



## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB**

**zum Bebauungsplan „Sondergebiet Wohnen und Landwirtschaft“,  
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Bargen**

### **I. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Aufstellung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wohnen und Landwirtschaft“ geht die Gemeinde Helmstadt-Bargen auf die Notwendigkeit ein, einem oder mehreren Nebenerwerbs-Landwirten auf einer unmittelbar an den bestehenden Siedlungsrand angrenzenden Fläche, neben einem Wohnhaus, auch die für den Betrieb erforderlichen landwirtschaftlich genutzten Gebäude zu errichten.

Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption wurde im Zuge der „Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“ für den Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt entwickelt und wird nunmehr, auf der Ebene des Bebauungsplanes, durch verbindlich einzuhaltende Vorgaben konkretisiert.

### **II. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die planungsrechtliche Umsetzung der aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Sonderbaufläche erfolgt unter der Prämisse, die Qualität des vor Ort vorhandenen Umweltzustandes weitestgehend zu erhalten und unvermeidbarer Eingriffe durch gezielte Maßnahmen innerhalb, aber auch außerhalb des Plangebietes zu kompensieren.

Mit diesem Ansatz wurden eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt und ein Umweltbericht und Grünordnungsplan, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erarbeitet. Die Inhalte dieser Fachgutachten wurden im Zuge des zweistufigen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit den von der Planung betroffenen Fachbehörden intensiv erörtert. Ergänzende Hinweise wurden aufgegriffen und gingen in Form hieraus abzuleitender planungsrechtlicher Vorgaben in die Satzungen ein.

Ein großes Anliegen der Gemeinde Helmstadt-Bargen war es, bei der Ausformulierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes die zulässigen Gebäudehöhen zu beschränken. Hierdurch soll, neben einer Vermeidung grelleuchtender, reflektierender Materialien, gewährleistet werden, dass der erweiterte, in die Landschaft hineinragende Siedlungsansatz sich in die örtlichen Gegebenheiten einfügt.

Ein weiterer planerischer Schwerpunkt lag in der Gewährleistung des Schutzes der das Plangebiet westlich begrenzenden Mähwiese sowie der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG.

Mit diesem Hintergrund wird der straßenabgewandte Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht als „Sondergebiet“, sondern als extensiv zu pflegende „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Auf dieser Fläche sollen die bestehenden Bäume erhalten bzw. standortgerecht ergänzt werden und Ersatzhabitate für im Plangebiet vorgefundene Zauneidechsen und für brütende Vögel geschaffen werden.

### **III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wohnen und Landwirtschaft“ wurden sowohl die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** als auch die Öffentlichkeit zweimal um ihre Stellungnahme gebeten.

Mit dem Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises wurde die Frage erörtert, ob die für den straßenabgewandten Bereich formulierten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt entwickelt sind. Mit diesem Hintergrund ging die Gemeinde Helmstadt-Bargen letztendlich auf den Vorschlag der Fachbehörde ein, die ursprünglich dargestellte „private Grünfläche“, welche auch weiterhin eine landwirtschaftlich geprägte Nutzung (Streuobstwiese) aufweisen soll, als „Landwirtschaftsfläche“ ausgewiesen wird.

Anzumerken war in diesem Zusammenhang, dass diese vorgenommene Änderung keine Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplanes und auf die auf dieser Fläche durchzuführenden Maßnahmen hatte.

Des Weiteren hat das Baurechtsamt im Zuge des Verfahrens weitere redaktionelle Hinweise abgegeben, welche durch die Gemeinde aufgegriffen wurden.

Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises stellte zum Abschluss des Planungsprozesses fest, dass sowohl der Umweltbericht als auch die Darstellung des Ergebnisses der durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchungen plausibel und nachvollziehbar sind.

Es wurde darauf hingewiesen, dass im Zeitraum der Aufstellung des Planwerkes eine Neukartierung von Biotopen mit dem Ergebnis stattgefunden hat, dass die Wiese im Westen des Geltungsbereiches zwischenzeitlich unter Schutz gestellt wurde. Dieser Umstand widersprach nicht den Planungszielen der Gemeinde und fand in Form einer Ergänzung des Umweltberichtes und durch aufgenommene Hinweise im Bebauungsplan-Verfahren Berücksichtigung.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe stellte in seiner Stellungnahme fest, dass sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen einer bestehenden Siedlungsfläche und einem „Regionaler Grünzug“ bzw. einem „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ befindet. Wiederholt wird die bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geäußerte Auffassung, dass sich die Planung „noch im Rahmen des maßstabsbedingten Ausformungsspielraumes“ befindet.

Weitere Schwerpunkte der eingegangenen Stellungnahmen betrafen Fragen der Entwässerung. Es erging die Zusage der Gemeinde Helmstadt-Bargen an das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises, dass das von den Dachflächen bzw. von den befestigten Flächen abfließende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und bei einem Starkregenereignis in den „Wollenbach“ eingeleitet wird.

Im weiteren Planungsprozess sind zwischen dem/den Bauherrn/en, dem Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz des Rhein-Neckar-Kreises sowie dem Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Fragen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu erörtern und entsprechende projektbezogene Konzepte zum Brandschutz zu entwickeln.

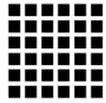
Der Umstand, dass weder bei der durchgeführten frühzeitigen **Beteiligung der Öffentlichkeit** noch im Zuge der Offenlegung des Planwerkes seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen eingingen, lässt den Schluss zu, dass das Vorhaben in der Bevölkerung und insbesondere bei den Bewohnern des unmittelbaren Umfeldes, in einer Abwägung aller relevanten Belange auf eine große Akzeptanz gestoßen ist.

#### **IV. Anderweitige Planungs-Möglichkeiten**

Die planungsrechtliche Grundlage bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wohnen und Landwirtschaft“ war die Darstellung in der „Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes“. Aufgrund des Umstandes, dass die auf den angrenzenden Flächen vorhandene Bebauung entlang eines bestehenden Weges ergänzt werden soll und der straßenabgewandte Bereich hinsichtlich seiner Vegetationsausstattung und Struktur als „schützenswert“ einzustufen ist, waren keine grundsätzlich anderen Planvarianten möglich.

Aufgestellt : Sinsheim, 31.01.2023 – GI/Ru

Wolfgang Jürriens, Bürgermeister

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

Architekt