



Begründung

zum Bebauungsplan „Steggärten“,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Flinsbach

I. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steggärten“ beinhaltet Bauflächen, die sich am westlichen Rand des Ortsteiles Flinsbach befinden. Sie sind entstanden und geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung, welche im Nebenerwerb im Plangebiet noch vorhanden ist.

Die mittig des Geltungsbereiches verlaufende Erschließungsstraße ist stark frequentiert durch den landwirtschaftlichen Verkehr. Sie bindet die „Jägersmühle“ und die hieran angrenzenden Aussiedlerhöfe an die „Bischofsheimer Straße“ an.



Kennzeichnung des Plangebietes im Ortsplan von Flinsbach

II. Derzeit geltenden Planungsrecht

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Elsenzthal teilweise als „gemischte Baufläche“, als „Aussiedlergehöft“ bzw. als „Garten- und Grabeland“ dargestellt.

Nach der Rechtsauffassung des Baurechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises stellen die Grundstücke westlich der Erschließungsstraße zur „Jägersmühle“ einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar und gelten damit auf der Grundlage des § 34 BauGB als bebaubar.

III. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Es ist das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes, die zukünftige bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes nach städtebaulichen Maßgaben zu leiten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Nachverdichtung und damit die Entstehung von weiterem Wohnraum im Ortsteil ermöglicht werden.

Darüber hinaus geht die Planung auf das vorliegende Hochwasserschutzkonzept für die Ortslage von Flinsbach ein. Dieses hat zu dem Ergebnis geführt, dass zum Schutz der Bevölkerung die Errichtung eines Entlastungskanals vom „Steinbrunnengraben“ in den „Wollenbach“ zwingend erforderlich ist. Das Freihalten der hierfür erforderlichen Trasse ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes damit ein zu berücksichtigendes öffentliches Ziel.

IV. Rechtliche Grundlagen

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steggärten“ und den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird verzichtet.

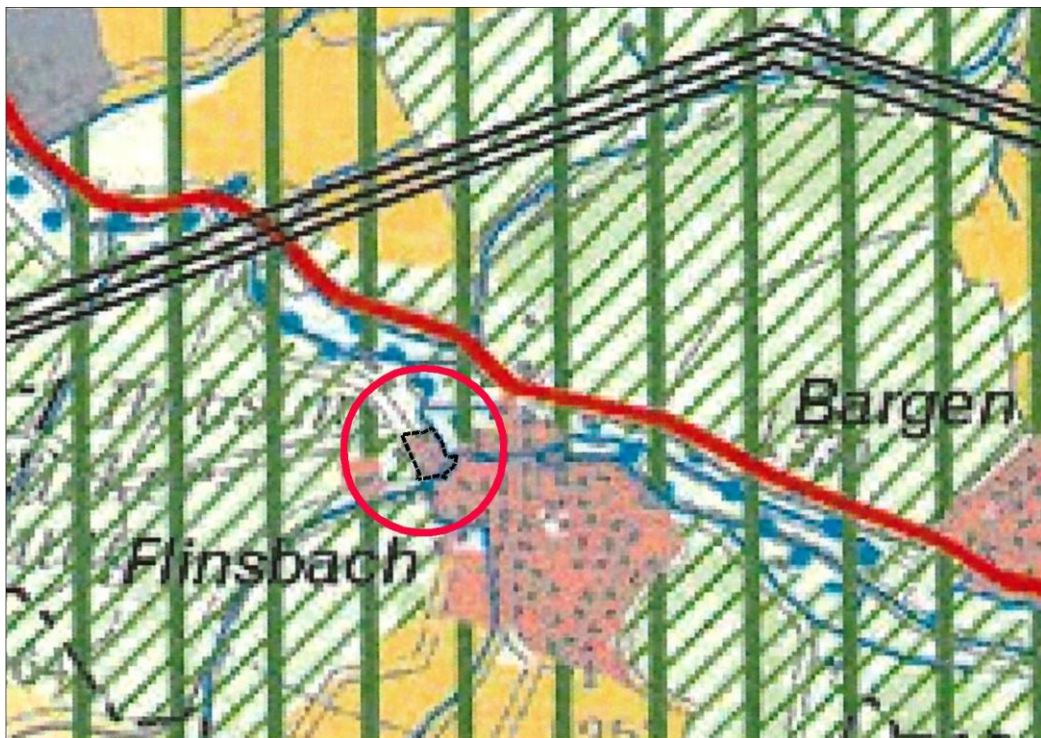
Die im abgegrenzten Gebiet zukünftig zulässige Grundfläche einer Bebauung liegt weit unter dem im § 13 a Abs. 1 Satz 2 Ziffer 1 BauGB genannten Grenzwert von 10.000 m². Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung und der getroffenen Festsetzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgelöst.

Des Weiteren sind von der Planung keine Vegetationsbestände oder Flächen betroffen, welche im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes unter Schutz stehen.

Im Hinblick auf die Wahl des Verfahrens kann ferner die Feststellung getroffen werden, dass das Plangebiet sich nicht in einem Einwirkungsbereich eines Störfallbetriebes befindet. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle nach dem Bundesimmissionsschutzgebiet zu beachten sind.

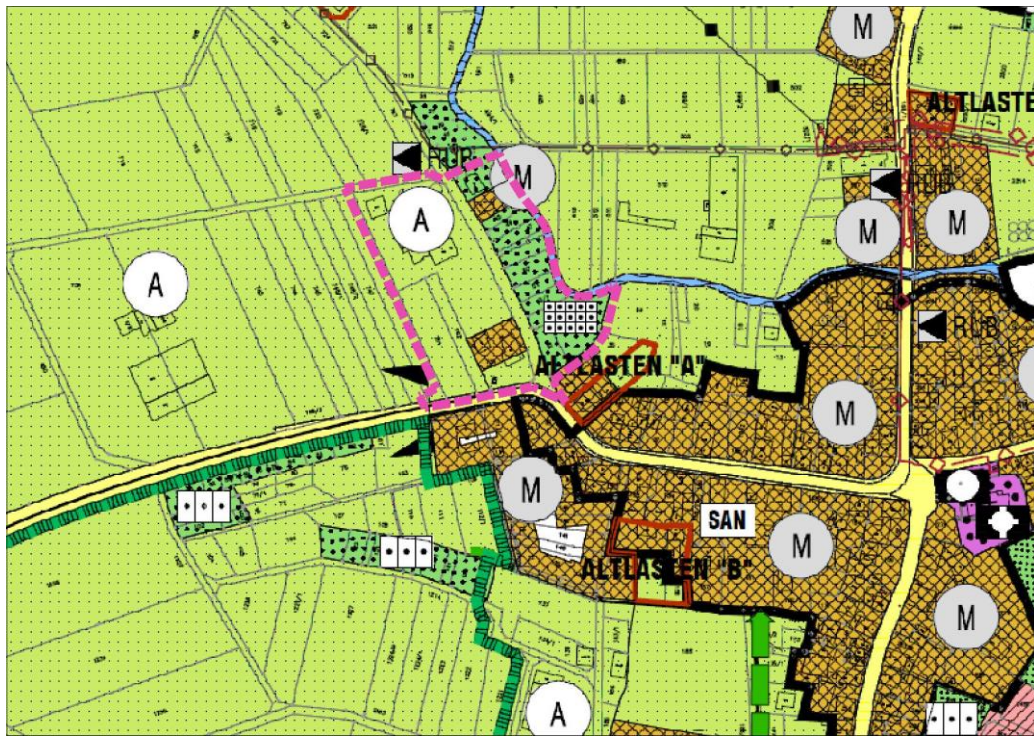
Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als eine bestehende Siedlungsfläche dargestellt, welche sich im Übergangsbereich zu einem „Regionaler Grünzug“ und einem „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ befinden.

Belange der Raumordnung stehen nach Einschätzung der Gemeinde Helmstadt-Bargen der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht entgegen.



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

Die abgegrenzte Fläche des Bebauungsplanes „Steggärten“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt teilweise als „gemischte Baufläche“ bzw. als „Aussiedlerhof“ dargestellt. Die nord-östlich der Erschließungsstraße gelegenen Flächen gingen entsprechend ihrer Parzellierung und bisherigen Nutzung als „Gartenland“ in die vorbereitende Bauleitplanung ein.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt**

Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB berichtigt.

V. Inhalte des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Struktur des Plangebietes, werden die Bauflächen entsprechend § 5 a BauNVO als „Dörfliches Wohngebiet“ ausgewiesen. Sie dienen dem Wohnen, aber auch der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Ebenfalls zugelassen werden können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

2. Überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan werden die überbaubaren Flächen mittels Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich hinsichtlich des Umfangs und der Lage an dem vor Ort vorhandenen baulichen Bestand.

Darüber hinaus lässt der Vorentwurf des Bebauungsplanes auf dem südlichen Teil des Flurstückes Nr. 750, unter Berücksichtigung des erforderlichen Entlastungsgrabens, eine den Siedlungsrand ergänzende Bebauung zu.

Gleiches gilt für die ausgewiesenen Bauflächen nord-östlich der Straße „Jägersmühle“. Hier orientiert sich gemäß dem Entwurf eine mögliche Bebauung eng am öffentlichen Straßenraum. Sie wird aufgrund der im Bestand vorhandenen Grundstückszuschnitte nur auf der Grundlage einer Bodenordnung umsetzbar sein.

3. Fläche für den erforderlichen Entlastungsgraben

Die für den Entlastungsgraben erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan-Entwurf als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zusatzbezeichnung „Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ ausgewiesen.

Dieses erfolgt auf der Grundlage der durch das Ingenieurbüro Wald + Corbe, Hügelsheim ausgearbeiteten Entwurfs-Varianten zur Verbesserung des Hochwasserschutzes im Ortsteil Flinsbach. Die Untersuchung erfolgte im Hinblick auf die Leistungsfähigkeit des Grabens, der zu berücksichtigenden Anschlusshöhen sowie des hierfür zu veranschlagenden Kostenrahmens und damit auch unter dem Aspekt einer zeitnahen Realisierungsmöglichkeit durch die Gemeinde Helmstadt-Bargen.

Gemäß der vorliegenden Planung ist für den Entlastungsgraben auf dem südlichen Teil des Flurstückes Nr. 750 sowie auf den Flurstücken Nr. 51 und Nr. 53/1 ein Flächenbedarf in einer Breite von 10,00 m in Ansatz zu bringen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für die hieran angrenzenden Grundstücke werden hinsichtlich der Ausweisung der überbaubaren Flächen auf diesen Sachverhalt abgestimmt.

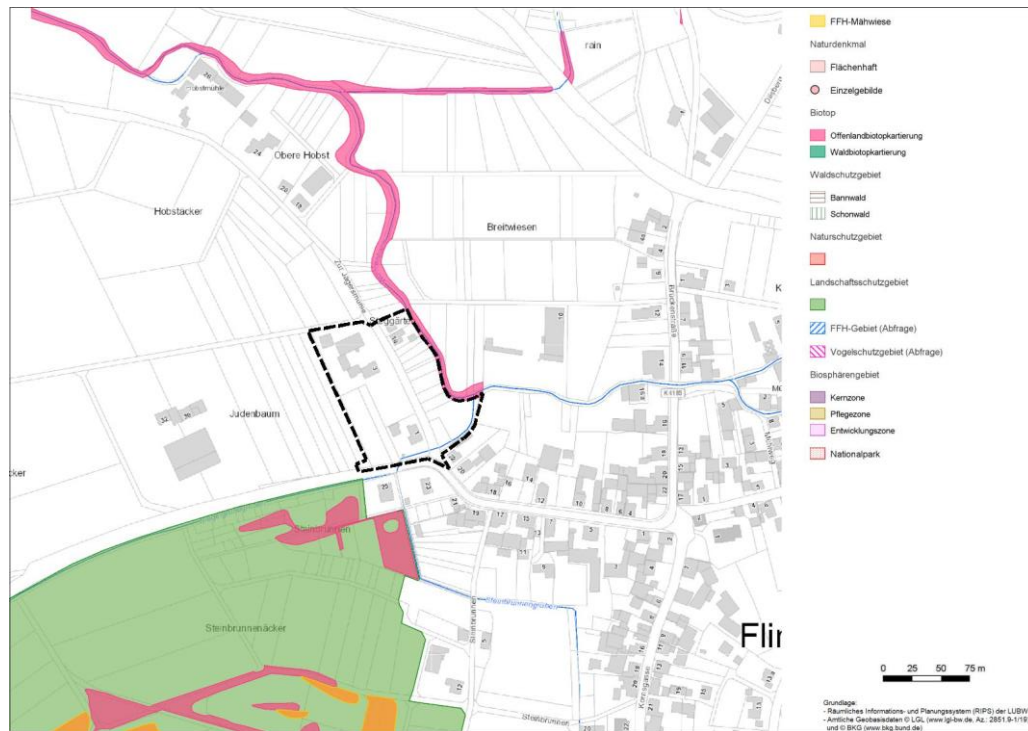
Die Planung trägt damit sowohl den öffentlichen Belangen im Hinblick auf den Hochwasserschutz als auch den Interessen der hiervon betroffenen Grundstückseigentümern Rechnung.

Neben den genannten Grundstücken sind von der Hochwasserschutz-Maßnahme auch das Flurstück Nr. 752/1 sowie Teile der Flurstücke Nr. 752, Nr. 751 und Nr. 748 betroffen.

In der weiteren Entwurfsplanung ist sicherzustellen, dass der Erschließung des verbleibenden landwirtschaftlich zu nutzenden Restgrundstückes Rechnung getragen wird.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich, bis auf die Vegetation am „Wollenbach“, keine Schutzgebiete bzw. gesetzlich geschützte Biotope.



Quelle : Karte der LUBW – Darstellung von Schutzgebieten und Biotopen

Die unmittelbar an das Gewässer angrenzenden Flächen werden unter anderem auch mit diesem Hintergrund im Bebauungsplan-Entwurf als „private Grünflächen“ ausgewiesen. Damit sind in dem Gewässerrandstreifen Bauungen jeglicher Art sowie Versiegelungen unzulässig. Der hier vorhandene Vegetationsbestand bleibt vollumfänglich erhalten.

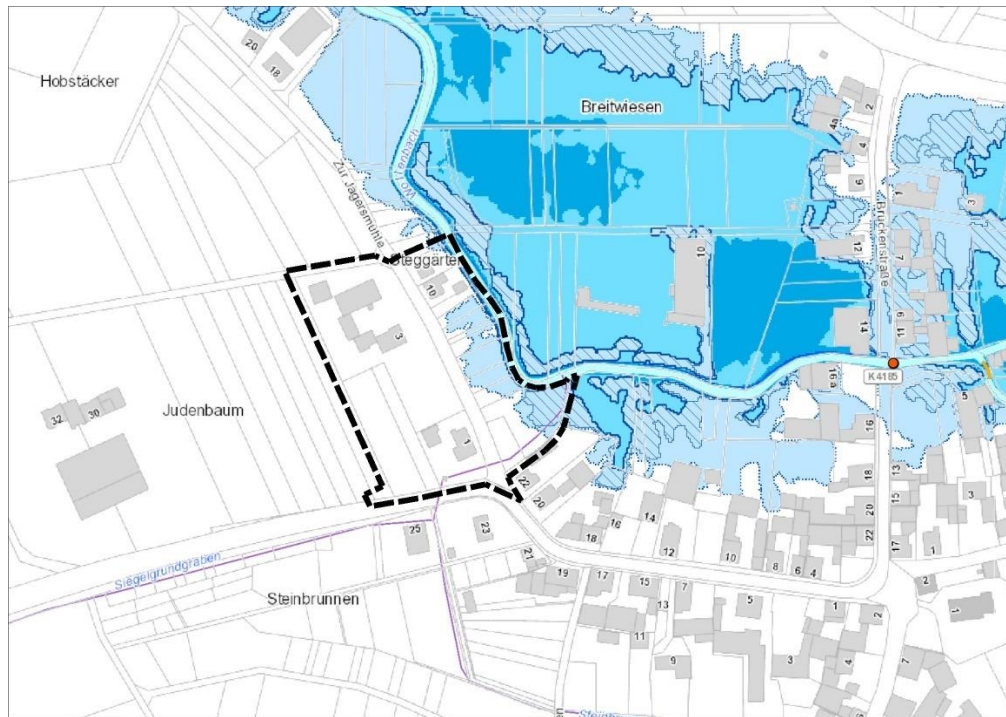
Teile der im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesenen Bauflächen sind seit Jahrzehnten bebaut und werden intensiv genutzt.

Im weiteren Planungsprozess werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes um die den Landschafts- und Naturschutz betreffenden Festsetzungen ergänzt. Damit soll die Eingrünung des Plangebietes verbessert und den berechtigten Belangen der Schutzgüter „Wasser“, „Boden“ und „Klimaklima“ entsprochen werden.

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen lässt, parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchführen. Das Ergebnis wird in Form planungsrechtlicher Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen Eingang in den Bebauungsplan finden.

VII. Belange des Hochwasserschutzes

Teile der neu ausgewiesenen Bauflächen östlich der Straße „Jägersmühle“ können bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet werden. Empfohlen wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise.



Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg

VIII. Ver- und Entsorgung der Gebäude des Plangebietes

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichte, über den Bestand hinausgehende Bebauung wird an die im Plangebiet vorhandenen bzw. zu ergänzenden Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das von den Dachflächen abfließende unverschmutzte Regenwasser wird zukünftig, über Versickerungs-/Verdunstungsmulden, in den „Wollenbach“ bzw. in den neu auszubildenden Entlastungsgraben eingeleitet.

IX. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von 1,145 ha auf.

Diese unterteilt sich wie folgt :

- „Dörfliches Wohngebiet“ 0,732 ha
- öffentliche Verkehrsfläche 0,097 ha

- öffentliche Grünfläche
für den geplanten Entlastungsgraben 0,112 ha
- private Grünfläche 0,104 ha
- Fläche für die Landwirtschaft 0,100 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 18.11.2024 – 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