



## Begründung

**zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften  
„Koi-Handel, Flächen für den Garten- und Landschaftsbau“**

**Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Flinsbach**

### I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Auf dem Flurstück Nr. 1918 der Gemarkung Flinsbach befinden sich Gewächshäuser, welche als privilegierte Vorhaben auf der Grundlage des § 35 BauGB genehmigt wurden. Sie dienten über lange Zeit der Orchideenzucht.

Nach weiteren, in der Vergangenheit vorgenommenen Nutzungsänderungen soll für diese unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand angrenzende Fläche nunmehr ein verbindliches Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes geschaffen werden. Er soll die zulässigen Nutzungen, abgeleitet aus dem baulichen Bestand, verbindlich benennen und diese damit planungsrechtlich sichern.

Durch die Ausweisung eines „Sondergebiet“ soll zukünftig in den vorhandenen Gewächshäusern bzw. möglicherweise an diesem Standort errichteten Neubauten die Haltung und der Handel von Koi und Stören, einschließlich der hierfür erforderlichen Nebenräume, zugelassen werden. Darüber hinaus werden auf den ausgewiesenen Flächen zukünftig bauliche Anlagen, die für den Betrieb eines Garten- und Landschaftsbaus erforderlich sind, zugelassen.

Die südlichen Teile der in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen werden planungsrechtlich als „private Grünfläche“ ausgewiesen. Sie sollen einerseits der Eingrünung des ausgewiesenen Sondergebietes dienen, andererseits jedoch auch als Fläche für die Anzucht und die Produktion von Baumgehölzen, auch für nicht heimische, exotische Pflanzen, zur Verfügung stehen.

Ziel und Zweck der Planung ist die Formulierung der zukünftig auf dieser Fläche zulässigen Nutzungen. Die Vorgaben sollen im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens sowohl mit den Belangen der im unmittelbaren Umfeld lebenden Bevölkerung, als auch mit denen des Landschafts- und Naturschutzes in Abstimmung gebracht werden.

## II. Lage des Plangebietes

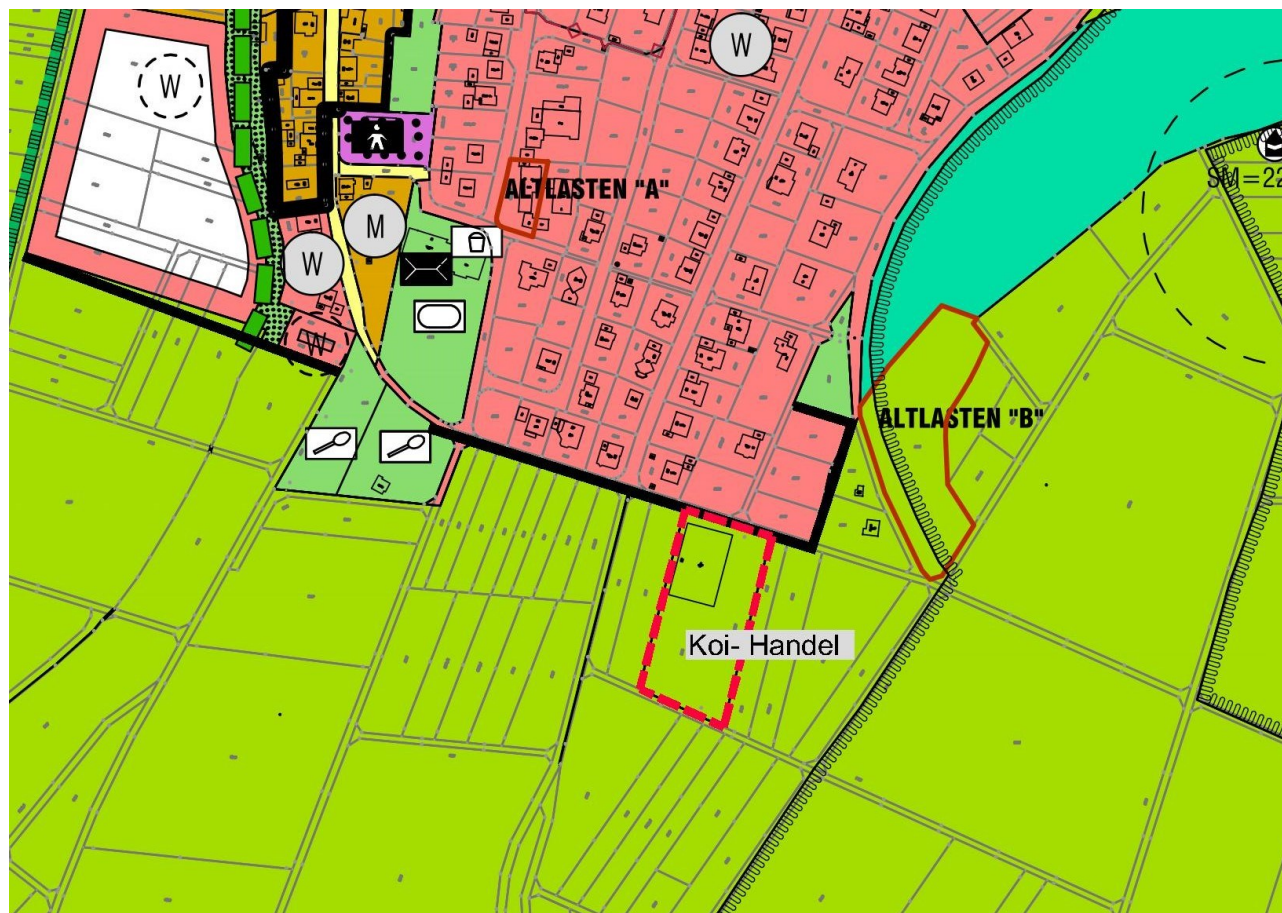
Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen am südlichen Siedlungsrand von Flinsbach. Sie grenzen unmittelbar an die hier seit Jahrzehnten bebauten Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Buschwingert – Kalkofen“ an.



## III. Rechtliche Grundlagen

Die Flurstücke Nr. 1918 und Nr. 1919 sind derzeit dem Außenbereich zuzuordnen und unterliegen damit den Vorgaben des § 35 BauGB.

Parallel zur beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt fortzuschreiben. Dieser stellt hier, nach der derzeit gültigen Rechtsfassung, eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.



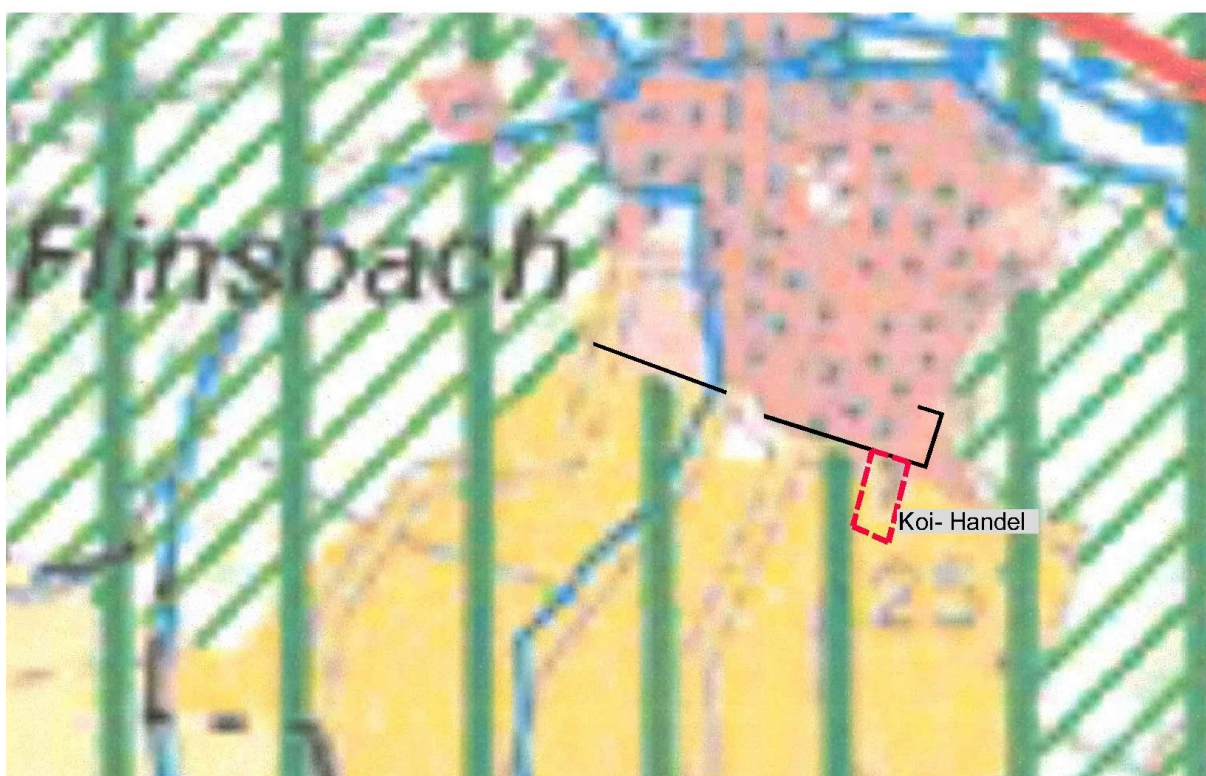
### Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Metropol Region Rhein-Neckar liegt die Fläche innerhalb eines ausgewiesenen „Regionaler Grünzug“.

Dieser dient als Freiraum dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der siedlungsnahen, naturbezogenen Naherholung sowie der Gliederung des Raumes. Darüber hinaus ist die Fläche als „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Aufgrund des Umstandes, dass der überwiegende Teil des im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebietes bereits baulich durch das vorhandene Gewächshaus genutzt wird und aufgrund der mit ca. 3.200 m<sup>2</sup> geringen, in Anspruch genommenen Größe, aber auch aufgrund der unmittelbaren Lage am Siedlungsrand von Flinsbach, kann die Feststellung getroffen werden, dass das Vorhaben als „im Ausformungsspielraum der Raumnutzungskarte enthalten“ angesehen wird und damit letztendlich **nicht** im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplanes steht. Ein Zielverstoß ist daher nicht gegeben.





**Auszug aus der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches im „Regelverfahren“.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Koi-Handel, Fläche für den Garten- und Landschaftsbau“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl.S.587), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich auch „Örtliche Bauvorschriften“ aufgestellt. Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl.S. 416), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. Nr. 23 S. 612).

## **IV. Darstellung der Planungsinhalte**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan weist auf einer Fläche von ca. 3.200 m<sup>2</sup> ein Sondergebiet „Koi-Handel und Gartenbau“ aus. Dieses beinhaltet die Fläche, auf der sich im Bestand die Gewächshäuser befinden. Sie wird in Richtung Osten um ca. 23,00 m, gemessen von der Außenfassade des Gewächshauses, erweitert. Diese topographisch höher liegende Fläche eröffnet die Möglichkeit, weitere bauliche Anlagen zu errichten, die gemäß der Definition des Sondergebietes hier zukünftig zulässig sein sollen.

Dieses sind :

- bauliche Anlagen für die Haltung sowie den Verkauf von Kois sowie Stören, einschließlich der für diese Zwecke erforderlichen baulichen Nebenanlagen
- die Errichtung baulicher Anlagen zum Unterstellen der für den Betrieb eines Garten- und Landschaftsbaus erforderlichen Gerätschaften

Die Ausweisung beinhaltet ausdrücklich **nicht** die Errichtung einer Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Geschäfts- und Büroräume sind als untergeordnete Nutzung in ein, mit den genannten Hauptnutzungen im Zusammenhang stehenden Gebäude zu integrieren.

### **2. Überbaubare Fläche**

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche beinhaltet die Bereiche, auf denen sich im Bestand die vorhandenen Gewächshäuser befinden. Die Ausweisung lässt eine Erweiterung dieser Gebäude in Richtung Osten um ca. 2,50 m zu. Alternativ kann für den baulichen Bestand ein Ersatzgebäude erstellt werden.

Die Ausweisung einer zweiten überbaubaren Fläche auf dem Flurstück Nr. 1919 ermöglicht auf der topographisch etwas höher gelegenen Fläche die Errichtung eines zweiten Gebäudes. Die ausgewiesene Tiefe entspricht mit 46,00 m dem Außenmaß der im Bestand vorhandenen Gewächshäuser.

Aufgrund der im Gelände vorhandenen Höhenunterschiede, aber auch aufgrund des vorhandenen Vegetationsbestandes („Pflanzbindung“) wird zwischen den Flurstücken Nr. 1918 und Nr. 1919 **keine** zusammenhängende, überbaubare Fläche ausgewiesen.

### **3. Höhe baulicher Anlagen**

Die Planung lässt Gebäude mit einer maximalen Höhe von 8,00 m, gemessen von der im Plangebiet vorhandenen Erschließungsstraße, zu. Damit ist gewährleistet, dass sich die baulichen Anlagen des Sondergebietes auch zukünftig in die Topographie des Landschaftsbildes einfügen und keine zu massiv in Erscheinung tretende Bebauung entstehen kann.

## **V. Örtliche Bauvorschriften**

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erlässt die Gemeinde Helmstadt-Bargen auf der Grundlage der Landesbauordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Örtliche Bauvorschriften. Hierdurch sollen im Landschaftsbild störende Werbeanlagen sowie eine beeinträchtigende Farbgestaltung baulicher Anlagen verhindert werden.

Darüber hinaus wird die Vorgabe formuliert, dass PKW-Stellplätze eine wasserdurchlässige bzw. eine teilweise wasserdurchlässige Oberflächen erhalten müssen.

Zur Vermeidung eines Eintrages von metallischen Verbindungen in das Erdreich wird die Vorgabe formuliert, dass im Sondergebiet für die Eindeckung von Dachflächen unbeschichtete Metalle aus Kupfer, Zink und Blei ausgeschlossen sind.

## **VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes**

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen hat parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes einen landschaftsplanerischen Fachbeitrag sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung ausarbeiten lassen.

Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass im Hinblick auf das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“, nach einer Umsetzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen „private Grünflächen“ und „Pflanzgebote“, noch ein Ausgleichsdefizit verbleibt. Dieses wird durch externe Kompensations-Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 1921 auf der Gemarkung Flinsbach bzw. durch eine Aufwertungs-Maßnahme auf der Gemarkung Neckarbischofsheim kompensiert.

Das auf dem Flurstück Nr. 1918 kartierte gesetzlich geschützte Biotop ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung vor Ort nur noch in geringen Resten existent. Die Planung sieht im süd-östlichen Bereich des Geltungsbereiches auf einer als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Fläche das Anlegen eines Ersatzbiotops vor. Detaillierte Angaben hierzu sind dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag, der ein gesonderter Bestandteil der Begründung ist, zu entnehmen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes hat die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises mit Schreiben vom 14.07.2020 diesbezüglich eine nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderliche Ausnahme zur Umsetzung des Bebauungsplanes erteilt. Die in dem genannten Schreiben formulierten Auflagen und Bedingungen entsprechen den planungsrechtlichen Festsetzungen, sind umzusetzen und werden in das Kompensationsverzeichnis des Landratsamtes aufgenommen.

Die artenschutzrechtliche Voruntersuchung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes ein Vorkommen streng geschützter Arten nicht per se ausgeschlossen werden kann. Bei Beachtung der nachfolgend genannten Hinweise ist ein Verstoß gegen das Bundesnaturschutzgesetz jedoch nicht zu erwarten.

Die im Untersuchungsgebiet vorzufindenden Brutvogelarten sind regionaler Art und lokal weit verbreitet. Sie gehören damit nicht zu einer bestandsbedrohten Art, bei der von einer Verlagerung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich des ökologischen Funktionszusammenhangs ausgegangen werden kann.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen, darf das Fällen von Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres erfolgen. Um auch mittelfristig weiterhin Bruthabitate für Frei- und Heckenbrüter zu bieten, sind entfallende Hecken und Gehölze entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes („Pflanzgebote“) im Plangebiet auszugleichen. Bei den Neuanpflanzungen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes heimische Arten zu verwenden.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien. Diese sind jedoch hauptsächlich beschränkt auf vorhandene Saumstrukturen im Bereich der Gehölze im Süd-Westen des Untersuchungsgebietes bzw. in Form aufgeschichteter Steinmaterialien. Sie liegen außerhalb der überbaubaren Fläche des aufgestellten Bebauungsplanes und können somit in ihrem derzeitigen Zustand erhalten werden. Sofern Eingriffe in diesem Bereich dennoch vorgesehen sind, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Artengruppe „Reptilien“ vorzunehmen. Sofern von geplanten Umgestaltungs-Maßnahmen innerhalb der ausgewiesenen „private Grünfläche“ Zauneidechsen betroffen sind, sind diese unter Mitwirkung eines sachkundigen Biologen umzusiedeln. Das Flurstück Nr. 1921 (als Ausgleichs-Maßnahme mit Streuobstbäumen zu bepflanzende und zu erhaltende Wiese), welches unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzt, steht für die Errichtung von Ersatzhabitaten zur Verfügung. Entsprechende Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringen.

## **VII. Geologische Verhältnisse**

Nach den vorliegenden Basisdaten befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk). Diese werden von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überlagert. Mit einem oberflächennahen, saisonalen Schwinden des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen sind nicht auszuschließen

Es werden vor einem Baubeginn objektbezogene Baugrund-Untersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **VIII. Flächenbilanz**

Sondergebiet „Koi-Handel“	0,34 ha
private Grünfläche	0,28 ha
<u>öffentliche Verkehrsfläche</u>	<u>0,02 ha</u>
<b>gesamt</b>	<b>0,64 ha</b>

Aufgestellt : Sinsheim, 11.03.2019/04.02.2020 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Wolfgang Jürriens, Bürgermeister

Architekt