



Gemeinde

# Helmstadt-Bargen

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

## „Schmerlaib – 2. Änderung“

Gemarkung Helmstadt

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 25.10.2024

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	1
3.1	Lage und Abgrenzung	1
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Eigentumsverhältnisse	3
3.4	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	4
5.	Plandaten	5
6.	Planänderungen	5
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.2	Örtliche Bauvorschriften	7
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	7
7.	Auswirkungen der Planung	8
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	8
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	10
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	10
7.5	Immissionen	10
7.6	Verkehr	11
8.	Angaben zur Planverwirklichung	11
8.1	Zeitplan	11
8.2	Bodenordnung	11
8.3	Kosten und Finanzierung	11

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen möchte im Baugebiet „Schmerlaib“ Nachverdichtungsmöglichkeiten schaffen und dafür die bisherigen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften öffnen und an aktuelle Anforderungen anpassen.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnraum durch die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten im bestehenden Wohngebiet „Schmerlaib“.

# 2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 9.035 m<sup>2</sup> deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird bis auf den Verzicht der frühzeitigen Beteiligung Gebrauch gemacht.

# 3. Plangebiet

## 3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand des Ortsteils Helmstadt direkt an der Bundesstraße B 292.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die folgenden Flurstücke ganz oder teilweise (t):

26/1 (t), 26/3 (t), 39 (t), 44, 45, 49, 49/1, 49/2, 49/3, 137 (t), 1494, 1495, 1495/3, 1497, 1497/1, 1498, 1498/1, 1498/2, 1516, 8212 (t), 8224 (t), 8417, 8418, 8419, 8420, 8421, 8422,

8423, 8424, 8425, 8426, 8427, 8428, 8429, 8430, 8431, 8432, 8433, 8434, 8435, 8436, 8437, 8438, 8349, 8439/1, 8440, 8442

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,58 ha.

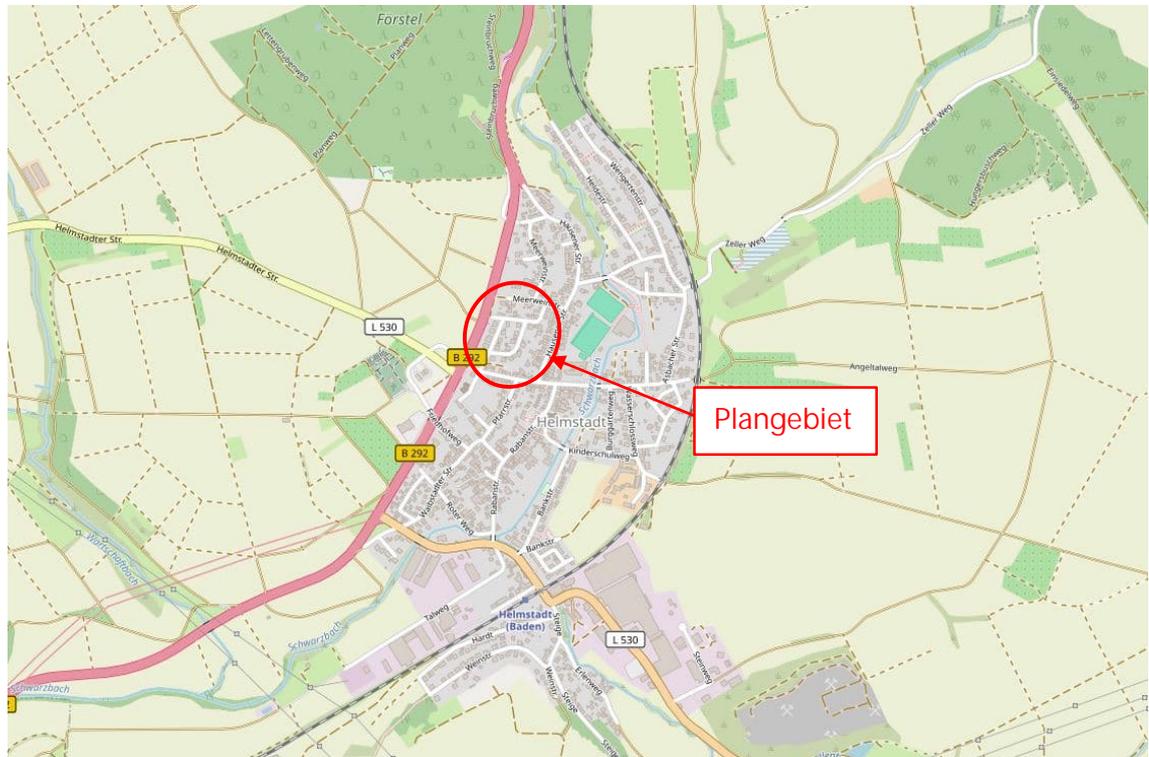


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 23.10.2021)

### 3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet ist bereits vollständig mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut. Innerhalb des Gebietes befinden sich überwiegend geneigte Dächer, aber auch Flachdächer. Im Süden, Osten und Norden wird das Plangebiet durch den bestehenden Siedlungskörper des Ortsteils Helmstadt eingerahmt. Im Westen befindet sich die Bundesstraße B 292. Das Wohngebiet wird durch eine Lärmschutteinrichtung von der Bundesstraße abgeschirmt. Das Wohngebiet ist über die Ephenbacher Straße und die L 530 direkt an die Bundesstraße angebunden.

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur



Abb. 2: Fotos Bestandssituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### 3.3 Eigentumsverhältnisse

Die bebauten Baugrundstücke sind in privater Hand.

### 3.4 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Schmerlaib“ (genehmigt 15.07.1971) sowie die der Bebauungsplan „Schmerlaib – 1. Änderung“ (Inkrafttreten 14.06.2004).

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich nach § 30 BauGB.

## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als Siedlungsbereich „Wohnen“ dargestellt. Zudem wird die B 292 nachrichtlich als Überregionale Straßenverbindung mit Ausbaumaßnahme dargestellt.

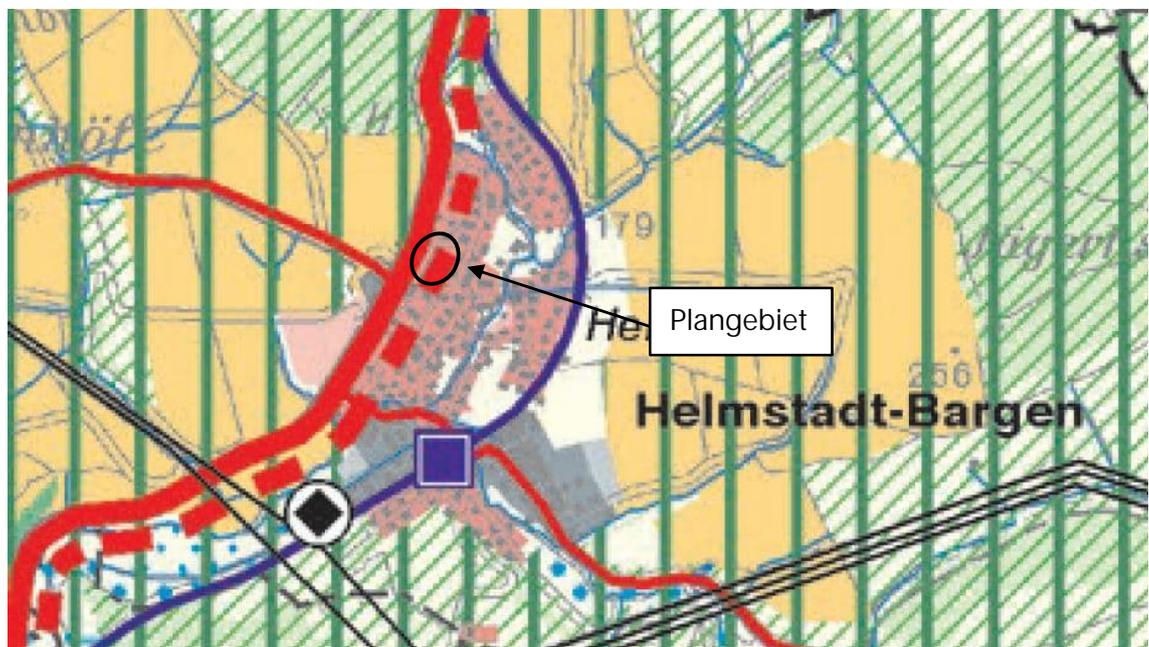


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Waibstadt zum größten Teil als Wohnbaufläche, zu einem kleinen Teil als Mischbaufläche und im Bereich der Epfenbacher Straße als Verkehrsfläche dargestellt.

Die Planung folgt somit nur teilweise dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; [...], der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

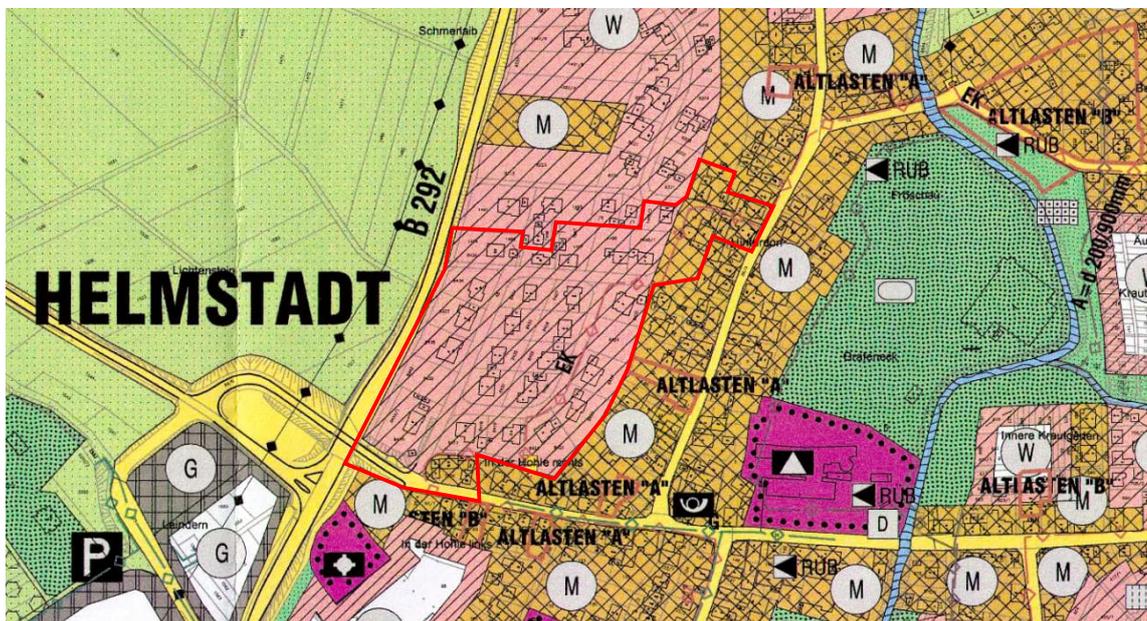


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: GVV Waibstadt)

#### 4.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Naturpark „Neckartal-Odenwald“

Das Plangebiet befindet sich in der Erschließungszone des Naturparks „Neckartal-Odenwald“.

Wasserschutzgebiet „ZV Unt. Schwarzbach, Waibstadt Br. Waibst., Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsh.“

Das Plangebiet liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „ZV Unt. Schwarzbach, Waibstadt Br. Waibst., Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsh.“ (07.09.1988).

Überschwemmungsgebiete – HQ 100 / HQ extrem

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten.

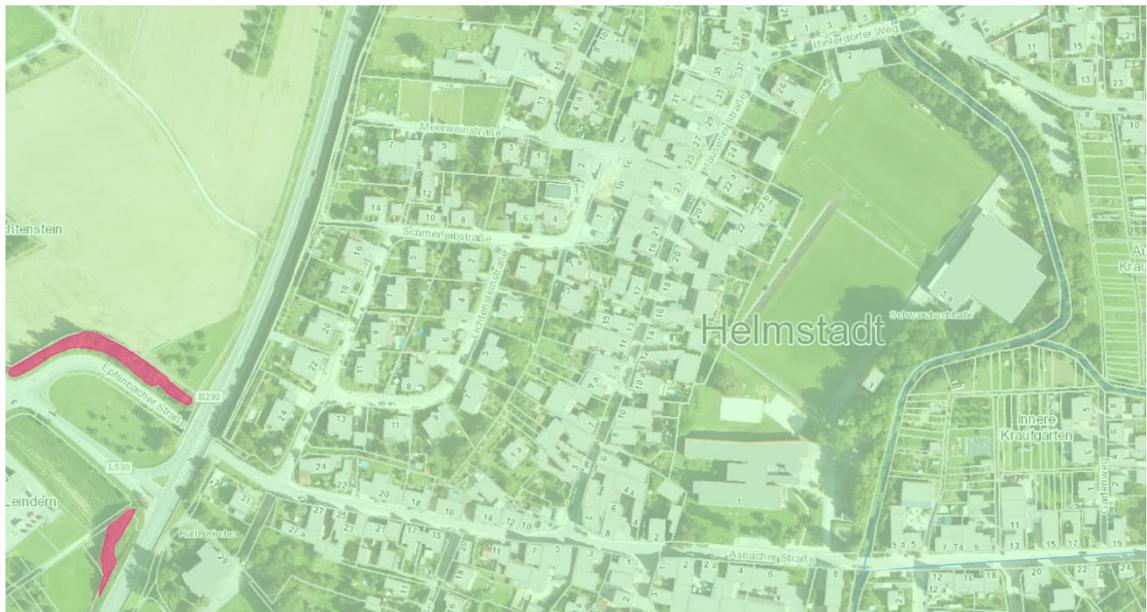


Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 23.10.2024)

## 5. Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	3,58 ha	
Nettobauland	27.867 m <sup>2</sup>	77,9 %
davon: Wohngebiet	27.867 m <sup>2</sup>	77,9 %
Verkehrsflächen	6.639 m <sup>2</sup>	18,5 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	6.384 m <sup>2</sup>	17,8 %
Verkehrsgrün	255 m <sup>2</sup>	0,7 %
Grünflächen	1.173 m <sup>2</sup>	3,3 %
davon: Öffentliche Grünflächen	1.173 m <sup>2</sup>	3,3 %
Flächen für Versorgungsanlagen	113 m <sup>2</sup>	0,3 %

## 6. Planänderungen

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planänderungen begründet:

## 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist bisher in reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und Dorfgebiete (MD) unterteilt. Aufgrund der homogenen Wohnnutzung im Bestand und der Zulassung von freien Berufen, wird flächendeckend ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bleiben unverändert.

Die Gebäudehöhen werden durch eine Erhöhung der Traufhöhe angepasst. Dadurch wird mehr Spielraum bei der Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten gewährt.

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

In diesem Zuge werden auch die Baugrenzen mit einem Abstand von 3 m zur Verkehrsfläche sowie allgemein im inneren Bereich des Plangebietes großzügiger gestaltet, um die Möglichkeit einer Nachverdichtung zu schaffen.

Die Gebäudestellung wird in diesem Zuge im inneren Bereich des Plangebietes konkret festgesetzt, um das einheitliche Straßenbild zu erhalten.

### Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur ausreichenden Unterbringung können Garagen und überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Nebenanlagen in Form von Gebäuden werden auf ein Gesamtvolumen von 40 m<sup>3</sup> beschränkt.

### Verkehrsflächen

Da die Verkehrsflächen werden entsprechend der tatsächlichen Erschließung festgesetzt.

### Versorgungsflächen

Im Plangebiet befindet sich eine Umspannstation. Diese wird entsprechend als Versorgungsfläche festgesetzt.

### Grünflächen

Die Grünfläche entlang der Bundesstraße wird entsprechen der vorhandenen Lärmschutzeinrichtung mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz“ festgesetzt.

### Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Aufgenommen werden Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung, zum Ausschluss

unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, zur insektenschonenden Beleuchtung des Gebiets und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Zur Drosselung des Niederschlagswasserabflusses wird für Dächer bis 15° Dachneigung eine extensive Dachbegrünung festgesetzt.

## 6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die bisherige Beschränkung der Dachformen wird aufgegeben, da innerhalb des Gebietes bereits Flachdachgebäude vorhanden sind.

Zur Vermeidung von Blendwirkungen und eines homogenen Ortsbildes werden glänzende oder reflektierende Materialien und grelle Farben für die Dacheindeckung und die Fassadenverkleidung ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden aufgrund der vorherrschenden Wohnnutzung und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten eingeschränkt.

Einfriedungen und Stützmauern

Die örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen und Stützmauern wird neu gefasst und vereinfacht.

Stellplatzverpflichtungen für Wohnungen

Zur Vermeidung parkender Fahrzeuge auf den Verkehrsflächen, wird eine Stellplatzverpflichtung von 2 Kfz-Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt.

Die bisherigen örtliche Bauvorschriften zu „Mülltonnen“, „Grundstücksgestaltung“ und „Verputz und Anstrich der Gebäude“ sind nicht mehr zeitgemäß oder zu unbestimmt und werden als nicht mehr erforderlich erachtet.

## 6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz

- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Regenwasserzisternen
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

#### Mensch und Gesundheit

Durch die Schaffung von Nachverdichtungsmöglichkeiten soll zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Durch eine maßvolle Nachverdichtung wird vorhandene Infrastruktur besser genutzt, was zusätzliche Erschließungen vermeidet und Ressourcen schont.

Eine moderate Nachverdichtung im Wohngebiet führt zu keinen Nutzungskonflikten. Das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird daher nicht erheblich beeinträchtigt.

#### Tiere und Pflanzen

Der bisher zulässige Versiegelungsgrad wird beibehalten. Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind in der Regel zeitlich während den Baumaßnahmen befristet. Artenschutzrechtliche Konflikte sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar und sind im Einzelfall im Vorfeld von Bauvorhaben zu prüfen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Aufgenommen werden Festsetzungen zur insektenschonenden Beleuchtung des Gebiets und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Zudem erfolgt die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung.

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird nicht erheblich beeinträchtigt.

### Boden und Wasser

Indem im Wohngebiet nachverdichtet wird, kann die Versiegelung von Freiflächen außerhalb des Gebiets reduziert werden. Zusätzliche Versiegelungen durch Erschließungsmaßnahmen sowie der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser können so vermindert werden. Der bisher zulässige Versiegelungsgrad wird beibehalten.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Aufgenommen werden Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung, zum Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Zudem erfolgt die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung.

Das Schutzgut Boden und Wasser wird daher nicht erheblich beeinträchtigt.

### Luft und Klima

Indem im Wohngebiet nachverdichtet wird, kann die Versiegelung von Freiflächen außerhalb des Gebiets reduziert werden. Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen, werden damit nicht beeinträchtigt.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Aufgenommen werden Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung, zum Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, zur insektenschonenden Beleuchtung des Gebiets und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Zudem erfolgt die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung.

Zusammen mit den geltenden Vorgaben zu Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird dem Schutzgut Luft und Klima auf Ebene der Bebauungsplanung ausreichend Rechnung getragen.

### Landschaftsbild

Durch eine maßvolle Nachverdichtung im Bestand wird das Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigt.

## 7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung ist in der Regel eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Durch die Bebauungsplanänderung werden Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen. Ob, in welchem Ausmaß und wann diese Möglichkeiten von Eigentümern wahrgenommen werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Daher sind artenschutzrechtliche Konflikte im Vorfeld der konkreten Baumaßnahmen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung soll daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung verzichtet werden, sofern die untere Naturschutzbehörde dies mitträgt.

### 7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Aufgenommen werden Festsetzungen zur Oberflächenbefestigung, zum Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, zur insektenschonenden Beleuchtung des Gebiets und zur Verbesserung des örtlichen Kleinklimas. Zudem erfolgt die Festsetzung einer extensiven Dachbegrünung.

Zusammen mit den geltenden Vorgaben zu Photovoltaikanlagen auf Dachflächen wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung auf Ebene der Bebauungsplanung ausreichend Rechnung getragen.

### 7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebiets HQ<sub>100</sub> oder HQ<sub>extrem</sub>.

Gemäß des Starkregenrisikomanagements der Gemeinde Helmstadt-Bargen ist das Plangebiet kleinteilig bei seltenen Abflussereignissen betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar. Auf die Eigenvorsorge der Privateigentümer wird im textlichen Teil hingewiesen.

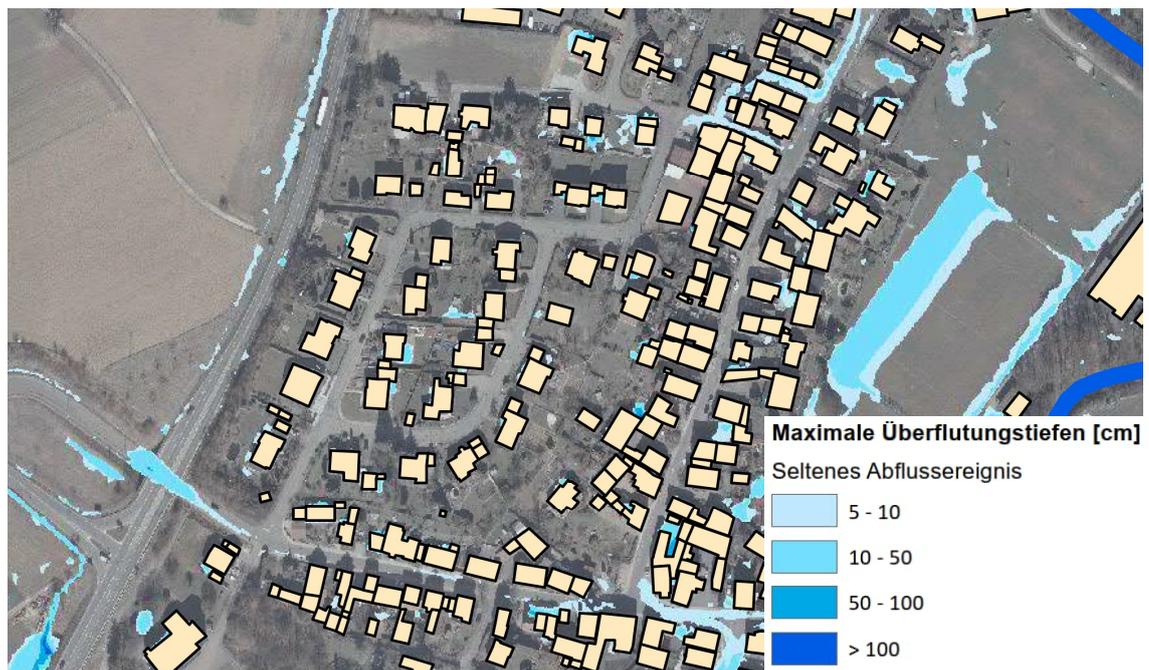


Abb. 6: Starkregenrisikomanagement - Seltenes Abflussereignis (Quelle: Wald + Corbe Consulting GmbH / Gemeinde Helmstadt-Bargen)

### 7.5 Immissionen

Durch die Planung werden Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb eines bestehenden Wohngebietes geschaffen. Die schutzwürdige Wohnnutzung rückt durch die Planänderung nicht näher an bestehende Lärmquellen (z.B. Bundesstraße) heran. Das

bestehende Wohngebiet wird durch die bestehende Lärmschutzeinrichtung von der Bundesstraße abgeschirmt.

Es ergeben sich keine einschränkenden oder beeinträchtigenden Auswirkungen durch die Planung auf die Umgebungsnutzung. Auch umgekehrt ergeben sich keine einschränkenden oder beeinträchtigenden Auswirkungen durch die Umgebungsnutzung auf die Planung.

#### 7.6 Verkehr

Durch die Bebauungsplanänderung wird eine moderate Nachverdichtung ermöglicht. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird allerdings beibehalten, sodass mit keiner erhebliche Verkehrszunahme zu rechnen ist.

## 8. Angaben zur Planverwirklichung

### 8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Ende 2025 abgeschlossen werden.

### 8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### 8.3 Kosten und Finanzierung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Es fallen keine weiteren Erschließungskosten für die Gemeinde an.

Aufgestellt:

Helmstadt-Bargen, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

#### **IFK - INGENIEURE**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de