht hinzunehmenden Wertverlust und eine nicht hinzunehmende Wertminderung des Eigentums unserer Mandanten dar. Aus der Beschreibung der derzeit festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Seite 12 der Begründung) folgt, dass für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Damit wurde dem planerischen Ziel entsprochen, an diesem geordneten Standort eine wohnverträgliche Nutzung zu ermöglichen und die Entwicklung des Gebietes auf ein geordnetes, ruhiges Wohnumfeld auszurichten. Bereits aus der Ziffer 7.1 der Begründung folgt mit erfreulicher Deutlichkeit, dass in ein solches gewachsenes allgemeines Wohngebiet die beabsichtigte Umnutzung des Grundstückes Gemarkung Weiler, Flur 28, Flurstück Nummer 1/24, nicht passt. Wenn auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes sogar in einem Baugebiet eigentlich zulässige Nutzungen wie Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig wären, ergibt sich daraus, dass es dem damaligen Plan daran gelegen war, einen ruhigen, wohnorientierten Ortsteil zu schaffen, der ja dann auch so entstanden ist. Diese Planung wurde vollständig umgesetzt. Aus diesem ausschließlich wohnorientierten Umfeld leiten unsere Mandanten den Schutz des Artikels 14 Abs. 1 GG ab. Jeglicher Eingriff in diese Harmonie wird nicht hingenommen.	Zu **II.**: Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Ein aus Art. 14 Abs. 1 GG ableitbarer Plangewährleistungs- oder Planerhaltungsanspruch in dem Sinne, dass Nachbarn die unveränderte Beibehaltung einer einmal festgesetzten planerischen Situation verlangen könnten, besteht in dieser Allgemeinheit nicht. Die gemeindliche Bauleitplanung ist nicht statisch. Vielmehr darf die Gemeinde ihre planerischen Zielvorstellungen ändern und Bebauungspläne auch für bereits überplante Bereiche fortentwickeln, ändern oder ergänzen, sofern hierfür städtebauliche Gründe bestehen und die berührten öffentlichen und privaten Belange ordnungsgemäß gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Dass Bebauungspläne geändert werden können, setzt das Gesetz in § 1 Abs. 8 BauGB ausdrücklich voraus. Soweit das anwaltliche Schreiben aus Art. 14 Abs. 1 GG einen Schutz des „ausschließlich wohnorientierten Umfelds“ und der bisherigen planerischen „Harmonie“ herleiten will, trägt dies in dieser Form nicht. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 09.08.2018 – 4 C 7.17 – ausdrücklich klargestellt, dass Art. 14 GG weder den Gesetzgeber noch den Plangeber dazu verpflichtet, Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung drittschützenden Charakter beizulegen. Ob Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise nachbarschützende Wirkung entfalten, hängt vielmehr vom Willen des Plangebers und von der konkreten planerischen Konzeption ab. Ein unmittelbarer verfassungsrechtlicher Anspruch auf unveränderte Beibehaltung bestimmter Maßfestsetzungen folgt aus Art. 14 GG gerade nicht. Zutreffend ist, dass Nachbarn im Einzelfall einen Gebietserhaltungsanspruch geltend machen können. Dieser bezieht sich jedoch auf die Wahrung des gebietstypischen Charakters und nicht auf die unveränderte Beibehaltung jeder einzelnen Festsetzung oder auf die Bewahrung jeder tatsächlich gewachsenen Situation. Das Bundesverwaltungsgericht hat hierzu mit Beschluss vom 28.09.2022 – 4 BN 6.22 – ausgeführt, dass ein Grundstückseigentümer antragsbefugt sein	**Beschlussempfehlung:** Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich der geltend gemachten Belange wird auf die Erläuterungen und Beschlussempfehlungen unter Pkt. A. („Allgemeine Vorbemerkungen“), dort insbesondere zum 1. Themenpunkt „Maß der baulichen Nutzung / Gebäudekubatur / Gebietscharakter / Rücksichtnahme“, zum 5. Themenpunkt „Wertminderung benachbarter Grundstücke“ sowie zum 9. Themenpunkt „Planrechtfertigung / Innenentwicklung / Änderung des bestehenden Planungsrechts“, verwiesen. **=> Beschluss bereits unter den obenstehenden Punkten gefasst.**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
	kann, wenn ein Bebauungsplan seinen bisherigen Gebietserhaltungsanspruch entfallen lässt. Daraus folgt jedoch kein umfassender Anspruch auf Fortbestand sämtlicher bisheriger planerischer Rahmenbedingungen oder auf Schutz vor jeder Veränderung innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets. Maßgeblich bleibt vielmehr, ob die geänderte Planung die gebietsbezogene Schutzposition rechtlich erheblich verkürzt. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Die Gebietskategorie des allgemeinen Wohngebiets bleibt erhalten; die Planung führt nicht zu einem Wechsel in eine gebietsunverträgliche Nutzungsart, sondern weiterhin zu einer dem Wohnen dienenden Nutzung. Soweit die Einwender einen nicht hinzunehmenden Wertverlust bzw. eine Wertminderung ihres Grundstücks geltend machen, ist klarzustellen, dass eine mögliche Wertminderung für sich genommen keinen eigenständigen Maßstab für die Unzulässigkeit der Bauleitplanung darstellt. Abwägungsrelevant sind nicht bloße Vermögensfolgen als solche, sondern die ihnen zugrunde liegenden tatsächlichen Ursachen, etwa Verschattung, Bedrängungswirkung, Verkehr, Stellplatzdruck oder Immissionen. Diese Belange sind im Verfahren gesondert geprüft worden und werden unter den jeweiligen Themenpunkten zu Beginn dieser Auswertung behandelt. Ein Anspruch darauf, dass das Grundstücksumfeld dauerhaft unverändert bleibt oder dass jede nachteilige wirtschaftliche Auswirkung ausgeschlossen wird, besteht demgegenüber nicht. Auch die Entschädigungsregelung des § 42 BauGB bestätigt, dass Planänderungen grundsätzlich zulässig sein können, obwohl sie vermögensrechtliche Auswirkungen haben; ein allgemeiner nachbarlicher Abwehranspruch allein wegen befürchteter Wertminderung folgt daraus nicht. Soweit das anwaltliche Schreiben darauf abstellt, der bisherige Bebauungsplan habe durch den Ausschluss an sich in allgemeinen Wohngebieten typischer Nutzungen ein besonders ruhiges, ausschließlich wohnorientiertes Umfeld schaffen wollen, ist dies im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Daraus folgt jedoch nicht, dass jede spätere Nachverdichtung oder jede Änderung zugunsten einer anderen Form wohnbezogener Nutzung von vornherein unzulässig wäre. Auch innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets können unterschiedliche Bauformen, Dichten und Wohnkonzepte städ-	

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
	tebaulich zulässig sein, solange die Gemeinde die nachbarlichen Belange ordnungsgemäß würdigt und unzumutbare Beeinträchtigungen vermeidet. Ein solcher Abwägungsvorgang ist im vorliegenden Fall erfolgt. Die nachbarlichen Belange wurden nicht nur abstrakt in den Blick genommen, sondern durch die konkreten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie durch die ergänzenden gutachterlichen Untersuchungen berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die Festsetzungen zu Baugrenzen, zur Begrenzung der Gebäudehöhe, zur zulässigen Geschossigkeit und zur offenen Bauweise. Hinzu treten grünordnerische und gestalterische Vorgaben, etwa zu Begrünungsmaßnahmen, zur Dachbegrünung, zur Beleuchtung sowie zu weiteren ordnenden Anforderungen an die Gebietsgestaltung. Darüber hinaus wurden die Belange der Nachbarschaft durch die im Verfahren vorliegenden bzw. nachgereichten Untersuchungen zu Schall, Verkehr, Verschattung und Artenschutz ermittelt und bewertet. Die Ortsgemeinde hat damit die privaten Belange der Nachbarschaft ebenso berücksichtigt wie die städtebaulichen Ziele der Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen, bereits erschlossenen Fläche und der Innenentwicklung. Vor diesem Hintergrund greift der Einwand eines aus Art. 14 Abs. 1 GG folgenden umfassenden Anspruchs auf Erhaltung des bisherigen planerischen Zustands nicht durch. Die Belange der Einwender als Eigentümer des gegenüberliegenden Grundstücks sind abwägungserheblich und werden in die planerische Entscheidung eingestellt. Ein verfassungsrechtlich abgesicherter Anspruch darauf, dass das bisherige wohnorientierte Umfeld in seiner bisherigen Ausprägung unverändert erhalten bleibt, besteht jedoch nicht.	

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
III. Unabhängig von den vorgenannten Einwendungen und Einreden leidet der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes an erheblichen Ermittlungsdefiziten und fehlenden nachvollziehbaren Untersuchungen.	Zu **III.:** Die Einwendung, der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplans leide an erheblichen Ermittlungsdefiziten und fehlenden nachvollziehbaren Untersuchungen, wird zur Kenntnis genommen. Maßgeblicher rechtlicher Prüfungsmaßstab ist insoweit § 2 Abs. 3 BauGB. Danach sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die für die Abwägung bedeutsamen Belange zu ermitteln und zu bewerten. Beachtlich sind Ermittlungs- und Bewertungsmängel nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB jedoch nur dann, wenn sie wesentlich sind. Ein solcher beachtlicher Mangel ist hier nicht erkennbar.	**Beschlussempfehlung:** Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Ortsgemeinde wurden die für die Abwägung bedeutsamen Belange entsprechend § 2 Abs. 3 BauGB in dem erforderlichen Umfang ermittelt und bewertet. Ein beachtlicher Ermittlungs- oder Bewertungsmangel ist nicht erkennbar. Hinsichtlich der einzelnen Untersuchungsgegenstände wird insbesondere auf die Ausführungen und Beschlussempfehlungen zu Verkehr und Verkehrsbelastung, Stellplätzen, Verschattung, Artenschutz, Schall und Brandschutz unter Pkt. A. sowie auf die Behandlung der nachfolgenden Einzelpunkte verwiesen. **=> Beschluss bereits unter den obenstehenden Punkten gefasst.**
1. Die Annahmen der zu erwartenden Verkehrsbelastung sind allgemeine Angaben und entsprechen keinesfalls den Gegebenheiten vor Ort. Ohne Verkehrsgutachten ist diese Aussage unbelegt und kann in weiteren Aufstellungsverfahren nicht aufrechterhalten werden. Besonders die örtlichen Gegebenheiten wurden völlig außer Acht gelassen und somit negiert.	Zu **1**.: Soweit zunächst geltend gemacht wird, die Annahmen zur Verkehrsbelastung seien zu allgemein und ohne gesondertes Verkehrsgutachten unbelegt, trägt dies die Annahme eines beachtlichen Ermittlungsdefizits nicht. Ein formaler Rechtssatz, wonach bei jeder planbedingten Verkehrszunahme zwingend ein eigenständiges Verkehrsgutachten eingeholt werden müsste, besteht nicht. Entscheidend ist vielmehr, ob die Gemeinde die verkehrlichen Belange auf einer tragfähigen Grundlage erkannt, bewertet und in die Abwägung eingestellt hat. Dies ist hier erfolgt. Die verkehrlichen Auswirkungen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf eine hinreichend differenzierte und nachvollziehbare Weise ermittelt und somit bereits darüber berücksichtigt, zumal dazu das konkret geplante Vorhaben und somit weitgehend eine Maximalausschöpfung der getroffenen Festsetzungen zugrunde gelegt wurde Außerdem sind die Einwendungen zur Vorbelastung der Straße „Zum Kellerpfad“, zu Ziel- und Quellverkehren sowie zu wohnbezogenen Dienstleistungs- und Versorgungsverkehren im Verfahren erfasst und in die Abwägung eingestellt worden. Somit wurden die „örtlichen Gegebenheiten“ sehr wohl in hinreichendem Maße beachtet und mitnichten „negiert“.	**Beschlussempfehlung:** Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen wurden auf einer für die Abwägung ausreichenden Grundlage ermittelt und bewertet. Dabei wurden insbesondere die Vorbelastung der Straße „Zum Kellerpfad“, die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre sowie die wohnbezogenen Dienstleistungs- und Versorgungsverkehre berücksichtigt. Die Einholung eines eigenständigen Verkehrsgutachtens ist nach Auffassung der Ortsgemeinde nicht erforderlich. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Ausführungen und die Beschlussfassung zum 3. Themenpunkt „Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung“ verwiesen. **=> Beschluss bereits unter den obenstehenden Punkten gefasst.**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
2. Der durch den beabsichtigten Neubau entstehende Ziel- und Quellverkehr wird geradezu bagatellisiert und geschönt dargestellt. Durch den Komplex ist eine deutliche Zunahme des Verkehrs zu erwarten. Nicht berücksichtigt ist die Ver- und Entsorgung der 33 Wohneinheiten. Es fehlen Hinweise auf Hausmeister- und Handwerkertätigkeiten, dringend benötigte Pflegedienste, Essenslieferanten, Wäschereien, mobile sonstige Dienstleister wie Friseur, Fußpflege, Physiotherapeuten und Ärzte sowie Krankentransporte und allgemeine Fahrdienste.	Zu **2**.: Auch der weitere Einwand, der Ziel- und Quellverkehr des Vorhabens werde bagatellisiert und bestimmte Zusatzverkehre wie Pflege-, Liefer-, Handwerker- oder Fahrdienste seien nicht berücksichtigt, rechtfertigt keine andere Bewertung. Gerade diese Verkehre sind in den eingegangenen Stellungnahmen ausführlich benannt worden und wurden im Rahmen der verkehrlichen Würdigung als abwägungsrelevante Belange behandelt. Die Anzahl der Fahrzeugbewegungen für das geplante Parkdeck (in dem der weit überwiegende Teil des Verkehrs, einschließlich der benannten Dienstleistungen „bewirtschaftet“ wird, weshalb die geplante (im Gutachten zugrunde gelegte) Stellplatzzahl auch deutlich über dem Ansatz für derartige Wohnanlagen liegt) wurde, wie im Schallgutachten erläutert, anhand der Parkplatzlärmstudie abgeschätzt; dazu schreiben die Gutachter „*Es wird darauf hingewiesen, dass die Parkplatzlärmstudie vielfach eine Maximalabschätzung benennt. In der Realität ist eine geringere Zahl an Fahrzeugbewegungen zu erwarten. Bei der Planungsabsicht ist von deutlich geringeren Fahrzeugzahlen auszugehen*“. Somit ist der (leider auch nicht einmal begründete, pauschale) Vorwurf, der Ziel- und Quellverkehr werde „*geradezu bagatellisiert und geschönt dargestellt“*, überhaupt nicht nachvollziehbar.	**Beschlussempfehlung:** Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die durch die geplante Nutzung zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre einschließlich der Pflege-, Liefer-, Handwerker-, Fahrdienst- und sonstigen Dienstleistungsverkehre wurden bei der verkehrlichen Bewertung berücksichtigt. Die angesetzten Fahrzeugbewegungen beruhen auf einer nachvollziehbaren und tendenziell konservativen Abschätzung. Eine Bagatellisierung der zu erwartenden Verkehrsbelastung ist daher nicht erkennbar. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Ausführungen und die Beschlussfassung zum 3. Themenpunkt „Verkehr / Ziel- und Quellverkehr / Verkehrsbelastung“ verwiesen. **=> Beschluss bereits unter den obenstehenden Punkten gefasst.**
3. Es fehlen belastbare Hinweise auf die Fragestellungen, die sich aus der Änderung des Kleinklimas, der zu erwartenden Verschattungen und der Licht- und Luftbeeinträchtigungen ergeben. Zwar bestehen für die Bewertung der Zumutbarkeit einer planbedingten Verschattung durch einen Baukörper keine speziellen Rechtsvorschriften. Die planungsrechtliche Zumutbarkeit der Verschattung ist nach den Umständen des Einzelfalles zu beurteilen. Den hierzu bestehenden DIN-Normen wie der DIN 5034-1 oder DIN EN 17037 kommen hierbei entscheidende Beurteilungskriterien zu. Diese sind nicht beachtet. Den Belangen der Nachbarn bzgl. der Belüftung, Besonnung und Belichtung muss ausreichend Rechnung getragen werden. Sie haben einen Anspruch darauf, dass die bestehenden tatsächlichen Verhältnisse, wenn überhaupt, nur unwesentlich geändert werden.	Zu **3**.: Die planungsrechtliche Zumutbarkeit von Verschattung und Belichtung ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. DIN-Regelwerke können hierbei eine fachliche Orientierung bieten, sind jedoch nicht ohne Weiteres selbst unmittelbarer rechtlicher Prüfungsmaßstab der bauleitplanerischen Abwägung. Vorliegend liegt inzwischen eine Verschattungsstudie vom 04.05.2026 vor. Diese untersucht das Vorhaben anhand numerischer Modellrechnungen für den 21. März unter ausdrücklicher Heranziehung der von den Einwendenden angeführten DIN EN 17037 sowie ergänzend im Vorher-Nachher-Vergleich für den 1. Februar. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass zwar punktuell zusätzliche Verschattungen auftreten, daraus jedoch keine unzumutbaren Wohnverhältnisse abgeleitet werden können. Die betroffenen Wohnungen bleiben weiterhin ausreichend besonnt. Auch die Auswirkungen	**Beschlussempfehlung:** Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Auswirkungen der Planung auf Verschattung, Besonnung und Belichtung wurden durch die Verschattungsstudie vom 04.05.2026 fachlich untersucht und bewertet. Auch die Belange des Kleinklimas und der Luftqualität wurden unter Berücksichtigung der innerörtlichen Vorprägung, der offenen Bauweise und der festgesetzten Dachbegrünung in die Abwägung eingestellt. Unzumutbare oder sonstige entscheidungserhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Verschattung, Belichtung und Baukörperwirkung wird ergänzend auf die Ausführungen und Beschlussfassungen zum

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
	auf die untersuchte Photovoltaikanlage werden als geringfügig bewertet. Eine erschlagende oder erdrückende Wirkung des Baukörpers wird ebenfalls verneint. Auch die Belange des Kleinklimas und der Luftqualität wurden berücksichtigt. Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des bereits bebauten Siedlungsbereichs und weist aufgrund seiner bestehenden baulichen und versiegelungsbedingten Vorprägung lediglich eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion auf. Die durch die Planung entstehende zusätzliche Versiegelung wird durch die festgesetzte extensive Dachbegrünung des Parkdecks gemindert. Diese trägt durch Verdunstung, Wasserrückhaltung und Temperaturausgleich zu einer Verbesserung des Mikroklimas im unmittelbaren Umfeld bei. Zudem wird durch die festgesetzte offene Bauweise sowie die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen ein Luftaustausch innerhalb des Plangebiets weiterhin ermöglicht. Eine erhebliche siedlungsklimatische Barrierewirkung oder eine entscheidungserhebliche Beeinträchtigung der Durchlüftung ist daher nicht zu erwarten. Die während der Bauphase möglichen Belastungen durch Staub und Abgase sind zeitlich begrenzt und entsprechen den bei innerörtlichen Baumaßnahmen üblichen Auswirkungen, die durch die Einhaltung der geltenden technischen Anforderungen minimiert werden können. Die Begründung gelangt daher nachvollziehbar zu dem Ergebnis, dass keine entscheidungserheblichen Auswirkungen auf das lokale Klima oder die Luftqualität zu erwarten sind. In der Gesamtabwägung bewegen sich die verbleibenden Veränderungen in einem für eine innerörtliche Nachverdichtung typischen und vertretbaren Rahmen. Dabei ist zugleich zu berücksichtigen, dass durch die Wiedernutzbarmachung einer bereits erschlossenen Fläche eine Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen am Siedlungsrand vermieden wird. Damit fehlt es nicht an einer belastbaren Untersuchung und Bewertung der geltend gemachten Belange. Ein Anspruch darauf, dass sich die bestehenden tatsächlichen Belichtungs-, Besonnungs-, Belüftungs- oder sonstigen Umgebungsverhältnisse allenfalls unwesentlich verändern dürfen, besteht in dieser Allgemeinheit nicht.	1. und 2. Themenpunkt unter Pkt. A. verwiesen. **=> Beschluss bereits unter den obenstehenden Punkten gefasst.**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
4. Flora und Fauna sind nicht ausreichend untersucht. Das hierzu eingeholte und vorliegende Kurzgutachten ist nicht ausreichend. Sehr wohl sind Einschlüpfmöglichkeiten von Fledermäusen vorhanden. Kot von Fledermäusen belegt dies ergänzend. Das Fledermausvorkommen muss überprüft werden. Auf dem Grundstück befindet sich ein Elsternest, den Eidechsen wurde nicht ausreichend Rechnung getragen.	Zu **4**.: Auch der artenschutzrechtliche Einwand führt nicht zur Annahme eines erheblichen Ermittlungsdefizits. Maßgeblich ist nicht, ob jede von den Einwendenden für möglich gehaltene Art zu jeder denkbaren Jahreszeit vollständig untersucht wurde, sondern ob die artenschutzrechtlich relevanten Konflikte in einem für die Planebene ausreichenden Umfang erkannt und sachgerecht bewertet wurden. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde aufgrund der im Verfahren vorgebrachten Hinweise überarbeitet und mit Stand vom 16.03.2026 fortgeschrieben. Danach ist im Gehölzbestand mit häufigen Vogelarten der Siedlungsgebiete zu rechnen; streng geschützte Vogelarten wurden nicht festgestellt. Die Hinweise auf ein Elsternest sowie auf mögliche Fledermausvorkommen wurden ausdrücklich aufgegriffen und fachlich bewertet. Für Reptilien wird festgestellt, dass ein Vorkommen auf Teilen der ruderalisierten Grünflächen nicht ausgeschlossen werden kann. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurden daher konkrete Maßnahmen bestimmt. Hierzu zählen insbesondere die Beachtung der vorgegebenen Bau- und Rodungszeiten, die Einrichtung und Freihaltung von Reptilien-Schutzzonen, die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung sowie eine erneute fachgutachterliche Kontrolle des Bestandsgebäudes vor dessen Abbruch, insbesondere im Hinblick auf mögliche Fledermausquartiere. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird nicht lediglich als unverbindliche Empfehlung behandelt. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 16.03.2026 benannten Vermeidungsmaßnahmen werden vor dem Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Ortsgemeinde und dem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger verbindlich gesichert. Der Fachbeitrag wird Bestandteil des Vertrages. Der Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger wird insbesondere zur fachgerechten Durchführung und Finanzierung der Maßnahmen, zur Beauftragung einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung sowie zur Dokumentation der durchgeführten Kontrollen und Maßnahmen verpflichtet. Abbruch-, Rodungs- und vorbereitende Baumaßnahmen dürfen erst nach Durchführung der jeweils erforderlichen artenschutzrechtlichen Kontrollen und nach Freigabe durch die ökologische Baubegleitung erfolgen.	**Beschlussempfehlung:** Die Einwendung wird berücksichtigt. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde aufgrund der im Verfahren vorgebrachten Hinweise überarbeitet und mit Stand vom 16.03.2026 fortgeschrieben. Mögliche Vorkommen von Fledermäusen und Reptilien sowie das vorhandene Elsternest wurden fachlich bewertet. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen, insbesondere die Bauzeitenregelungen, die Reptilien-Schutzzonen, die ökologische Baubegleitung und die Kontrolle des Bestandsgebäudes vor dem Abbruch, werden vor dem Satzungsbeschluss durch einen städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert. Die Begründung und der artenschutzrechtliche Hinweis Nr. 15 werden entsprechend ergänzt. Unter Beachtung der vorgesehenen Maßnahmen können Verstöße gegen § 44 BNatSchG vermieden werden. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Ausführungen und die Beschlussfassung zum 6. Themenpunkt „Artenschutz / Untersuchungsumfang / fachgutachterliche Bewertung“ verwiesen. **=> Beschluss bereits unter den obenstehenden Punkten gefasst.**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
	Die Begründung zum Bebauungsplan und der artenschutzrechtliche Hinweis Nr. 15 werden entsprechend ergänzt und stellen klar, dass die Maßnahmen durch den städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert werden. Die Untersuchung gelangt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen zu dem Ergebnis, dass Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG vermieden werden können. Ein erhebliches Ermittlungs- oder Bewertungsdefizit liegt daher nicht vor.	
5. Der Brandschutz ist nicht gewährleistet. Der bloße Hinweis, dass die Feuerwehr das Grundstück anfahren kann, reicht nicht für eine qualifizierte Aussage zum Feuer- und Brandschutz. Es kommt nicht darauf an, ob die Feuerwehr mit Feuerwehrausrüstungsfahrzeugen an das Grundstück heranfahren kann, sondern ob ein effektiver Brandschutz rund um das Gebäude möglich ist. Zwar entfalten Brandschutzvorschriften nicht per se nachbarschützende Wirkung, sondern nur dann, wenn sie nach außen zielen, also nicht auf den Schutz des von der Anforderung betroffenen Gebäudes und seiner Bewohner bzw. Benutzer begrenzt sind, sondern mit Blick auf die Verhinderung der Ausbreitung von Feuer und Rauch in der Umgebung. Jedenfalls auch auf den Schutz des Nachbargrundstücks und der sich dort befindlichen Personen und / oder unbeweglichen Sachen ausgerichtet sind. Brandschutzvorschriften sind also dann nachbarschützend, soweit sie das Übergreifen von Feuer auf Nachbargrundstücke verhindern sollen. Da der Brandschutz vorliegend nicht gewährleistet ist, besteht die Gefahr der Beeinträchtigung von Leib und Leben sowie der schützenswerten Güter und des Vermögens meiner Mandanten.	Zu **5**.: Soweit schließlich der Brandschutz als nicht gewährleistet beanstandet wird, ist zu berücksichtigen, dass die Anforderungen an Feuerwehrzufahrt, Rettungswege, Löschangriff und objektspezifischen Brandschutz grundsätzlich Gegenstand des nachgelagerten bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- und Ausführungsverfahrens sind. In Ziffer 4 des Abschnitts IV. des Satzungstextes sind ausführliche Hinweise zu dem Themenkomplex „*Löschwasserversorgung / Brandschutz / Berücksichtigung der Erfordernisse von Brandbekämpfungs- und Rettungsfahrzeugen*“ aufgeführt. Für die Bauleitplanung ist maßgeblich, ob bereits auf der Planebene ein unüberwindbares tatsächliches oder rechtliches Vollzugshindernis erkennbar ist. Dafür reicht der pauschale Hinweis, der Brandschutz sei „nicht gewährleistet“, nicht aus. Ein solches unüberwindbares Hindernis ist nicht substantiiert dargelegt und auch sonst nicht ersichtlich. Die Ortsgemeinde kann vielmehr sicher davon ausgehen, dass die brandschutzrechtlichen Anforderungen (die bereits zuvor für den Kindergarten sichergestellt waren) sachgerecht zu bewältigen und nachzuweisen sind. Dass Brandschutzvorschriften im Einzelfall auch dem Schutz benachbarter Grundstücke dienen können, ändert nichts daran, dass daraus hier kein planungsrechtliches Vollzugshindernis auf Ebene des Bebauungsplans folgt.	**Beschlussempfehlung:** Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Auf Ebene der Bauleitplanung ist kein unüberwindbares Hindernis hinsichtlich des Brandschutzes erkennbar. Die konkrete Sicherstellung der Feuerwehrzufahrt, der Rettungswege, des Löschangriffs und des objektbezogenen Brandschutzes ist im nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- und Ausführungsverfahren nachzuweisen. Die Belange des Schutzes benachbarter Grundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten wird auf die Ausführungen und die Beschlussfassung zum 8. Themenpunkt „Brandschutz / Feuerwehrzufahrt / Rettungswege“ verwiesen. **=> Beschluss bereits unter den obenstehenden Punkten gefasst.**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Zu allen unter III. genannten Belange erwarten und beantragen wir **die Einholung von Sachverständigengutachten,** um zu verlässlichen Aussagen und Angaben zu kommen, die dann in die weiteren Planüberlegungen einzubringen sind. Bauleitpläne sind aufzustellen, indem die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Im vorliegenden Aufstellungsverfahren sind ausschließlich die Belange des Grundstückseigentümers und des Investors berücksichtigt. Alle anderen privaten Belange werden leider nur oberflächlich behandelt. Dies reicht nicht aus, dies wird auch nicht hingenommen.	Der in der nebenstehenden Passage aufgeführte pauschale Antrag, zu sämtlichen unter Abschnitt III genannten Belangen weitere Sachverständigengutachten einzuholen, wird (überwiegend) zurückgewiesen Zum einen wurde inzwischen ja bereits eine Verschattungsstudie eingeholt (dazu s.u.), und zum anderen hat mit dem Artenschutz betraute Büro seinen Fachbeitrag aktualisiert. Dass ein eigenständiges Verkehrs-Gutachten - infolge der bereits hinreichend detaillierten Annnahmen der zusätzlichen Verkehrsbewegungen im schalltechnischen Gutachten – als nicht erforderlich angesehen wird, wurde oben (zu den Punkten I. und II.) bereits begründet. Die Gemeinde muss die für die Abwägung erheblichen Belange in angemessenem Umfang ermitteln; sie ist jedoch nicht gehalten, jedem Einwand durch ein weiteres Spezialgutachten nachzugehen, solange die vorhandene Erkenntnisgrundlage tragfähig ist. Vorliegend ist nicht ersichtlich, dass die bisherige Ermittlung insgesamt so defizitär wäre, dass eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unmöglich wäre. Die Behauptung, im bisherigen Verfahren seien ausschließlich die Belange des Grundstückseigentümers und des Investors berücksichtigt worden, ist nicht nachvollziehbar. Die privaten Belange der Nachbarschaft, insbesondere zu Maß der baulichen Nutzung, Rücksichtnahme, Verkehr, Stellplätzen, Verschattung, Artenschutz, Schall und Brandschutz, sind Gegenstand der eingegangenen Stellungnahmen und der vorbereiteten Abwägung. Dass die Gemeinde diese Belange nicht in dem von den Einwendern gewünschten Sinne bewertet, bedeutet nicht, dass sie oberflächlich oder überhaupt nicht behandelt worden wären.	**Beschlussempfehlung:** Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Dem pauschalen Antrag auf Einholung weiterer Sachverständigengutachten wird nicht gefolgt. Die für die Abwägung erheblichen öffentlichen und privaten Belange wurden in dem erforderlichen Umfang ermittelt und bewertet. Ergänzende fachgutachterliche Untersuchungen wurden insbesondere zu den Themen Verschattung und Artenschutz vorgenommen; die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen wurden ebenfalls auf einer tragfähigen Grundlage untersucht. Ein Erfordernis zur Einholung weiterer Gutachten ist nicht erkennbar. Die Belange der betroffenen Nachbarschaft wurden in die Abwägung eingestellt. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die einschlägigen Themenpunkte unter Pkt. A. sowie auf die vorstehenden Einzelpunkte zu Abschnitt III verwiesen. **=> Beschluss bereits unter den obenstehenden Punkten gefasst.**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
IV. Es ist bislang im Aufstellungsverfahren zwar angesprochen, aber nicht geprüft worden, ob die Voraussetzungen des § 13 a BauGB vorliegen, um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach dieser Vorschrift erstellen und verabschieden zu können. Die Grundflächenvoraussetzung ist sicherlich infrage zu stellen, jedoch muss eine Vorprüfung nach § 13 a Abs. 1 Satz 3 im Sinne einer Einzelfallprüfung auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 LUVPG eingefordert werden. Erst nach Vorliegen der Vorprüfung sind die Voraussetzungen des § 13 a BauGB zu bejahen. Daran fehlt es bislang. Erst, wenn diese Vorprüfung vorliegt und den Planbetroffenen zugänglich ist, kann hierzu weiter Stellung genommen werden. (…)	Zu **IV.**: Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Zutreffend ist, dass die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nur zulässig ist, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen eines Bebauungsplans der Innenentwicklung vorliegen. In Kap. 2.1 der Begründung wird bereits hinreichend ausführlich erläutert, dass und warum dies im vorliegenden Fall gegeben ist. Die (völlig unbegründet) in den Raum gestellte Behauptung, die Grundflächenvoraussetzung sei „*sicherlich infrage zu stellen*“, ist nicht nachvollziehbar, da der gesamte Geltungsbereich nur ca. 3.500m² groß ist und somit die maßgebliche „zulässige Grundfläche“ naturgemäß weit unter den Prüfwerten der Ziffern 1 und 2 des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB liegen muss. Ebenso ist die Forderung nach einer „*Vorprüfung nach § 13 a Abs. 1 Satz 3 im Sinne einer Einzelfallprüfung auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 LUVPG*“ nicht nachvollziehbar. Zum einen greift der angemahnte § 13 a Abs. 1 Satz 3 nicht, da im vorliegenden Fall eine GRZ festgesetzt ist. Sofern die Einwendenden den Satz 4 der zitierten Passage gemeint haben sollte (was inhaltlich nahezuliegen scheint), so ist festzustellen, dass es keiner förmlichen Vorprüfung bedarf, um – nicht zuletzt anhand der u. a. in Kap. 1 der Begründung erläuterten städtebaulichen Zielsetzungen und den getroffenen Festsetzungen zum Wohngebiet - zweifelsfrei feststellen zu können, dass hier kein Vorhaben begründet wird, dass einer Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit unterliegt. Eine förmliche Vorprüfung muss somit nicht erfolgen.	**Beschlussempfehlung:** Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer innerörtlichen, bereits erschlossenen Fläche. Die maßgebliche Grundflächenschwelle von 20.000 m² wird deutlich unterschritten. Eine überschlägige Prüfung nach Anlage 2 zum BauGB ist daher nicht erforderlich. UVP-rechtliche oder sonstige gesetzliche Ausschlussgründe für die Anwendung des § 13a BauGB sind nicht erkennbar. Der Einwendung wird nicht gefolgt; an der Durchführung des beschleunigten Verfahrens wird festgehalten. **=> Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:** **JA:** **NEIN:** **ENTHALTUNGEN:**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
13. Ö13		
(…) Am 18.2.26 lief die Annahmefrist für Stellungnahmen zum geplanten Projekt ab. Das Planungsbüro Dörhöfer nimmt verständlicherweise keine weiteren Einwendungen mehr an. ABER: Am 28.4.26 präsentierte der Investor erstmals uns eingeladenen Anliegern das Vorhaben und zeigte auch ein Model. 3 Dinge waren für uns neu: • Aus 33 geplanten Wohnungen werden sollen jetzt 34 Wohnungen werden. • Beide Wohnanlagen wurden mit einem zusätzlichen Stockwerk vorgestellt. WA 1 am Buchenweg wurde im Vergleich zum Gemeinderatsbeschluss am 16.12.25 um 1 Stockwerk erhöht und WA 2 ebenfalls um 1 Stockwerk. • Erstmals wurde das riesige Parkdeck gezeigt. Der Gemeinderat hat am 16.12.25 der Beschlussvorlage zur 8.Änderung des Bebauungsplanentwurf für das Baugebiet "Hinter dem Backhaus" zugestimmt, der von Mitte Januar 2026 bis 18.2.26 zur jedermanns Ansicht öffentlich vorlag. Mittlerweile geht der Investor von einer Wohnung mehr aus und bei jedem Wohnblock wurde ein Stockwerk höher geplant. Also: die Beschlussfassung ist hinfällig! Das neue 3. und 4. Stockwerk wurde im Penthouse-Stil gezeigt (Das Wort fiel auch im persönlichen Gespräch seitens des Investors). Außerdem stand auf einer gezeigten Bildschirmseite im oberen rechten Eck, dass es (1 o. mehrere?) ca. 140qm große Wohnungen mit umlaufender Dachterrasse und Rheinblick sein sollen. Auf die Frage eines Anliegers, wie hoch die um ein Stockwerk erweiterten Gebäude nun sind, gab es keine definitive Antwort. Der Gemeinderat hat am 16.12.25 einer Gebäudehöhenbegrenzung auf 281,5m NN zugestimmt. Wie hoch die Gebäude nun werden inklusive der Photovoltaikanlage, erschließt sich für uns nicht. Erstmals sahen wir, wie das Parkdeck geplant ist. Daten des Investors liegen nur zum Teil vor. Es ist ca. 41m lang, 18,0m tief und unserer Annahme 2,50m hoch. Es ist ein Volumen von mehr als 1800 Kubikmetern oder einer bebauten Grundfläche von 750qm. Das Parkdeck wird im Mittel der gesamten Länge wohl etwa 1,50m über die Fahrbahn in "Zum Kellerpfad" überragen. Das Parkdeck soll begrünt werden, was von der Straße wohl nicht zu sehen ist. Zu sehen sind lt. Model 6 große offene, dunkle Löcher.	Die nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist eingegangene Stellungnahme wird gleichwohl inhaltlich geprüft und in die Abwägung eingestellt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Verbindlich sind ausschließlich dessen zeichnerische und textliche Festsetzungen. Das am 28.04.2026 vorgestellte Modell stellt lediglich ein mögliches hochbauliches Konzept dar und ist nicht selbst Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Die Zulässigkeit der dargestellten Geschosse beurteilt sich nach den Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur maximalen Gebäudehöhe. Die Einhaltung dieser Vorgaben einschließlich der Regelungen zu technischen Dachaufbauten ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Das Parkdeck ist Bestandteil der Planung und wurde bei der Beurteilung der Verkehrs-, Stellplatz- und Schallbelange berücksichtigt. Seine Grundfläche ist bei der Berechnung der zulässigen Grundstücksausnutzung nach den maßgeblichen Vorschriften einzubeziehen. Die Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Aufgrund der nachträglich vorgelegten Verschattungsstudie vom 04.05.2026 und der entsprechenden Ergänzung der Planunterlagen wird eine erneute Veröffentlichung des überarbeiteten Bebauungsplanentwurfs durchgeführt. Im Rahmen dieser erneuten Beteiligung besteht Gelegenheit, zu den ergänzten Unterlagen und deren Auswirkungen Stellung zu nehmen. Das vorgestellte Investorenmodell ist dagegen für sich genommen nicht maßgeblich für den Inhalt des Bebauungsplans. Die Auswirkungen der ermöglichten Bebauung auf das Wohnumfeld, die Gebäudekubatur, die Verschattung, den Verkehr und die Stellplatzsituation wurden in die Abwägung eingestellt. Die Einwendungen führen darüber hinaus zu keiner Änderung der Planung.	**Beschlussempfehlung:** Hinsichtlich der vorgebrachten Belange zur Gebäudekubatur und zum Gebietscharakter, zur Verschattung, zum Verkehr, zur Stellplatzsituation sowie zur städtebaulichen Zielsetzung wird auf die Ausführungen und Beschlussfassungen zu den Themenpunkten 1, 2, 3, 4 und 9 unter Pkt. A. verwiesen. Darüber hinaus ergibt sich aus der Stellungnahme kein Erfordernis für eine weitere Änderung der Planung; an der vorliegenden Planung wird festgehalten. **=> Beschluss bereits unter den obenstehenden Punkten gefasst.**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Lt. Beschlussvorlage soll sich alles "harmonisch" in das Umfeld einfügen. Das war wohl ironisch gemeint. Absolut provozierend für die Anlieger. Uns Anlieger interessiert, ob das alles noch im Rahmen der GRZ Maßzahl von 0,4 läuft. Die Grundfläche der beiden Gebäude dürften ca. 1030 qm sein. Hinzu kommen Nebengebäude (alleine die Einhausung der großen Wärmepumpe für 2.400qm Wohnfläche hat bestimmt mehr als 30qm). Spannend, wie das Parkdeck bei GRZ berücksichtigt wird. Es ist ein riesiges separates Gebäude von ca.750qm. Wir haben festgestellt, dass sich nur wenige vorstellen können, wie sich der Komplex im gewachsenen Einfamilienhausgebiet einfügt. Wir haben zu den Bildern vom gezeigten Model noch 3 D Animationsbilder im Umfeld der Nachbarbebauung eingefügt, die über das Geoportal RLP erzeugt wurden. Die Bilder basieren noch auf der Höhe von der beschlossenen 2 und 3 stöckigen Bauplanung vom Dezember 2025. Wahrscheinlich sind die Gebäude jetzt höher. Außerdem ist ein Link eingefügt, der das Ganze noch mal in bewegten Bildern anzeigt. Der Gemeinderat wird sich der veränderten Problematik unseres Wissens nicht annehmen. Es zählt wahrscheinlich nur die Umsetzung. Lieber Herr […], alle Anlieger sind für betreutes Wohnen auf dem Gelände. Nur nicht in dieser Größenordnung! Ein solches Projekt passt vielleicht in Bingen, aber nicht in einem traditionellem Wohngebiet in Weiler. (…)		
14. Ö14		
(…) ich wende mich heute an Sie als besorgter Bürger, um meinen tiefen Unmut und mein Unverständnis gegenüber dem aktuellen Planungsstand des Bauvorhabens "Betreutes Wohnen, Zum Kellerpfad, Weiler" zum Ausdruck zu bringen. Im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 28.04.2026 blieben entscheidende Fragen, insbesondere zur exakten Höhe des Gebäudes, unbeantwortet. Zu meinem großen Erstaunen scheint die Planung nun drei Stockwerke vorzusehen, obwohl initial stets von zwei Stockwerken die Rede war. In diesem Zusammenhang ergeben sich für die Anwohnerschaft schwerwiegende Bedenken: - Einfügung in das Ortsbild: Es stellt sich die dringende Frage, wie ein Baukörper dieser Dimensionen mit der umliegenden, deutlich niedrigeren Bebauung harmonieren soll.	Die nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist eingegangene Stellungnahme wird gleichwohl berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Verbindlich sind ausschließlich dessen zeichnerische und textliche Festsetzungen. Das bei der Informationsveranstaltung am 28.04.2026 vorgestellte Modell stellt lediglich ein mögliches hochbauliches Konzept dar. Maßgeblich sind insbesondere die festgesetzten Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Gebäudehöhen. Ihre Einhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.	**Beschlussempfehlung:** Die nach Ablauf der Veröffentlichungsfrist eingegangene Stellungnahme wird berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Das am 28.04.2026 vorgestellte Gebäudemodell ist nicht verbindlicher Bestandteil des Angebotsbebauungsplans. Maßgeblich bleiben die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Baugrenzen und Grundstücksausnutzung. Die Auswirkungen auf Ortsbild, Nachbarschaft, Verschattung, Photovoltaikanlagen, Verkehr, Stellplätze und Brandschutz

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
- Verschattung und Energiewende: Die geplante Höhe lässt massiven Schattenwurf auf die Nachbargrundstücke befürchten. Dies beeinträchtigt nicht nur die Lebensqualität, sondern macht den Betrieb von Solarzellen auf den umliegenden Dächern unrentabel oder gar unmöglich – ein klarer Widerspruch zum aktuellen Bedarf an Klimaschutz. - Verkehrssituation und Parkplatzmangel: Die Anzahl der geplanten Parkplätze ist nach unserer Einschätzung deutlich zu knapp bemessen. Dies wird unweigerlich zu einem erhöhten Parkdruck in den umliegenden Straßen führen und damit vielleicht sogar die Durchfahrt für Rettungskräfte und Entsorgungsfahrzeuge behindern. - Zweck des Baus: Während offiziell oft von „altersgerechtem Wohnen“ gesprochen wurde, lassen aktuelle Informationen über „Penthouse-Wohnungen mit Rheinblick“ auf eine reine Profitmaximierung schließen. Exklusive Luxuswohnungen widersprechen dem sozialen Gedanken eines altersgerechten Quartiers für die breite Bürgerschaft. Als gewählte Vertreter unserer Gemeinde tragen Sie die Verantwortung, die Interessen der Bürger gegenüber den Profitinteressen privater Investoren zu wahren. Ich erwarte vom Gemeinderat eine lückenlose, transparente Darstellung der Planung sowie ein aktives Einschreiten, um eine Dimensionierung zu erwirken, die für die Anwohner verträglich ist. Ich bitte Sie höflich um eine schriftliche Stellungnahme bis zum 05. Juni 2026 zu den oben genannten Punkten und verbleibe in Erwartung Ihrer Antwort. (…)	Die Auswirkungen der ermöglichten Bebauung auf das Ortsbild, die Nachbarschaft, den Verkehr und die Stellplatzsituation wurden in die Abwägung eingestellt. Zur Verschattung liegt die Studie vom 04.05.2026 vor. Danach treten zwar zusätzliche Verschattungen auf; unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung oder erhebliche Auswirkungen auf die untersuchte Photovoltaikanlage sind jedoch nicht zu erwarten. Aufgrund der ergänzten Planunterlagen wird der Bebauungsplanentwurf erneut veröffentlicht. Der konkrete Stellplatznachweis sowie die Sicherstellung der Feuerwehrzufahrt und der Rettungswege sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu erbringen. Die Bezeichnung einzelner Wohnungen als „Penthouse-Wohnungen“ ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Private wirtschaftliche Interessen schließen die Planung nicht aus, sofern die Gemeinde – wie vorliegend – eigenständige städtebauliche Ziele der Innenentwicklung und der Schaffung eines barrierearmen bzw. seniorengerechten Wohnangebots verfolgt. Die Stellungnahme enthält keine neuen Gesichtspunkte, die über die bereits behandelten Belange hinaus eine weitere Änderung der Planung erfordern.	wurden geprüft und in die Abwägung eingestellt. Aufgrund der ergänzten Verschattungsstudie wird der überarbeitete Bebauungsplanentwurf erneut veröffentlicht. Hinsichtlich der Einzelbelange wird auf die Ausführungen und Beschlussfassungen zu den Themenpunkten 1, 2, 3, 4, 8 und 9 unter Pkt. A. verwiesen. Darüber hinaus führen die Einwendungen zu keiner Änderung der Planung; an der vorliegenden Planung wird weiterhin festgehalten. **=> Beschluss bereits unter den obenstehenden Punkten gefasst.**

- **<u>Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB</u>**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
1. Kreisverwaltung Mainz-Bingen, Ingelheim am Rhein		
(…) aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen: **1. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde bestehen folgende Anmerkungen** 1.1. Aufgrund der ausgelassenen Nutzung des Bestandsgebäudes haben sich wertvolle Bracheflächen entwickelt. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde sollten diese unversiegelten Freiflächen im Zuge der Umnutzung soweit wie möglich erhalten werden, insbesondere da Rohbodenflächen vorhanden sind, die sich als potenzielle Eiablageplätze für Zaun- und Mauereidechse eignen. Gegebenenfalls sind geeignete Ausweich- und Fortpflanzungshabitate zu schaffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde zwischenzeitlich überarbeitet und berücksichtigt potenzielle Vorkommen insbesondere der Zauneidechse. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen, darunter Bauzeitenregelungen, Schutzmaßnahmen sowie eine ökologische Baubegleitung. Zudem ist im Zuge der Freiflächengestaltung die Entwicklung geeigneter Ersatz- bzw. Ausweichhabitate vorgesehen. Ein vollständiger Erhalt aller bestehenden Brachflächen ist im Rahmen der geplanten Nutzung nicht möglich. Den naturschutzfachlichen Belangen wird jedoch im Rahmen der Planung und der vorgesehenen Maßnahmen (s. Artenschutzgutachten) in ausreichender Weise Rechnung getragen.	**=> <u>Beschlussvorschlag</u>**: Die geplanten Maßnahmen des Artenschutzgutachters werden als ausreichend erachtet. Eine weitergehende Änderung der Planung ist nicht erforderlich. ***Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:*** ***JA:*** ***NEIN:*** ***ENTHALTUNGEN:***
1.2. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind die Maßnahmen V1, V2 und V3 zu beachten. Die Flächen der Maßnahme V3 sind mit Reptilienschutzzäunen zu versehen, sodass keine Tiere im Baufeld sind. Vorab sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen und die Flächen vor Baubeginn auf das Vorkommen von Reptilien und Fledermäusen nochmals zu überprüfen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Maßnahmen V1 bis V3 werden beachtet. Die Flächen der Maßnahme V3 werden vor Baubeginn mit Reptilienschutzzäunen gesichert. Eine Begehung vorab erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubetreuung.	**=> Kein Beschluss erforderlich**
1.3. Ebenfalls sind die vorhandenen Bäume- und Sträucher nach Möglichkeit zu erhalten und nach DIN 18920 zu schützen. Ist dies nicht möglich sind Ersatzpflanzungen für die verlorenen Bäume und Gehölze vorzunehmen. Gemäß Kapitel 5.1 der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist nur ein Baum mit seinem Umfeld zum Erhalt vorgesehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein möglichst weitgehender Erhalt vorhandener Bäume und Gehölze wird grundsätzlich angestrebt und im Rahmen der Planung berücksichtigt. Soweit ein Erhalt einzelner Gehölze aufgrund der geplanten Nutzung nicht möglich ist, ergibt sich keine zwingende Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen. Das Vorhaben wird als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig; ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist insoweit nicht erforderlich. Ein weitergehender Regelungsbedarf wird daher nicht gesehen.	**=> Kein Beschluss erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
1.4. Eine ökologische Baubegleitung (Maßnahme V4) hat die Einhaltung dieser Vorgaben zu überwachen. Die verantwortliche Person ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen. Neben der Festsetzung in der Planzeichnung zum Erhalt von Bäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, befürworten wir die weiteren Grünflächen festzusetzen als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie überlagert als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung ist im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehen; die Einhaltung der Maßnahmen wird hierüber sichergestellt. Die zuständige Person wird der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn mitgeteilt. Ein zusätzlicher Festsetzungsbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB bzw. als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird jedoch nicht gesehen, da die relevanten Belange bereits fachgutachterlich berücksichtigt und über die vorgesehenen Maßnahmen im Vollzug gesichert werden. Darüber hinaus würden weitergehende flächenhafte Schutzfestsetzungen die städtebauliche Planungsfreiheit im Innenbereich unverhältnismäßig einschränken. Im vorliegenden innerörtlichen Zusammenhang sind derartige zusätzliche Schutzfestsetzungen nicht zielführend.	**=> <u>Beschlussvorschlag</u>**: Die Durchführung einer ökologischen Baubegleitung sowie die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden sichergestellt. Weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen von Grünflächen werden nicht getroffen, da hierfür kein zusätzlicher Bedarf besteht. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. ***Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:*** ***JA:*** ***NEIN:*** ***ENTHALTUNGEN:***
2. Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft) bestehen folgende Anmerkungen 2.1. Gem. dem Ende Dezember 2025 in Kraft getretenen, novellierten Landeswassergesetz weisen wir hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung darauf hin, dass die Untere Wasserbehörde für die Einleitung von Niederschlagswasser bis zu 800 m² abflusswirksamer Fläche in das Grundwasser zuständig ist, ab einer abflusswirksamen Fläche > 800 m² ist die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Mainz zuständig. 2.2. Keiner Erlaubnis bedarf gem. § 44a LWG das ortsnahe Einleiten von Niederschlagswasser i.S.d. § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG bis zu 10.000 m² abflusswirksamer Fläche in das Grundwasser durch schadlose Versickerung. Die Versickerung ist breitflächig oder über Mulden bis zu einer Tiefe von 30 cm über die belebte Bodenzone auszuführen. Eine Versickerung ist als schadlos zu betrachten, wenn 2.2.1. Dachflächen nicht kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind 2.2.2. Grundstücksflächen befestigt sind, ausgenommen gewerblich, handwerklich oder industriell genutzte Flächen	Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde zur Niederschlagswasserbeseitigung, zu den Zuständigkeiten nach dem novellierten Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz sowie zu den Anforderungen an die schadlose Versickerung werden zur Kenntnis genommen. Gleiches gilt für die Hinweise zum Vermeidungs- und Verwertungsgebot bei Abbruch- und Aushubmassen sowie sonstigen anfallenden Abfällen. Die angesprochenen wasserrechtlichen und abfallrechtlichen Anforderungen betreffen im Wesentlichen die nachgelagerte Entwässerungs- und Ausführungsplanung sowie die bau- und abfallrechtliche Umsetzung des Vorhabens. Sie stehen der Planung nicht entgegen. Die Hinweise werden redaktionell unter den „Hinweisen und Empfehlungen“ in den Satzungstext aufgenommen bzw. entsprechend aktualisiert. Weitere Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.	**=> Kein Beschluss erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
2.2.3. Öffentliche Straßen sowie Geh- und Radwege, ausgenommen Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als zweistreifigen Straßen 2.2.4. Einleitungen außerhalb von Naturschutzgebieten, Quellen sowie Wasserschutzgebiete nicht entgegenstehen. 2.3. Gem. § 44a LWG ist die schadlose Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund ab einer abflusswirksamen Fläche von mehr als 800 m² rechtzeitig vor Beginn bei der Oberen Wasserbehörde anzuzeigen. Das Anzeigeverfahren richtet sich nach § 108 a LWG. 2.4. Die Änderungen im LWG RLP bitten wir in den Hinweisen und Empfehlungen des Satzungstextes (Ziffer IV.) redaktionell anzupassen. 2.5. Bei der Entsorgung von Abbruch- und Aushubmassen, sowie den sonstigen bei der Maßnahme anfallenden Abfälle, ist das Vermeidungs- und Verwertungsgebot nach § 6 ff Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I v. 29.02.2012, S. 212 ff.) in der aktuellen Fassung zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind weitere öffentlich-rechtliche Vorschriften (z.B. die Bestimmungen des Bodenschutzrechts, Wasserrechts und Baurechts) zu beachten. 2.6. Dies bitten wir in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen zu ergänzen.		
3. Aus Sicht des Bereichs für Fluglärmangelegenheiten sind folgende Hinweise zu beachten 3.1. Das Gebiet liegt primär im Eindrehbereich von bei Betriebsrichtung 07 (Ostwind) vorherrschenden Landeanflügen des Flughafens Frankfurt Main. In Abhängigkeit mehrerer Faktoren (z. B. Wetter, Reisesaison) sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, dies sollte in der Abwägung angesichts der lärmsensiblen baulichen Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ zur Kenntnis genommen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt innerhalb der bestehenden Ortslage; mögliche Belästigungen durch Fluglärm sind daher als standortbedingte Vorbelastung zu bewerten. Ein unzumutbarer zusätzlicher Konflikt wird durch die vorliegende Planung nicht ausgelöst. Zudem liegt für das Vorhaben ein schalltechnisches Gutachten vor, in dem die immissionsschutzrechtlich relevanten Geräuschbelastungen untersucht wurden. Hinweise auf eine Unzulässigkeit der geplanten Wohnnutzung ergeben sich daraus nicht. Die Gemeinde nimmt den Hinweis daher im Rahmen der Abwägung zur Kenntnis; eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.	**=> Kein Beschluss erforderlich**
4. Gegen den Bauleitplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.	**=> Kein Beschluss erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
5. Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Anmerkungen 5.1. Die Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens (S.15) sollten in den Hinweisen aufgenommen werden, z.B. dass die Decke des Parkdecks mit einer teilweise schallabsorbierenden Decke (0,2) ausgestattet werden muss, damit die Immissionsrichtwerte bei Nacht eingehalten werden können. Ebenso, dass der Nachweis zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte auf Ebene der Baugenehmigung durchzuführen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die relevanten Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens, insbesondere zur schallabsorbierenden Ausgestaltung der Decke des Parkdecks sowie zum Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren, sind bereits unter Ziffer IV.16 der Hinweise und Empfehlungen im Satzungstext enthalten. Ein weiterer Ergänzungsbedarf besteht daher nicht.	**=> Kein Beschluss erforderlich**
Obligatorische Hinweise Gem. § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Wenn die textlichen Festsetzungen getrennt von der Planzeichnung geführt werden, sind auf beiden Dokumenten jeweils der Hinweis zu führen, dass beide Teile Bestandteil des Bebauungsplans sind. Dies begründet sich aus der Tatsache, dass die Planzeichnung als zeichnerischer Ausdruck der textlichen Festsetzungen verstanden wird, sprich es muss alles was auf der Planzeichnung enthalten ist auch in den textlichen Festsetzungen festgehalten sein und umgekehrt. Gem. G 22 ROP sollen „die Träger der Flächennutzungsplanung […] ein geeignetes Flächenmanagement einrichten, in dem die Baulandreserven in den Innen- und Außenbereichen einschließlich Baulücken systematisch aktuell gehalten […] [und] die bereits etablierte und erprobte Plattform RAUM+Monitor angewendet werden“. Diese ist vorgesehen als landesweites Instrument für das Flächenmanagement gem. Z 31 LEP IV und ermöglicht eine einheitliche Prüfung der vorrangigen Innenentwicklung und damit die Einhaltung der Ziele der Raumordnung. Mit diesem Tool kann für alle Planungsebenen eine Übersicht über Bauflächen und Baupotentiale im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereitgestellt und zudem eine belastbare Datenbasis für den Raumordnungsbericht des Landes sowie die regionalen Raumordnungsberichte sichergestellt werden. Die Datenpflege obliegt den Kommunen und sollte zumindest jährlich, nach entsprechender Bautätigkeit auch öfter aktualisiert werden, bspw. • sofort bei genehmigter Änderung oder Fortschreibung des FNP; • sofort, wenn ein Baubeginn bekannt wird; • wenn neue Potentialflächen entstehen. Eine umfassende Aktualisierung der Daten wird darüber hinaus spätestens für Fortschreibungen des FNP bei Bauflächenausweisungen im Außenbereich erforderlich, um die raumordnerische Prüfung der Planungen gem. Z 31 LEP IV ggf. i.V.m. Z 20 ROP zu ermöglichen. Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes. Bitte achten Sie auf die Aktualität aller verwendeten Rechtsgrundlagen. (…)	Die obligatorischen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Abwägungsgebot gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wird im vorliegenden Verfahren beachtet. Die Übereinstimmung von Planzeichnung und textlichen Festsetzungen sowie deren gemeinsame Zugehörigkeit zum Bebauungsplan werden sichergestellt. Die Hinweise zu RAUM+Monitor, zur Vorlage und Beachtung gültiger Satzungen sowie zur Aktualität der verwendeten Rechtsgrundlagen betreffen überwiegend allgemeine verfahrensbezogene bzw. organisatorische Anforderungen und stehen der Planung nicht entgegen. Ein Änderungsbedarf an der Planung ergibt sich hieraus nicht.	**=> Kein Beschluss erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
2. Naturschutzgruppe Weiler und Umgebung e.V., Weiler		
(…) als Naturschutzgruppe Weiler und Umgebung e.V. engagieren wir uns seit mehr als 30 Jahren für die Belange von Natur und Landschaft in und um Weiler. Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur 8. Änderung des B-Plans 'Hinter dem Backhaus' ausgearbeiteten und aktuell im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ausliegenden Unterlagen der Artenschutzrechtlichen Untersuchung (plan b GbR) sind nach unserer Beurteilung in mehreren Punkten unzureichend bzw. fehlerhaft. Deshalb kommen auch die Aussagen des Gutachtens und der darauf verweisenden Begründung zum Bebauungsplan nach unserer Einschätzung teilweise zu falschen Beurteilungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit des Vorhabens. Mit der vorgelegten Untersuchung kann nach unserer Einschätzung nicht nachvollziehbar belegt werden, dass es bei der Realisierung des Vorhabens nicht zu Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Nach unserer Erkenntnis sind die durchgeführten Untersuchungen zur Beurteilung des Vorhabens nicht ausreichend und die im Gutachten beschriebene Vorgehensweise entspricht nicht den gesetzlich geforderten Kriterien beim, nach derzeitigen Kenntnissen nicht auszuschließenden, Vorkommen streng bzw. europarechtlich geschützter Arten. Selbstverständlich begrüßen wir die Absicht der Ortsgemeinde, das Gelände des ehemaligen Kindergartens einer neuen Nutzung zuzuführen. Es ist jedoch unsere Aufgabe als Naturschutzgruppe, darauf hinzuweisen, dass die Umnutzung des Geländes in einer Weise erfolgt, die den im Bundesnaturschutzgesetz geregelten Anforderungen entspricht. Unsere fachliche Beurteilung des Gutachtens wird nachfolgend begründet. Wir bitten Sie, unsere Argumentation im Rahmen des weiteren Verfahrens zu berücksichtigen. **1. Anlass / Auftrag** Die Beauftragung erfolgte am 15.08.2025. Die Gutachter weisen explizit darauf hin, dass der beauftragte Untersuchungsumfang keine ganzjährige Untersuchung umfasst und auch nicht die Erstellung eines vollumfänglichen Artenschutzbeitrags. Dieses hätte es nach unserer Auffassung bei dem überschaubaren Vorhabensgebiet auch nicht bedurft. Aufgrund der späten Beauftragung war keine Brutvogeluntersuchung mehr möglich. Dezidierte Untersuchungen zur eventuellen Betroffenheit von streng geschützten Fledermäusen und streng geschützten Reptilien wären im Spätsommer jedoch zweifellos noch möglich gewesen und hätten zu belastbaren Ergebnissen geführt.	Das Artenschutzrechtliche Gutachten wurde nachträglich entsprechend angepasst. Zudem hat der beauftragte artenschutzrechtliche Fachgutachter die vorgetragenen Einwendungen fachlich geprüft und nimmt zu den genannten Punkten wie folgt Stellung: *„• Die Bemerkungen zu Anlass/Auftrag bieten keinen konkreten Kritikpunkt. Konkreten Hinweisen auf Vorkommen der genannten Artengruppen zu den Begehungszeitpunkten wäre durch die plan b GbR nachgegangen worden. Dazu gab es aber keinen Anlass.* *• Zum Punkt Leistungsumfang ist anzumerken, dass genau die in der Stellungnahme vorgetragene Einschätzung ja erbracht wurde: es wurden potenzielle Habitate von Reptilien benannt. Ein Widerspruch zum vorgelegten Dokument ist nicht erkennbar.* *• In unseren Ausführungen (Vorkommen geschützter Arten) wird geschrieben, dass ‚keine großen Nester von Elstern und Rabenvögeln gesehen‘ wurden. Das ist im belaubten Zustand plausibel und wurde durch die Beobachtungen der Naturschutzgruppe im unbelaubten Zustand wiederlegt (S. 2). Das Vorkommen des Elsternests wurde deshalb nachrichtlich in die Begutachtung der plan b GbR (Stand 16.03.2026) übernommen. Da Elstern allerdings nur zum Teil Vorjahresnester übernehmen, deren Vorkommen nicht selten sind und die Tiere in der Umgebung hinreichende Möglichkeiten zum Nestbau vorfinden, bleibt die Anmerkung der Naturschutzgruppe konsequenzlos. Die Niststätte von Elstern unterliegt nicht dem Schutz von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Für die Rodung von Gehölzen wurde wie üblich festgesetzt, dass sie außerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten stattfinden soll (Vermeidungsmaßnahme V2).* *• Der Baumbestand ist in unserem Dokument als 30-jährig und in der Zuwachsphase beschrieben. Der Baumbestand wird als erhaltungswürdig eingestuft (S 6). Die Naturschutzgruppe besteht darauf, dass die zentral wachsenden Pappeln wesentlich älter seien, als der Stammumfang vermuten lässt. Diese Frage ist insofern akademisch, als die Erhaltungswürdigkeit dadurch nicht höher eingeschätzt werden*	**=> <u>Beschlussvorschlag</u>**: Den Ausführungen des beauftragten artenschutzrechtlichen Fachgutachters wird gefolgt. Die vorgetragenen Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt wird nicht gesehen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich. ***Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:*** ***JA:*** ***NEIN:*** ***ENTHALTUNGEN:***

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
3. Leistungsumfang "Das Gelände wurde im Rahmen einer Inaugenscheinnahme sowie einer Biotopkartierung auf mögliche Vorkommen und Habitate geschützter Arten untersucht." Bei den beiden Begehungen hätten die nachfolgend von uns dokumentierten potenziellen Habitate festgestellt und, spätestens nach der ersten Begehung, die tatsächliche Überprüfung auf vorkommende Fledermäuse und Reptilien erfolgen müssen. Da dies nicht geschehen ist kann der Nachweis nicht erbracht werden, dass es keine Betroffenheit dieser beiden Artengruppen gibt (s.u.). **4.2 Vorkommen geschützter Arten** 1. Absatz: "Es wurden keine großen Nester von Elstern und Rabenvögeln gesehen." Es mag sein, dass keine entsprechenden Nester (Anmerkung: Elstern sind auch Rabenvögel) gesehen wurden. Diese sind jedoch eindeutig da und nachweisbar. Der große, nicht zum Erhalt festgesetzte Baum nördlich des Kindergartengebäudes trägt ein großes Elsternest (s. Fotos). 	*kann, als sie es bereits wurde. Die Bewertung obliegt dem Büro Dörhöfer. Da keine artenschutzrelevanten Strukturen an den Bäumen vorhanden sind, können weiterführende Aussagen über das Baumalter unterbleiben. Die genaue Vermessung des Baumbestandes wurde nicht durch die plan b GbR vorgenommen.* *• Die Begutachtung der plan b GbR hatte keine Spuren von Vorkommen von Gebäudebrütern festgestellt. Die Naturschutzgruppe möchte dies durch eine Begehung 6 Monate später widerlegen und sieht Kotspuren auf der Fensterbank im Innenhof als Indiz an. Ob es sich um Fledermauskot handelt ist zumindest fraglich. Es ist absolut üblich, dass ein leerstehendes Gebäude im Laufe der Zeit von wildlebenden Tieren bezogen wird. Zum Zeitpunkt der Begehung durch die plan b GbR war das Gebäude augenscheinlich noch ziemlich frisch entnutzt. Um diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen, wird mit der Vermeidungsmaßnahme V4 eine ökologische Baubegleitung gefordert, die auf sich ändernde ökologischen Rahmenbedingungen reagieren und Lösungen finden muss. In die Artenschutzprognose wurde die Kontrolle auf Fledermausquartiere im Aufgabenportfolio der ÖBB (V4, S.15) explizit eingefügt.* *• Den letzten Abschnitt der Stellungnahme widmet die Naturschutzgruppe dem Reptilienschutz, der in der Ausarbeitung der plan b GbR anderes beschrieben, wird, als es der Naturschutzgruppe sinnvoll erscheint. Wir vertreten die Ansicht, dass das in der Artenschutzprognose beschriebene Management umsetzbar ist und erfolgreich abgeschlossen werden kann. Es werden Schonbereiche ausgewiesen, in die die Tiere flüchten können, oder in die sie von der ökologische Baubegleitung verbracht werden können. Dies kann dann durchaus auch als Fläche mit ‚continuous ecological functionality‘ (CEF) beschrieben werden. Am Ende stehen den Tieren im Vorhaben mehr geeignete Habitate zur Verfügung als vorher.* *Uns ist dabei der Aspekt wichtig, dass das genutzte Kindergartengelände wesentlich weniger attraktiv für wildlebende Tiere gewesen sein muss, als das nun brachgefallene Grundstück den Anschein erweckt. Ob nun nach wenigen Monaten Brachezustand bereits eine Besiedlung durch, oder eine Abundanzsteigerung von Reptilien und anderen*	

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
 age des Baumes mit dem Elsternest (© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025 dl-de/by-2-0, ttp://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]) Elstern bauen Nester, die nicht selten von dem gleichen Brutpaar wieder genutzt werden. Zwar ist der jährliche Bau eines neuen Nestes bei Elstern die Regel, die Ausbesserung und Wiedernutzung eines Nestes durch Elstern ist jedoch nicht ausgeschlossen. So werden lt. Kompendium der Vögel Mitteleuropas alte Nester in Siedlungs- und offenen Kulturlandbiotopen nicht selten wiederbezogen und nur ausgebessert. Bei erfolgreicher Brut ist nach Literaturangaben die Wahl eines neuen Neststandortes weniger wahrscheinlich. Selten kommt es auch zu Folgenutzungen von Elsternestern durch Waldohreulen, Turm- und Baumfalken. Somit erfüllen die Nester von Elstern nach unserer Einschätzung, wie auch die Nester anderer Rabenvögel, die Kriterien von wiederkehrend genutzten Fortpflanzungsstätten. Sie unterliegen somit auch außerhalb der Brutzeit dem gesetzlichen Schutz des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Nach diesem ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die Beseitigung des Baumes mit dem Elsternest im Rahmen des Bauvorhabens verstößt somit nach unserer Rechtsauffassung ohne entsprechende Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gegen die gesetzlichen Bestimmungen. Im Rahmen des Antrags auf Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG oder Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist fachlich qualifiziert darzulegen, ob und in welchem Maß die beantragte Beseitigung des Elsternestes Auswirkungen auf den Bestand der lokalen Populationen der Elster und der potenziellen Folgenutzer hat.	*geschützten Arten bereits stattfinden konnte, ist eher fraglich. Wir nehmen deshalb an, dass das Nicht-Auffinden von Reptilien an den Untersuchungsterminen den Besiedlungszustand korrekt abgebildet haben kann. Die Annahme hingegen, dass das Vorhandensein von geeigneten Strukturen mit einem entsprechenden Tierbestand einher geht, kann durch die Naturschutzgruppe vorliegend nicht belegt werden.“*	

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Fortsetzung 1. Absatz: "Der Baumbestand ist mit etwa 30 Jahren in der Zuwachsphase." Diese Aussage betrifft nur die Bäume, die im Rahmen der Neuanlage des Außengeländes des Kindergartens vor etwa 30 Jahren gepflanzt wurden. Die 3er-Gruppe der Hybrid-Pappeln im Zentrum des Kindergartens ist deutlich älter. Dies ist auch für Laien erkennbar. Ihr Alter dürfte etwa 70 bis 80 Jahre betragen. Das Luftbild von 1996 zeigt die 3er-Gruppe bereits als große Bäume neben dem damals noch relativ jungen Kindergarten. Auch die anderen Bäume sind auf dem Luftbild bereits erkennbar, obschon noch als Jungbäume.  Orthophoto vom 05.061996 (© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025 dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de Daten bearbeitet]) Die Bäume sind allerdings so vital, dass sie keine Höhlungen oder Rindenablösungen zeigen und somit keine Habitateignung für höhlenbrütende Vögel und gehölzbesiedelnde Fledermäuse sowie für alt- und totholzbesiedelnde Käfer und sonstige Insekten haben. Dies muss jedoch im Gutachten diskutiert werden.		

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
 2. Absatz: "Am abzureißenden KiTa-Gebäude wurden keine Gebäudebrüternester gefunden. Ebenso gibt es dort keine Einflugstellen für geschützte Arten wir Fledermäuse oder Mauersegler." Dies ist mit Ausnahme eines seit Woche gekippten Fensters richtig. Allerdings besitzt das Gebäude an der Außenhülle sehr wohl Eignung für Fledermäuse. Es gibt an den beiden Längsseiten des Nordtraktes und an der Westseite des Westtraktes in der Holzverkleidung Einschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse, so dass diese das Gebäude als Sommerquartier nutzen können und möglicherweise auch nutzen.  Potenzielle Fledermausquartiere Nordtrakt Nordseite (links) und Südseite (rechts)		

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Die Westseite des Westtraktes bietet in dem Bereich südlich des Eingangs über die ganze Länge für gebäudebesiedelnde Fledermausarten geeignete Habitatstrukturen (s. unteres Bild vorhergehende Seite). Auf einer Fensterbank auf der Westseite des Westflügels findet sich Kot, der mglw. von Fledermäusen stammt, welche die darüber liegende Spalte der Holzverkleidung nutzen.  Kot auf Fensterbank unterhalb Holzvertäfelung - ob Fledermauskot ist zu prüfen Die Frage nach der Nutzung der Gebäudehülle des ehemaligen Kindergartens ist auch zu klären für den Fall, dass es sich bei dem Kot auf der Fensterbank nicht um Fledermauskot, sondern um Kleinsäugerkot handelt. Fledermäuse können das Gebäude mit den außenliegenden Holzverschalungen sehr gut als Sommerquartier und als Raststätte nutzen. Hier müssen Untersuchungen erfolgen, sowohl nach Spuren als auch Detektorbegehungen während der Flugzeiten im Sommer / Herbst. Anwohner beobachten regelmäßig Flugverkehr von Fledermäusen. Eine Quartiernutzung ist definitiv nicht ausgeschlossen. In diesem Fall kommt es durch den Abriss der Gebäude zu einem Quartierverlust und der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, je nach Art und Zeitpunkt des Abbruchs ist auch die Tötung oder Verletzung von Tieren und somit ein Verstoß gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht ausgeschlossen. 3. Absatz: "Auf der Freifläche sind Vorkommen von Zauneidechsen nicht auszuschließen. … Im Plangebiet ist davon auszugehen, dass Reptilien auf den ruderalisierten Grünflächen im Osten, Nordosten und Westen des Gebiets sowie auf dem südöstlich angrenzenden Flurstück 1/28 vorkommen können." Das ist korrekt. Im Falle des Vorkommens von Zauneidechsen verstößt das Vorhaben ohne geeignete Maßnahmen sowohl gegen das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG als auch gegen das Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (s.o.). Das Außengelände besitzt eine sehr gute Eignung als Lebensraum für Zauneidechsen und eine bedingt gute Eignung für Mauereidechsen. Beide Arten		

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
sind streng geschützt und kommen im Siedlungsraum von Weiler vor, auch in den Gärten der umgebenden Straßenzüge. Das brachliegende Außengelände bietet alle benötigten Habitatrequisiten (Sonnenplätze, Eiablageplätze, Überwinterungsmöglichkeiten, Nahrungshabitate) für die beiden Arten.  Das brachliegende Außengelände eignet sich als Ganzjahreslebensraum für Zaun- und Mauereidechsen, es bietet alle benötigten Habitatrequisiten (Sonnenplätze, Eiablageplätze, Überwinterungsmöglichkeiten, Nahrungshabitate) Aussagen zum Vorkommen sind nur mit dezidierter Untersuchung möglich. Diese ist nicht erfolgt. Somit ist vom Vorkommen auszugehen. Die Planung verstößt ohne geeignete CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG (s.u.) gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Tabelle S. 10: Die Tabelle 10 ist für belastbare Ergebnisse nicht ausreichend, da alleine Rasterzellen nachweise (Flächengröße 2x2 km) wegen fehlender systematischer Erfassungen unzureichend sind - hier muss das Messtischblatt angewendet werden. So ist das Vorkommen der Elster eindeutig belegt durch as Nest, Vorkommen von Fledermäusen durch Flugbeobachtungen, Vorkommen Zauneidechse und Mauereidechse sind in der näheren Umgebung nachgewiesen. Das Kap. 4.2 ist in seiner Gesamtheit aufgrund der nachweisbaren Fakten unzureichend und fehlerhaft. **5.1 Baubedingte Projektwirkung** 4. Absatz: "Beim Gebäudeabriss gehen keine Habitate von Gebäudebrütern verloren." Dies lässt sich mit den durchgeführten Untersuchungen nicht belegen, da keine Fledermäuse untersucht wurden und offensichtlich auch keine gezielte Nachsu-		

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
che nach Hinweisen auf Quartiernutzungen durch Fledermäuse erfolgte. Die Habitateignung ist eindeutig, neben den nachgewiesenen Spalten hinter den Holzvertäfelungen gibt es auch einen Verdacht auf Fledermauskot auf einer Fensterbank. Bei Baum- und Gehölzrodungen kommt es zum Verlust von Lebensraum von häufigen Gehölzbrütern der Siedlungsgebiete. 4. Absatz 2. Satz: "Bei Baum- und Gehölzrodungen kommt es zum Verlust von Lebensraum von häufigen Gehölzbrütern der Siedlungsgebiete." Dies ist bedingt zutreffend - bei dem Elsternest handelt es sich um ein potenziell wiederkehrend genutztes Nest einer europarechtlich geschützten Art, wodurch die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 auch bei Gehölzrodung im Winter nach unserer Rechtsauffassung eindeutig erfüllt werden! 5. Absatz: "Lebensraum von Reptilien geht auf einem Großteil der Flächen verloren, Schonbereiche können eingerichtet werden." Beides ist zutreffend, zu den artenschutzrechtlichen Aspekten s. unten. 5.1 Anlagebedingte Projektwirkung 2. Absatz: "Das extensiv begrünte Parkdeck stellt Sonderlebensraum für seltenere Tierarten, darunter auch Reptilien, zur Verfügung." Das ist für Zauneidechsen nur zutreffend, wenn nicht rundum senkrechte Wände das Erreichen des begrünten Daches verhindern - Zauneidechsen können keine senkrechten Wände hochklettern! Über die Ausgestaltung des Parkdeckes trifft der Bebauungsplan jedoch keine Aussagen. **6.1 Bewertung** 3. Absatz: "Reptilien können bei der Geländeräumung außerhalb der Reptilien-Schutzzonen (s. u.) durch Baumaschinen vor allem an kühleren Tagen getötet werden, falls ihnen eine Flucht nicht möglich ist. Durch die baubegleitende Schonung kann vermieden werden, dass Reptilien abgesammelt und umgesiedelt werden müssen. Somit werden erhebliche Individuenverluste verhindert, die negative Auswirkungen auf den Erhaltungszustand des lokalen Bestandes haben könnten. Es muss keine Ausnahmegenehmigung beantragt werden." Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind fachlich nicht geeignet und erfüllen in der beschriebenen Form nicht die Kriterien an CEF-Maßnahmen, die § 44 Abs. 5 BNatSchG fordert (s.u.)! Nur wenn diese Kriterien erfüllt werden ist im Falle des Vorkommens von streng geschützten Reptilien kein Ausnahmeantrag erforderlich!		

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
6.2 Maßnahmen V3 - Reptilien-Schutzzonen, 2. Absatz: "Zum Schutz vor Individuenverlusten empfehlen wir, das Reptilienhabitat im Westen, das nicht erhalten bleiben kann (rot dargestellt in Abb. 11), schonend und bei Bedingungen zurück zu bauen, unter denen die Tiere fluchtfähig sind (März bis Oktober, min. 17 °C Lufttemperatur). Für die Bauphase ist eine Umweltbaubegleitung (s. u.) einzusetzen, die solche Bauzeitenfenster für den Rückbau festlegt." Diese unter V3 beschriebene Maßnahme, dass im betreffenden Bereich Bauarbeiten nur bei Bedingungen erfolgen dürfen, wenn Eidechsen fluchtfähig sind, ist nicht ausreichend, um die Tötung oder Verletzung von Tieren zu verhindern. Gleiches gilt natürlich auch für die Schutzzonen, wenn diese später umgestaltet werden. Alleine die Einsetzung einer Umweltbaubegleitung ist zudem nicht ausreichend, wenn diese nicht hinreichend qualifiziert ist. Die beschriebenen Maßnahmen entsprechen nicht den von § 44 Abs. 5 erforderlichen gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen, um das Tötungs- oder Verletzungsrisiko für die Individuen der betroffenen Arten nicht signifikant zu erhöhen! Zaun- und Mauereidechsen flüchten bei Baumaßnahmen nicht zwingend in die vorgesehenen Schutzzonen, sondern in die nächste Deckung, wo sie sich geschützt fühlen. Dort unterliegen sie der Gefahr der Tötung durch Bau- und Abbrucharbeiten (s. Laufer, H. (2014): Praxisorientierte Umsetzung des strengen Artenschutzes am Beispiel von Zaun- und Mauereidechsen. - Natursch. Landsch.pfl. Bad.-Württ. 77: 93-142). Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Schutz der streng geschützten Reptilien sind somit fachlich als völlig unqualifiziert zu bezeichnen. Im Falle des Vorkommens sind, sowohl bei der Baufeldräumung außerhalb der so genannten Schutzzonen, als auch später bei der Anlage des Außengeländes, qualifizierte Maßnahmen zum Schutz der streng geschützten Reptilien durchzuführen. Da das Vorkommen von Reptilien nicht dezidiert geprüft wurde - obwohl dies 2025 nach Auftragsvergabe noch möglich gewesen wäre, da Reptilien noch Aktivitätszeit hatten; bei Spätsommer-Untersuchungen muss die erschwerte Nachweisbarkeit durch häufigere Kontrollen unter geeigneten Bedingungen kompensiert werden - sind das Vorkommen und die artenschutzrechtliche Betroffenheit von streng geschützten Reptilien nicht auszuschließen. Der Bebauungsplan muss deshalb nachvollziehbar darlegen, durch welche gebotene, fachlich anerkannte Schutzmaßnahmen die signifikante Erhöhung des Tötungs- und Verletzungsrisikos für die Individuen der streng geschützten Reptilienarten gewährleistet (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1) und wie die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3).		

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
7. Bewertung und Maßnahmen "Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen - Erhaltung und Schutz der Bäume - Jahreszeitliche Bauzeitenbeschränkung - Reptilien-Schutzzonen - Ökologische Baubegleitung steht [aus] unserer Sicht keine negative Auswirkung der Baumasnahme auf die vor Ort zu erwartenden Tierarten aus den Gruppen der Vögel und Reptilien zu befürchten. Ein Verstoß gegen die Zugriffsverbote aus dem § 44 BNatSchG kann so vermieden werden." Insgesamt bestehen aus Sicht der Naturschutzgruppe Weiler und Umgebung e.V. erhebliche Zweifel, dass das Vorhaben nicht gegen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote verstößt. Das vorgelegte Gutachten weist so gravierende fachliche Mängel auf, dass die in Kap. 7 getroffene Aussage auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen nicht nachvollziehbar ist, weder hinsichtlich der Vögel (Nachweis Elsternest), noch der Fledermäuse (Außenhülle mit Habitateignung wurde offensichtlich nicht untersucht oder nicht berücksichtigt, keine Spurensuche), noch der Reptilien (Vorkommen nicht untersucht, im Falle des Vorkommens Vorschlag fachlich nicht ausreichender Maßnahmen zur Vermeidung der Zugriffsverbote, die nicht den in § 44 Abs. 5 BNatSchG geforderten gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen entsprechen!). Wir fordern deshalb den qualifizierten Nachweis der artenschutzrechtlichen Unbedenklichkeit durch entsprechende Untersuchungen und, im Falle der Betroffenheit streng bzw. europarechtlich geschützter Arten, durch transparente und nachvollziehbare Darlegung und Umsetzung der Maßnahmen, die gemäß § 44 Abs. 5 zur Vermeidung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erforderlich sind. Ist dies gewährleistet, dann befürwortet die Naturschutzgruppe Weiler und Umgebung die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Kindergartengeländes zum Zwecke einer neuen, bedarfsgerechten und zukunftsorientierten Nutzung. (…)		

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
3. Deutsche Telekom Technik GmbH, Mainz		
(…) die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 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: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter: https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html ersichtlich und jederzeit einsehbar. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.	Die Hinweise der Telekom werden zur Kenntnis genommen. Im Plangebiet sind keine neuen öffentlichen Straßen oder Gehwege vorgesehen. Ein zusätzlicher Festsetzungsbedarf im Bebauungsplan, insbesondere hinsichtlich straßenbezogener Leitungszonen, Leitungsrechten oder grundbuchlich zu sichernder Dienstbarkeiten, wird daher nicht gesehen. Die Belange vorhandener und gegebenenfalls neu herzustellender Telekommunikationslinien betreffen die nachgelagerte Objekt-, Erschließungs- und Ausführungsplanung. Die Abstimmung mit der Telekom über Anschlussmöglichkeiten, den Schutz vorhandener Leitungen sowie gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen erfolgt im Rahmen der späteren Umsetzung. Die Hinweise zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen bei Baumpflanzungen sind bereits im Satzungstext unter den Hinweisen und Empfehlungen enthalten.	**=> <u>Beschlussvorschlag</u>**: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und gemäß den vorstehenden Erläuterungen beachtet. Die erbetene textliche Festsetzung wird aus den genannten Gründen nicht ergänzt. Sonstiger Entscheidungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht gegeben. ***Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:*** ***JA:*** ***NEIN:*** ***ENTHALTUNGEN:***

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Wir bitten daher sicherzustellen, dass · für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, · entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: „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.“ · der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, · eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, · die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. (…)		
4. GDKE – Landesarchäologie, Mainz		
(…) in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung keine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden: 1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Rheinland-Pfalz vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (GVBl. S. 738)), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.	Die Hinweise der GDKE – Direktion Landesarchäologie werden zur Kenntnis genommen. Archäologische Fundstellen sind im Plangebiet zwar derzeit nicht bekannt, ein Auftreten bislang unbekannter Funde kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die von der GDKE geforderten Hinweise zu Meldepflicht, Erhaltungsgebot, Umgang mit archäologischen Funden, möglicher Beteiligung der Landesarchäologie sowie zu möglichen Kleindenkmälern sind bereits unter Ziffer IV.7 „Denkmalschutzrechtliche Vorschriften“ in den Hinweisen und Empfehlungen des Satzungstextes enthalten. Ein weitergehender Änderungsbedarf an der Planung besteht daher nicht.	**=> Kein Beschluss erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte, ebenfalls in Mainz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. (…)		
5. Westnetz GmbH, Bad Kreuznach		
(…) wir bedanken uns für Ihre Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes unsererseits keine Einwände bestehen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der bisherige Kindergarten noch an das Strom- und Erdgasnetz angeschlossen ist. Vor Abriss des Gebäudes müssen die Versorgungsanschlüsse demontiert werden. (…)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bedenken gegen die Planung werden nicht vorgetragen. Der Hinweis zu den bestehenden Strom- und Erdgasanschlüssen des Bestandsgebäudes betrifft die spätere Ausführungs- und Abbruchplanung und ist dort zu beachten.	**=> Kein Beschluss erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
6. Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe		
(…) Zum o. g. Bebauungsplanentwurf möchten wir auf folgende Sachverhalte aufmerksam machen: • In der Begründung zum genannten Planentwurf wird ausgeführt, dass das Bestandsgebäude bereits längere Zeit nicht mehr genutzt wird und die zur Verfügung stehende Fläche für die Errichtung eines Wohngebäudes für Betreutes Wohnen / Seniorengerechtes Wohnen vorgesehen ist. Daraus lässt sich schließen, dass das Bestandsgebäude voraussichtlich abgerissen werden soll. Sofern dies zutritt, empfehlen wir, dies in der Begründung und/ oder in der Planzeichnung entsprechend zu kennzeichnen. • Die verwandte Kartengrundlage ist nicht mit einem Lizenzhinweis auf der Planzeichnung versehen. (…)	Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird dahingehend ergänzt, dass das Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte im Zuge der Umsetzung der Planung zurückgebaut werden soll. Eine zusätzliche Kennzeichnung in der Planzeichnung ist nicht erforderlich, da die vorhandenen Gebäude dort lediglich als Bestandteil der Kartengrundlage dargestellt sind und der Rückbau keine Festsetzung des Bebauungsplans darstellt.	**=> Kein Beschluss erforderlich**
7. Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz		
(…) Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben: **Bergbau / Altbergbau:** Die Prüfung der hier vorliegenden Unterlagen ergab, dass der ausgewiesene Bebauungsplan von dem auf Eisen und Mangan verliehenen Bergwerksfeld "Elisenhöhe" überdeckt wird. Das Bergrecht für das Bergwerksfeld wird von der Firma Firma [...]; beauftragter Verwalter sämtlicher Eigentumsflächen: [...] aufrechterhalten. Im stillgelegten Bergwerk "Cons. Braunsteinbergwerke Dr. Geier", hier der Betriebspunkt "Elisenhöhe", erfolgte umfangreicher untertägiger Abbau von von Eisen- und Manganerzen sowie Dolomit. Die Grubenbaue sind im Bereich des angefragten Grundstücks in Teufen zwischen ca. 90 und 165 m dokumentiert. Darüber hinaus sind etwa 10 m nördlich des angefragten Grundstücks Grubenbaue in einer Teufe von ca. 60 m verzeichnet. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht. **Allgemeine Hinweise und Empfehlungen:** Wir möchten ausdrücklich darauf hinweisen, dass die Angaben zur Lage unter Berücksichtigung der Genauigkeit von historischen Unterlagen zu bewerten sind (+/- 15 m).	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet wird vom Bergwerksfeld „Elisenhöhe“ überdeckt. Die dokumentierten Grubenbaue liegen in Teufen von etwa 60 bis 165 m; nach Mitteilung des LGB sind Auswirkungen auf die Tagesoberfläche nicht mehr zu erwarten. Aktiver Bergbau findet nicht statt. Die Angaben werden in die Planunterlagen aufgenommen; die Empfehlung zur Kontaktaufnahme mit der Bergwerkseigentümerin wird weitergegeben. Es erfolgen lediglich redaktionelle Ergänzungen; die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.	**=> Kein Beschluss erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
Der Abbau in größeren Teufen (50 m und tiefer) hat nach der allgemeinen Lehrmeinung zum jetzigen Zeitpunkt keinen Einfluss mehr auf die Tagesoberfläche. Bitte beachten Sie, dass unsere Unterlagen keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben, da grundsätzlich die Möglichkeit besteht, dass nicht dokumentierter historischer Bergbau stattgefunden haben kann, Unterlagen im Laufe der Zeit nicht überliefert wurden bzw. durch Brände oder Kriege verloren gingen. Aufgrund der vorgenannten Hinweise empfehlen wir Ihnen die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung. Wir weisen darauf hin, dass die Roherze meist in unmittelbarer Nähe der Förderstollen bzw. Schächte zu Konzentraten aufbereitet wurden. Dabei fielen stark metallhaltige Aufbereitungsrückstände an, die in der Regel ortsnah ungesichert abgelagert wurden. Konkrete Angaben über Kontaminationsbereiche, Schadstoffspektren u.ä. liegen dem LGB nicht vor. In diesen Ablagerungen können die nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung erfahrungsgemäß deutlich überschritten werden. Wir empfehlen daher ebenfalls, die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu überprüfen. Da wir keine Kenntnisse über eventuelle Planungen der Bergwerkseigentümerin in Bezug auf das aufrechterhaltene Bergwerkseigentum haben, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma [...] und deren beauftragter Verwalter [...] in Verbindung zu setzen. Die Aufzeichnungen und Grubenrisse können nach vorheriger Terminvereinbarung hier im Landesamt für Geologie und Bergbau eingesehen werden. Wir möchten darauf hinweisen, dass dies gebührenpflichtig ist. **Boden und Baugrund** **– allgemein:** Im Untergrund des Baugeländes stehen nach unseren geologischen Informationen Tonmergel des Tertiärs in Wechsellagerung mit Sanden und Schluffen an. Diese Böden weisen für eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung in der Regel eine ausreichende Tragfähigkeit auf. Allerdings reagieren die Tonmergel auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Auf Grund dieser Gegebenheiten empfehlen wir, Neubauten grundsätzlich mit einer ausgesteiften Gründung und in setzungsunempfindlicher Bauweise zu planen. Für die Gründung wird wenigstens die Ausführung einer massiven, bewehrten Bodenplatte empfohlen, die auf einer Trag-/ Polsterschicht angeordnet wird. Die tatsächlichen Gründungsaufwendungen sind vom Baugrundgutachter auf der Basis einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung auszuarbeiten. Von der Planung von Versickerungsanlagen wird abgeraten. Die Hinweise auf die		

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
einschlägigen Bodenschutz- und Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter IV.6 und IV.10 werden fachlich bestätigt. **- mineralische Rohstoffe** Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände. **Geologiedatengesetz (GeoIDG)** Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter https://geoldg.lgb-rlp.de zur Verfügung. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html (…)		
8. Verbandsgemeindewerke Rhein-Nahe		
(…) Gegen die Aufstellung des im Betreff genannten Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Verbandsgemeindwerke Rhein-Nahe keine grundsätzlichen Bedenken. Der Planbereich ist bereits heute abwassertechnisch im Mischsystem erschlossen. Im Rahmen der Bebauung ist ggf. durch Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück sicher zu stellen, dass es zu keiner Verschärfung des Niederschlagswasserabflusses kommt. Ein entsprechender Entwässerungsantrag ist parallel zum Bauantrag zu stellen. Ansonsten sind die im Entwurf gegebenen Hinweise und Empfehlungen (IV des Satzungstextes) zu beachten. (…)	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Entwässerung über das bestehende Mischsystem ist gesichert. Erforderliche Rückhaltemaßnahmen und der Entwässerungsantrag sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung mit den Verbandsgemeindewerken abzustimmen. Die Hinweise unter IV des Satzungstextes werden beibehalten.	**=> Kein Beschluss erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
9. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Mainz		
(…) **1. Allgemeine Wasserwirtschaft** **1.1 Sturzflutgefährdung** Gegen die Festsetzung des Plangebiets für die Errichtung eines Wohngebäudes für betreutes Wohnen/Seniorengerechtes Wohnen bestehen aus Sicht der Sturzflutgefährdung keine Bedenken. Auf die Wasserführung der umliegenden Straßen im Falle von Sturzfluten infolge von Starkregen wird in der Begründung hingewiesen. Bei der neuen Planung sollte darauf geachtet werden, dass auch nach Umbau des Grundstücks das Wasser nicht auf das Grundstück eindringen und dem barrierefrei geplanten Gebäude zufließen kann. Grundsätzlich ist bei der weiteren Planung zu beachten, dass es bei Starkregenereignissen grundsätzlich überall zu einem Oberflächenabfluss kommen kann, wobei sich erst in Mulden, Rinnen oder Senken größere Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten bilden. Tiefliegende Bereiche bspw. können daher immer gefährdet sein und sollten daher insbesondere in Anbetracht der geplanten Nutzung auf dem Grundstück vermieden werden. **2. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung** **2.1 Wasserschutzgebiete** Der Planbereich befindet sich nicht in einem bestehenden oder geplanten Trinkwasserschutzgebiet. **2.2 Grundwassernutzung** Gewinnungsanlagen/ Brunnen und Grundwassermessstellen im Umfeld/ im Planbereich sind hier nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl das Herstellen von Brunnen gem. § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 46 Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) als auch das Entnehmen, Zutage fördern oder Ableiten von Grundwasser für den Haushalt und zur gärtnerischen Nutzung gem. § 46 Abs. 1 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG anzeigepflichtig sind (bei Entnahmen bis zu 24 m³/d bei der unteren Wasserbehörde, bei darüber liegenden Entnahmen bei der oberen Wasserbehörde). Aufgrund der festgestellten Klimaveränderungen sollten Eingriffe, u. a. auch in den Wasserhaushalt, auf das Mindeste beschränkt werden. Das anfallende Niederschlagswasser sollte daher am Anfallsort verbleiben, um somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beizutragen.	**Zu 1.1 – Sturzflutgefährdung:** Die Hinweise sind in der Begründung und unter IV.3 des Satzungstextes berücksichtigt. Die konkrete Höhen- und Freiflächenplanung erfolgt im Genehmigungsverfahren. **Zu 2.1 – Wasserschutzgebiete:** Es bestehen keine Bedenken. Eine Änderung ist nicht erforderlich. **Zu 2.2 – Grundwassernutzung:** Die Anzeige- und Erlaubnispflichten sind bei der späteren Ausführung zu beachten. Niederschlagswasser wird durch Begrünungs- und Rückhaltemaßnahmen zurückgehalten; eine gezielte Versickerung wird nicht festgesetzt.	**=> Kein Beschluss erforderlich** **=> Kein Beschluss erforderlich** **=> Kein Beschluss erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
2.3 Bauzeitliche Grundwasserhaltung/Hohe Grundwasserstände Sofern während der Bauphase hohe Grundwasserstände auftreten bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf den grundwasserstauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde einzuholen.	**Zu 2.3 – Grundwasserhaltung:** Eine gegebenenfalls erforderliche Grundwasserhaltung ist Gegenstand der Bauausführung und wasserrechtlich zu genehmigen.	**=> Kein Beschluss erforderlich**
2.4 Niederschlagswassernutzung/Brauchwasseranlagen Sofern die Sammlung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung u.a. für die Toilettenspülung vorgesehen ist, sind folgende Hinweise zu beachten: Es dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Sämtliche Leitungen im Gebäude sind mit der Aufschrift/Hinweisschild „Kein Trinkwasser“ zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die Technischen Regeln, hier insbesondere die DIN 1988 sowie die DIN 1986 und DIN 2001 zu beachten. Der Träger der Wasserversorgung sollte über solche Planungen informiert werden. Gemäß TrinkwV besteht eine Anzeigepflicht für Regenwassernutzungsanlagen in Haushalten gegenüber dem Gesundheitsamt.	**Zu 2.4 – Niederschlagswassernutzung:** Die Hinweise sind unter IV.2 des Satzungstextes bereits berücksichtigt.	**=> Kein Beschluss erforderlich**
2.5 Regenerative Energie Sofern die Wärme-/Kälteversorgung über Erdwärme (Geothermie) sichergestellt werden soll, so ist hierfür i. d. R. eine wasserrechtliche Erlaubnis der zuständigen Unteren Wasserbehörde erforderlich.	**Zu 2.5 – Geothermie:** Eine gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist im Genehmigungsverfahren einzuholen.	**=> Kein Beschluss erforderlich**
3. Bodenschutz Der Planungsbereich (Gemarkung Weiler, Flur 28, Flurstück 1/24) ist im BODEN-INFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZ-KATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann Nach § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 8. Änderung des Bebauungsplans, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden. (…)	**Zu 3 – Bodenschutz:** Das Grundstück ist nicht im Bodenschutzkataster erfasst. Die Mitteilungspflicht bei Anhaltspunkten für Bodenbelastungen ist unter IV.9 des Satzungstextes bereits enthalten.	**=> Kein Beschluss erforderlich**

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
10. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz		
(…) vielen Dank für Ihre Mail vom 06.01.2026 und die Möglichkeit als Initiative Baukultur zu o.g. 8. Änderung des B-plans „Hinter dem Backhaus“ Stellung zu beziehen. Aus Sicht der Initiative Baukultur bestehen keine Bedenken gegen die 8. Änderung des o.g. Bebauungsplans.	Die grundsätzlich positive Wertung wird begrüßt.	**=> Kein Beschluss erforderlich**
Wir bitten darum, einen Hinweis auf den von der Initiative Baukultur Welterbe Oberes Mittelrheintal publizierten Leitfaden Farbgestaltung in den textlichen Festsetzungen.	Ein Hinweis auf einen solchen Leitfaden zur Farbgestaltung kann nicht Gegenstand einer textlichen Festsetzung sein. Es erschiene aber auch unangemessen, einen Verweis darauf für diese relativ kleine Fläche inmitten eines seit langem (ohne derartige Vorgaben) umgesetzten Baugebietes in die Hinweise und Empfehlungen (ohne Festsetzungscharakter) zu übernehmen.	**Beschlussempfehlung dazu s.u.**
Zudem bitten wir darum, Photovoltaikanlagen als blendfreie rahmenlose Elemente bzw. mit dunklen Eindeckrahmen festzusetzen.	Zur nebenstehenden Anregung ist zunächst folgendes anzumerken: Grundsätzlich ist das Gebot der Vermeidung von Immissionen bereits hinreichend im Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) geregelt. Demnach sind genehmigungsbedürftige PV-Anlagen nach § 5 BImSchG grundsätzlich so zu errichten und zu betreiben, dass anlagenbedingt keine schädlichen oder erheblich belästigenden Lichtimmissionen hervorgerufen werden. Aber auch nicht genehmigungsbedürftige PV-Anlagen sind gemäß § 22 BImSchG so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche und vermeidbare Lichtimmissionen durch Maßnahmen nach dem Stand der Technik verhindert oder auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Damit ist die angeregte „Blendfreiheit“ bereits in hinreichendem Maße gewährleistet. Auf dieser rechtlichen Grundlage wären erforderlichenfalls sogar Vermeidungs- oder Minderungs-Maßnahmen einklagbar, falls tatsächlich wesentliche, nicht hinnehmbare Blendbeeinträchtigungen durch PV-Anlagen nachgewiesen werden könnten (wie sie in den allermeisten Fällen aber nicht gegeben sind), sodass es dazu auch gar keiner Regelung in der Bauleitplanung bedarf. Dennoch sollte - zur Erhöhung der Transparenz für Grundstückseigentümer und Bauverantwortliche –	

Schreiben im Originalwortlaut	Stellungnahme des Planungsträgers (Erörterung / Abwägung)	Beschlussempfehlung
	ein entsprechender Hinweis in Abschnitt IV. des Satzungstextes wie folgt aufgenommen werden: *„Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist - im Sinne der §§ 5 bzw. 22 BImSchG - darauf zu achten, dass es bei Sonnenreflexion zu keinen störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen kommt. Dies ist bspw. durch die Verwendung entspiegelter Module, durch die Anpassung der Neigung oder Ausrichtung von Modulen oder die Begrünung oder optische Abschirmung am Rand der Anlage o. ä. zu gewährleisten. Zudem sind für PV-Module rahmenlose Elemente bzw. solche mit dunklen Eindeckrahmen zu bevorzugen“.* Eine verbindliche Festsetzung derartiger Vorgaben hingegen wäre in der verbindlichen Bauleitplanung unangemessen und wegen der fehlenden Bestimmtheit (von Begriffen wie „dunkel“ etc.) rechtssicher auch kaum möglich).	**<u>Beschlussempfehlung:</u>** Der folgende Hinweistext wird in die „Hinweise und Empfehlungen“ in Abschnitt IV des Satzungstextes aufgenommen: „Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen ist - im Sinne der §§ 5 bzw. 22 BImSchG - darauf zu achten, dass es bei Sonnenreflexion zu keinen störenden oder unzumutbaren Blendwirkungen kommt. Dies ist bspw. durch die Verwendung entspiegelter Module, durch die Anpassung der Neigung oder Ausrichtung von Modulen oder die Begrünung oder optische Abschirmung am Rand der Anlage o. ä. zu gewährleisten. Zudem sind für PV-Module rahmenlose Elemente bzw. solche mit dunklen Eindeckrahmen zu bevorzugen“. Ein Hinweis auf den besagten Leitfaden Farbgestaltung erfolgt nicht. ***Abstimmungsergebnis zu dem Beschlussvorschlag:*** <u>JA: NEIN: ENTHALTUNGEN: ….</u>
Aufgeständerte Elemente sollten soweit zurückgesetzt werden, dass sie aus dem Straßenraum nicht wahrnehmbar sind bzw. sollte eine umlaufende Attika die aufgeständerten Elemente möglichst verdecken. (…)	In Ziffer 2.6.1 der Textfestsetzungen ist bereits vorgegeben, dass freistehende / aufgeständerte Anlagen *„… mindestens 1,50 m von den Rändern des Daches zurückbleiben“* müssen. Dieser Anregung wird also bereits entsprochen.	**=> Kein Beschluss erforderlich**