



## Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Asbacher Weg“,  
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Bargen

### I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinde Helmstadt-Bargen hat sich in den letzten Jahren schwerpunktmäßig auf die Innenentwicklung verlegt. Dieses wird deutlich in Form der Schließung einzelner Baulücken, der Entwicklung des ehemaligen Penny-Areals zu einem innerörtlichen Wohngebiet sowie der Durchführung zahlreicher Sanierungs-Maßnahmen, unter finanzieller Förderung des Landes Baden-Württemberg.

Trotz weiterer intensiver Bemühungen kann nunmehr allein durch innerörtliche Nachverdichtungs-Maßnahmen der bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen nicht mehr in dem erforderlichen Umfang entsprochen werden.

Mit diesem Hintergrund hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, die östlich des „Asbacher Weg“ vorhandenen Freiflächen einer Bebauung zuzuführen. Hier kann mit einem reduzierten Erschließungsaufwand eine bedarfsgerechte Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgen.

### II. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Asbacher Weg“ befindet sich am nord-östlichen Rand des Ortsteiles Bargen.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die rechtskräftigen Bebauungspläne „Hofacker am Berg“ und „In der Ebene“ an und stellt damit eine Arrondierung und Ergänzung des bestehenden Siedlungsrandes dar.

Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die Lage der geplanten Siedlungserweiterung im städtebaulichen Gefüge des Ortsteiles Bargen :



Auszug aus dem Ortsplan

### III. Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt entwickelt. Hierin dargestellt ist eine „geplante Wohnbaufläche“.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplanes  
des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt

In der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ befindet sich die Fläche im Übergangsbereich von einer bestehenden Siedlungsfläche zu einem „Regionaler Grünzug“ sowie zu einem „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“.

Die Rechtsgrundlage für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Asbacher Weg“ bildet der § 13 b BauGB.

Die überplante Fläche grenzt unmittelbar an den bebauten Ortsteil an, lässt ausschließlich eine Wohnnutzung zu und weist in der Summe eine überbaubare Fläche von weit weniger als 10.000 m<sup>2</sup> auf.

Die Erschließung des Plangebietes sowie die Inanspruchnahme der geplanten Siedlungsfläche werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zur Folge haben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Im Plangebiet selbst und in unmittelbarer Nähe befindet sich **kein** „NATURA 2000-Gebiet“, so dass von der Umsetzung der Planung keine entsprechenden Erhaltungsziele betroffen sein können.

Aufgrund der ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung („Allgemeines Wohngebiet“) bestehen des Weiteren keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung schwerer Unfälle zu berücksichtigen sind (§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Zusammenfassend kann die Feststellung getroffen werden, dass somit alle im Baugesetzbuch genannten Voraussetzungen für die Durchführung eines „beschleunigtes Verfahren“ gegeben sind.

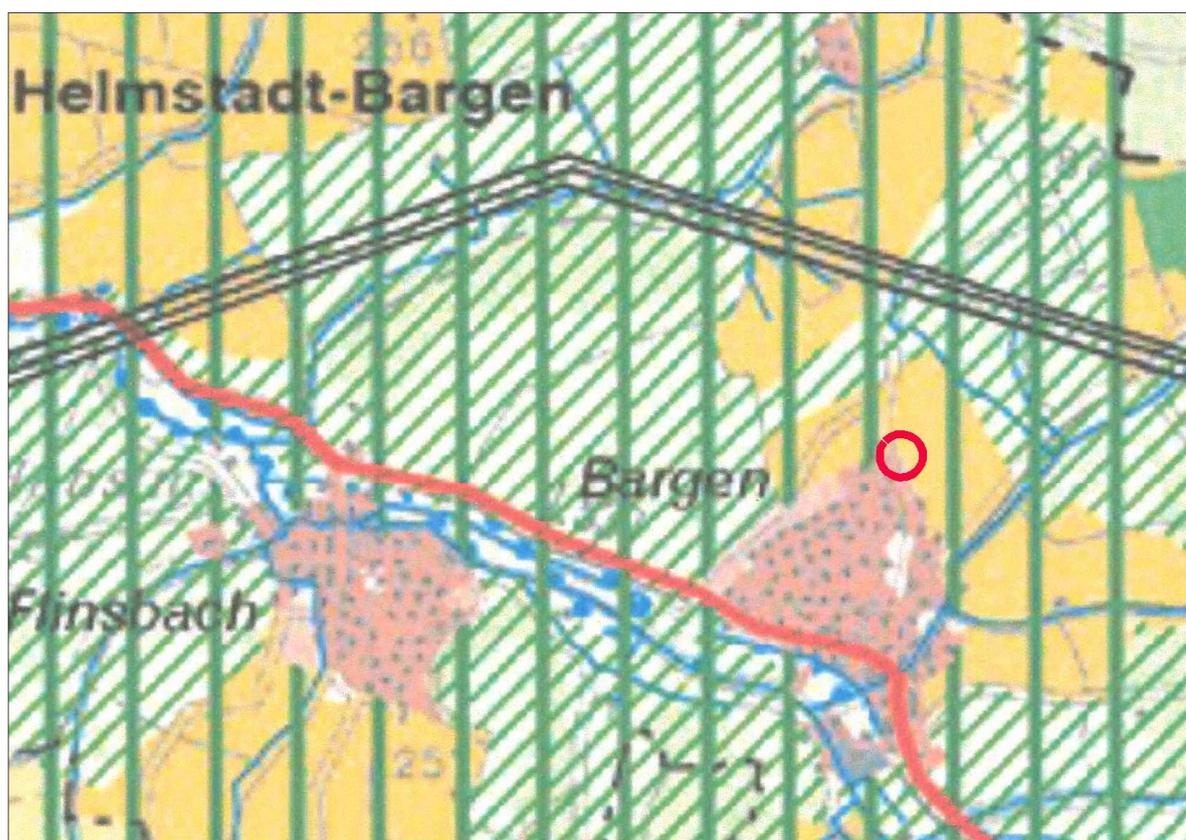
Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Asbacher Weg“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), die Verordnung über die bauliche 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 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen erlässt, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“.

Grundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010, (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch das Änderungsgesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

#### **IV. Belange der Raumordnung**

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zu einem in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ausgewiesenen „Regionaler Grünzug“ sowie zu einem „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“. Aufgrund der Planungsabsicht der Gemeinde Helmstadt-Bargen, durch eine dann beidseitige Bebauung am „Asbacher Weg“, weiteren dringend benötigten Wohnraum im Gemeindegebiet zu schaffen, konnten sowohl das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2, als auch der Verband Region Rhein-Neckar der Planung mit der Begründung des regionalplanerischen Ausformungsspielraumes zustimmen.



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

#### **V. Städtebauliche Erläuterungen**

Der Gemeinde Helmstadt-Bargen ist es ein großes Anliegen, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sowohl den Belangen der im unmittelbaren Umfeld lebenden Bevölkerung, als auch denen des Landschafts- und Naturschutzes gerecht zu werden.

Mit diesem Hintergrund wurden der städtebauliche Entwurf erarbeitet und, hieraus abgeleitet, die planungsrechtlichen Festsetzungen ausformuliert.

## **1. Erschließungs-Konzeption**

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes konzipierten sieben Einzelgrundstücke werden über den bestehenden „Asbacher Weg“ erschlossen. Dieser wird auf Höhe des Geltungsbereiches zu diesem Zweck um einen 1,50 m breiten westlich der bestehenden Fahrbahn angeordneten Gehweg ergänzt.

Die bestehende bzw. zu ergänzende Fahrbahnbreite von ca. 5,90 m gewährleistet, dass auch für den Fall, dass auf der Straße geparkt wird, der „Asbacher Weg“ durchgängig noch mit Fahrzeugen der Landwirtschaft bzw. durch Rettungs- und Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahren werden kann.

Ggf. sind mit diesem Hintergrund ergänzende verkehrsregelnde Maßnahmen umzusetzen.

## **2. Art der baulichen Nutzung**

Die im Bebauungsplan ausgebildeten Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht damit der formulierten Zielsetzung der Gemeinde Helmstadt-Bargen, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Flächen für die Einrichtung des dringend benötigten Wohnraumes zur Verfügung stellen zu können.

Mit Blick auf diesen Bedarf, aber auch unter Berücksichtigung der angrenzenden städtebaulichen Struktur, werden im Plangebiet sämtliche gewerbliche Nutzungen, welche nicht unmittelbar den Bewohnern des Gebietes dienen, ausgeschlossen.

Für diese Festsetzung sprechen die Lage des Plangebietes im Siedlungsgefüge, die vorhandene Topographie sowie der vorhandene Querschnitt und die Funktion des „Asbacher Weg“.

Nicht zugelassen werden mit dieser Begründung auch sämtliche, im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten „ausnahmsweise zulässigen Nutzungen“, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest, dass die im § 4 Abs. 2 BauNVO genannten nicht störenden Handwerksbetriebe ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig sind.

## **3. Maß der baulichen Nutzung**

Die geplante zweite Bauzeile am „Asbacher Weg“ wird aufgrund der getroffenen Festsetzungen straßenseitig durch eine eingeschossige Gebäudekubatur geprägt sein. Diese wird aufgrund der Topographie talseits, d. h. in Richtung Osten, zweigeschossig in Erscheinung treten.

Die Festsetzung einer maximal eingeschossigen Bebauung hat die Folge, dass damit weder das Untergeschoss, noch ein mögliches Dachgeschoss gemäß der Definition der Landesbauordnung als Vollgeschoß ausgebildet werden darf.

Die Festsetzungen maximal zulässiger Trauf- und Firsthöhen gewährleisten, dass die Bebauung sich in die bestehende städtebauliche Struktur einfügt und im Landschaftsbild nicht durch unangemessen hohe Wand- und Dachflächen in Erscheinung tritt.

Darüber hinaus gehen die ausgesprochenen Einschränkungen hinsichtlich zulässiger Gebäudekubaturen auf die Belange der Bewohner des Bestandsgebietes westlich des „Asbacher Weg“ ein.

Ein mögliches Dachgeschoss kann unter der Voraussetzung, dass die nach Osten ausgerichtete Fassade gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses deutlich zurücktritt, auch als Staffelgeschoss ausgebildet werden.

Der Bebauungsplan setzt die nicht zu überschreitende Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO mit einem Wert von 0,35 fest. Diese Festsetzung ist das Abwägungs-Ergebnis zwischen der Forderung des § 1 a Abs. 2 BauGB (mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden) einerseits und den aus der Ortsrandlage abzuleitenden Belangen andererseits.

#### **4. Bauweise**

Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet die „offene Bauweise“ fest und formuliert die ergänzende Vorgabe, dass im Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Durch diese Festsetzung soll aufgrund der Ortsrandlage letztendlich der Eindruck einer geschlossenen oder teilweise geschlossenen Bauzeile vermieden werden.

#### **5. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Der Bebauungsplan formuliert die überbaubaren Flächen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in Form der Festsetzung von Baugrenzen. Dieses erfolgt unter Berücksichtigung der vom „Asbacher Weg“ fallenden Topographie, aber auch der auf den Bauflächen vorhandenen und zu erhaltenden Hauptwasserleitung.

#### **6. Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden**

Das städtebauliche Umfeld des Geltungsbereiches ist geprägt durch Einfamilien-Wohnhäuser. Aufgrund der formulierten Planungsabsicht und der Zielsetzung, die städtebauliche Struktur aus dem Bestand heraus weiter zu entwickeln, aber auch aufgrund einer zwingend zu vermeidenden Überlastung des vorhandenen Straßenquerschnittes, wird die zulässige Anzahl an Wohnungen in der hier vorgesehenen „Einhaus-Bebauung“ auf maximal „zwei Stück“ begrenzt.

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

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Neckartal – Odenwald“. Auf die Regelungen des § 2 der Naturparkverordnung wird verwiesen.

Die überplante Fläche ist nicht Bestandteil eines festgesetzten Landschafts-, Naturschutz- oder „FFH“-Gebietes.

Im Plangebiet selbst befindet sich keine, nach § 32 NNatSchG geschützte Biotopfläche. Bei der Heckenstruktur des Untersuchungsgebietes wurde eine Biotopwürdigkeit nachvollziehbar ausgeschlossen.

Trotz der Tatsache, dass der Bebauungsplan „Asbacher Weg“ auf der Grundlage des § 13 b BauGB aufgestellt und von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung abgesehen wird, finden die Belange des Landschafts- und Naturschutzes in den formulierten Festsetzungen Berücksichtigung.

Der Umstand, dass der Umfang der zusätzlich erforderlichen Erschließungsfläche sehr gering ist, trägt der Forderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit dem Grund und Boden Rechnung.

Das ausgesprochene „Pflanzgebot“ auf den Grundstücksflächen im Osten des Plangebietes berücksichtigt die Belange des Landschaftsschutzes und wird, neben maßvollen Gebäudekubaturen, dazu beitragen, dass das Plangebiet sich in das Landschaftsbild einfügt.

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen hat, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchführen lassen.

Im Plangebiet sowie in seiner unmittelbaren Umgebung wurden ca. 30 Vogelarten nachgewiesen. Diese sind typische Arten des Siedlungsrandes, aber auch zahlreiche Arten des Offenlandes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes konnten keine Nistplätze festgestellt werden. Die festgestellten Vogelarten brüten mehrheitlich in der unmittelbaren Umgebung oder nutzen diese als Nahrungshabitat.

Als Ergebnis hieraus wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der zum Ausgleich für entfallene Habitatstrukturen eine Hecke in räumlicher Nähe des Plangebietes neu anzulegen ist. Sie soll mehreren Vogelarten zur Nahrungssuche dienen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung verortete in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet ein Brutpaar der Feldlerche. Das Gutachten spricht in diesem Zusammenhang die Empfehlung aus, einen Blühstreifen in räumlicher Nähe des Plangebietes anzulegen, da eine Beeinträchtigung in Form einer leichten Verschiebung des Feldlerchenreviers nicht ausgeschlossen werden kann. Die Maßnahme löst keinen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aus. Dennoch wird die Gemeinde Helmstadt-Bargen sich um die Verfügbarkeit einer geeigneten Fläche für eine solche Maßnahme bemühen. Auf die Aufnahme einer entsprechenden „CEF-Maßnahme“ in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird jedoch verzichtet.

Im Plangebiet konnten keine Reptilien nachgewiesen werden, so dass Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für diese Art nicht erforderlich werden.

Um sicherzustellen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch eine Erschließung und Bebauung des Plangebietes nicht eintreten, wurden einzelne Empfehlungen und zwingend einzuhaltende Hinweise zur Baufeldräumung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Aufgrund der starken Hanglage der geplanten Bauflächen sind kleintierpassierbare Einfriedigungen nicht überall umsetzbar. Dennoch wird die dringende Empfehlung ausgesprochen, zwischen der unteren Begrenzung einer Einfriedigung und dem Erdreich einen Abstand von ca. 8 cm vorzusehen.

Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung wird ein gesonderter Bestandteil der Begründung zu diesem Bebauungsplan.

## **VII. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III-B des rechtskräftig festgesetzten Wassergewinnungsgebietes „Brunnen Gewinn Sauberg Helmstadt-Bargen, Ortsteil Bargen“ (WSG-Nr. Amt 226009).

Die gültige Rechtsverordnung ist zu beachten.

Vertiefende Hinweise zum Grundwasserschutz sind dem Abschnitt „B“ der Schriftlichen Festsetzungen zu entnehmen.

## **VIII. Ver- und Entsorgung des Plangebietes**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die im „Asbacher Weg“ bzw. auf der Baufläche bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen.

Im „Asbacher Weg“ sowie im gesamten bebauten Umfeld des Plangebietes befinden sich ausschließlich Mischwasserkanäle. Die Bodenverhältnisse sowie das stark abfallende Gelände lassen weder eine Versickerung des Oberflächenwassers noch eine Rückhaltung in Bodenmulden zu.

Aufgrund dieses Sachverhaltes und der nicht vorhandenen Möglichkeit einer direkten Einleitung des Oberflächenwassers in einen Vorfluter mit einem angemessenen Aufwand wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, nach der auf jedem Grundstück eine ausreichend dimensionierte Retentionszisterne zu errichten ist. Hierin ist das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Oberflächenwasser zurückzuhalten und zeitversetzt der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Teile des gespeicherten Wassers können für die Bewässerung der Gartenflächen genutzt werden.

## **IX. Geologische Gegebenheiten**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk) erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tönigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

## **X. Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen erlässt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, eine Satzung über „Örtliche Bauvorschriften“.

Die hierin formulierten Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Dachflächen bzw. der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind das Abwägungs-Ergebnis zwischen einem möglichst vielfältigen Gestaltungsspielraum für die einzelnen Bauherren und dem Erfordernis, dass sich das Baugebiet in das Landschafts- aber auch in das Siedlungsbild einfügt.

Ein Schwerpunkt der Örtlichen Bauvorschriften ist, analog der Festsetzungen des Bebauungsplanes, die Vermeidung zukünftig zu massiver, ungegliederter Wandscheiben im Landschaftsbild. Mit diesem Hintergrund wird, auch unter Berücksichtigung der Topographie, die Höhe sichtbarer Stützwände auf ein Maß von 1,00 m begrenzt.

Mit der vorgesehenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gegenüber der Landesbauordnung geht die Gemeinde Helmstadt-Bargen auf den zukünftigen Straßenquerschnitt, aber auch auf die Funktion des „Asbacher Weg“ ein.

Durch die Forderung an die zukünftigen Bauherren, die jeweils erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen gemäß dem statistischen Mittelwert des Rhein-Neckar-Kreises auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen und baulich herzustellen, soll das Behinderungs- aber auch Gefahrenpotential im öffentlichen Raum reduziert werden. Dieses betrifft die Vermeidung unübersichtlicher Verkehrsverhältnisse und damit die Reduzierung des Gefährdungspotentials, insbesondere für Kinder, durch unsachgemäß abgestellte Fahrzeuge. Darüber hinaus ist zu gewährleisten, dass der landwirtschaftliche Verkehr und die Fahrzeuge des Rettungswesens sowie der Ver- und Entsorgung den „Asbacher Weg“ weiterhin uneingeschränkt nutzen können.

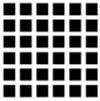
## **XI. Flächenbilanz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Plangebiet sieben Grundstücke für eine Einzelhaus-Bebauung ausgebildet.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 4.700 m<sup>2</sup> auf. Diese Fläche setzt sich wie folgt zusammen :

- Allgemeines Wohngebiet ca. 4.300 m<sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsfläche,  
einschließlich den im Plangebiet enthaltenen Feldweg ca. 330 m<sup>2</sup>

Aufgestellt : Sinsheim, 30.11.2020/20.09.2021/13.12.2021 – 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