



## Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften „Sondergebiet Wohnen und Landwirtschaft“,  
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Bargen

### I. Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

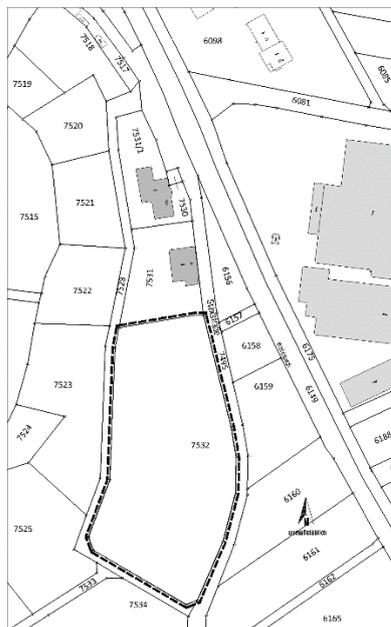
Die Gemeinde Helmstadt-Bargen beabsichtigt, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Wohnen und Landwirtschaft“ auf dem Grundstück Flurstück Nr. 7532 die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude, einschließlich der dazugehörigen Wohngebäude, insbesondere auch für Nebenerwerbslandwirte zu schaffen.

### II. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden des Ortsteiles Bargen.

Hier befindet sich, westlich der „Staxstraße“, ein aus der ursprünglichen Landwirtschaft entstandener Siedlungsansatz, welcher nunmehr durch die Neubebauung in einem maßvollen, bedarfsgerechten Umfang eine Arrondierung finden soll.

Die nachfolgenden Abbildungen dokumentiert die Lage des geplanten Sondergebietes im städtebaulichen Gefüge des Ortsteiles Bargen.





**Auszug aus dem Ortsplan**

### **III. Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB muss sich die Bauleitplanung der Gemeinden den Zielen der Raumordnung anpassen.

Im „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ befindet sich das Plangebiet in einem Übergangsbereich zwischen einer bestehenden Siedlungsfläche und einem „Regionaler Grünzug“ bzw. einem „Vorranggebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“.

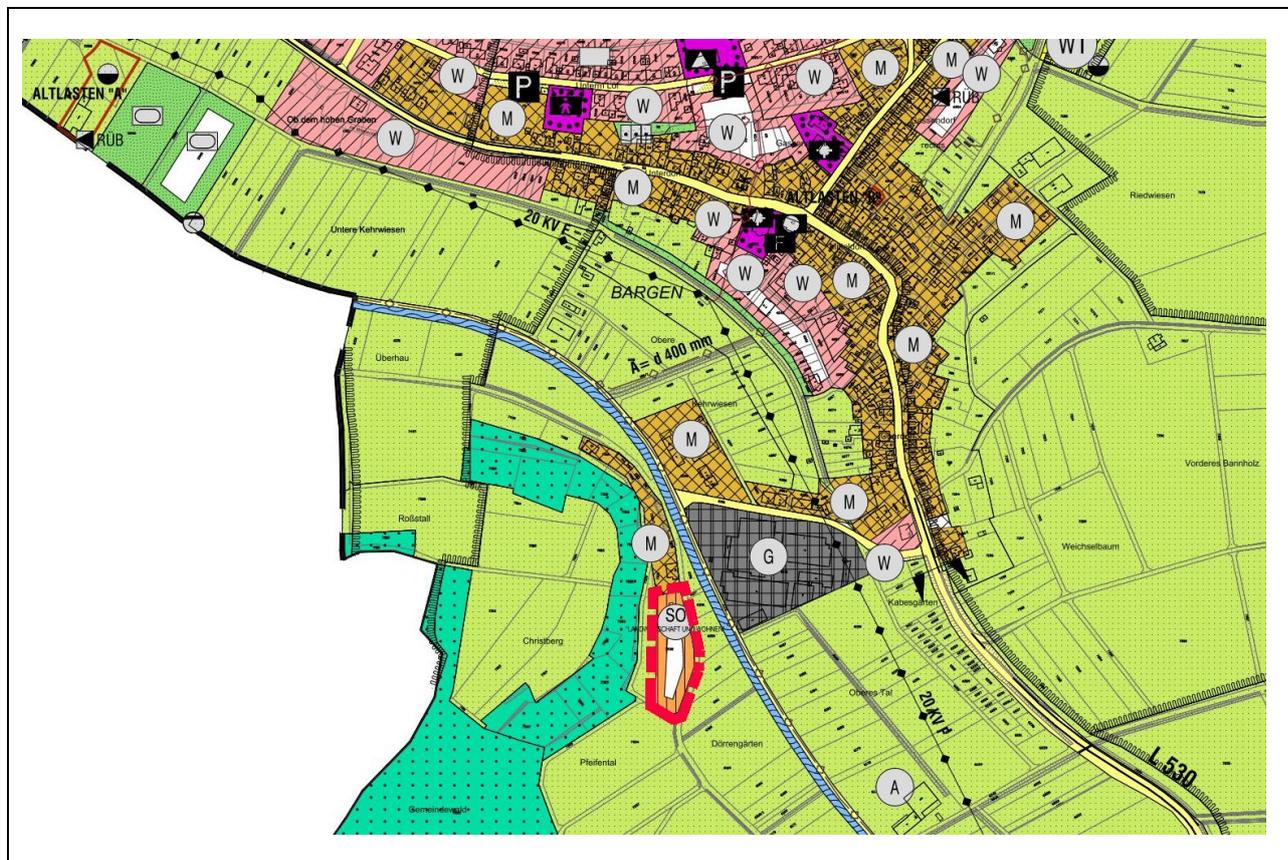
Der Planung stehen im Rahmen des maßstabsbedingten, regionalplanerischen Ausformungsspielraumes keine Belange der Raumordnung entgegen.

Der Bebauungsplan-Entwurf ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus der 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt entwickelt.

Dieser wurde durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 05.05.2021 genehmigt und ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21.05.2021 in Kraft getreten.

Er beinhaltet die Darstellung der „Sonderbaufläche Landwirtschaft und Wohnen“ mit der Bezeichnung „H7“.

Der westliche Teil der überplanten Fläche wird analog der Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Hierauf soll die vorhandene Mähwiese mit einer extensiven Grünlandbewirtschaftung erhalten werden und damit auch weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung stattfinden.



### Auszug aus der rechtskräftigen 2. Allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Gemeinde Helmstadt-Bargen gemäß § 2 BauGB im „Regelverfahren“.

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bauungsplanes „Sondergebiet Wohnen und Landwirtschaft“ 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 04.02.2023 (BGBl. I Nr. 6), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6), 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 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen wird, neben den planungsrechtlichen Festsetzungen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Zuge des Verfahrens auch eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften aufstellen.

Die Rechtsgrundlage hierfür bildet die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.20210 (GBl. S. 357, ber. S 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).

## **IV. Städtebauliche Erläuterungen**

Durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Wohnen und Landwirtschaft“ werden für das Flurstück Nr. 7532 planungsrechtliche Festsetzungen erarbeitet. Entlang der „Staxstraße“ soll auf dem genannten Grundstück, in Verlängerung der bestehenden Wohnbebauung der Flurstücke Nr. 7530 und Nr. 7531, eine ergänzende Bebauung zugelassen werden.

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

Teile des Plangebietes werden gemäß § 11 BauNVO als Sondergebiet „Wohnen und Landwirtschaft“ ausgewiesen. Für die hieran westlich angrenzenden Grundstücksflächen setzt der Bebauungsplan eine „private Grünfläche“ fest.

Der Ausweisung soll einem bzw. mehreren Nebenerwerbslandwirten die Möglichkeit einräumen, an diesem Standort neben einem Wohnhaus auch landwirtschaftlich genutzte Gebäude zu errichten.

Im ausgewiesenen „Sondergebiet“ werden Wirtschaftsstellen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie alle hiermit in Verbindung stehenden baulichen Einrichtungen, wie Stallungen, Maschinenhallen, Lager- und Abstellgebäude, zugelassen.

Darüber hinaus wird die Festsetzung getroffen, dass auf der Baufläche auch Wohngebäude uneingeschränkt zulässig sind.

Die abschließende Auflistung zulässiger Nutzungen sowie der damit verbundene Ausschluss anderer Nutzungen, wie beispielsweise „sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe“, unterscheidet die Ausweisung von der eines „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO. Mit diesem Hintergrund hat sich die Gemeinde Helmstadt-Bargen für die Ausweisung eines „Sondergebiet“ auf der Grundlage des § 11 BauNVO entschieden.

### **2. Erschließungs-Konzeption**

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die „Staxstraße“, welche in diesem Bereich derzeit keinen für diese Art der Nutzung ausreichenden Ausbaustandard aufweist.

Es ist vorgesehen, die Straße auf Höhe des Plangebietes bedarfsgerecht auszubauen und die Ver- und Entsorgungsnetze zu erweitern.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie von maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen definiert.

Die Vorgaben orientieren sich an der Bestands-Bebauung des nördliche angrenzenden Siedlungsrandes.

Darüber hinaus ist es ein besonderes Anliegen der Gemeinde Helmstadt-Bargen, dass sich die zukünftige Bebauung den Gebäudekubaturen des vorhandenen Ortsbildes unterordnet.

Die Beschränkung der maximal zulässigen Traufhöhe gewährleistet, dass unangemessen hohe Wandflächen in Erscheinung treten.

Die Festsetzung einer nicht zu überschreitenden Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 folgt ebenfalls dem formulierten o. g. Grundgedanken, dass sich das Plangebiet sowohl in das Siedlungsgefüge als auch in das Landschaftsbild einfügen muss.

### **4. Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche**

Die vorgenommene Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche gewährleistet, zusammen mit der Festsetzung einer „offene Bauweise“, dass zu massive, das Landschaftsbild störende Gebäude im Plangebiet entstehen. Sie sind das Abwägungs-Ergebnis zwischen diesem Belang einerseits und den aus der landwirtschaftlichen Nutzung heraus abzuleitenden Erfordernissen.

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

Der nördlich des Plangebietes bestehende Siedlungsansatz ist geprägt durch Einfamilien-Wohnhäuser.

Aufgrund der formulierten Zielsetzung des Bebauungsplanes soll das Entstehen von Gebäuden mit einer größeren Anzahl an Wohnungen und einem damit verbunden Konfliktpotential vermieden werden.

Mit diesem Hintergrund und aufgrund des gewählten bzw. vorhandenen Straßenquerschnittes, wird die zulässige Anzahl an Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf maximal „zwei Stück“ je Gebäude begrenzt. In begründeten Ausnahmefällen soll jedoch gemäß § 31 BauGB aufgrund familiärer Gegebenheiten eine dritte Wohneinheit zugelassen werden.

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

Die überplante Fläche befindet sich im Naturpark „Neckartal – Odenwald“.

Auf die Regelungen des § 2 der Naturpark-Verordnung wird verwiesen.

Eine Teilfläche des Flurstückes Nr. 7532 liegt innerhalb des 1.000 m-Suchraumes des Biotopverbundes trockener Standorte.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind nicht Bestandteil eines festgesetzten Landschafts-, Naturschutz- oder „FFH“-Gebietes.

Im Plangebiet selbst befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungs-Beschlusses keine, nach § 32 BNatSchG geschützten Biotop.

Im Rahmen der Neukartierung der Biotop wurden im bzw. im Umfeld des Plangebietes zwei neue Biotop kartiert. Diese sind : „Flachland-Mähwiese am südlichen Ortsrand von Bargen II“ und „Hecken am Bach südlich Bargen“.

Der östliche Teil des Flurstückes Nr. 7532 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die westliche Teilfläche des Vorhabengebietes ist im Bestand bereits eine artenreiche Streuobstwiese, welche, ausgewiesen als „Fläche für die Landwirtschaft“, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes uneingeschränkt erhalten bleibt.

Sie ist jedoch, wie auch eine kleine Teilfläche des ausgewiesenen Sondergebietes, nunmehr als Flachland-Mähwiese kartiert. Der gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässige Eingriff und die damit verbundene gegebenenfalls eintretende punktuelle Verschlechterung durch eine Verschattung werden ausgeglichen, indem auf einer angrenzenden, im Bestand ackerbaulich genutzten Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine kräuterreiche Ansaat vorgenommen wird. Damit wird die artenreiche Mähwiese auf 580 m<sup>2</sup> erweitert.

Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich durch die Umsetzung des Vorhabens die Standortverhältnisse ändern. Um das erklärte Ziel den Erhalt der Mähwiese zu gewährleisten, findet ein weiterer Ausgleich auf einer externen Fläche statt.

Mit diesem Hintergrund hat die Gemeinde Helmstadt-Bargen einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG gestellt.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Diese wird ein gesonderter Bestandteil der Begründung.

Die aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung abzuleitenden „CEF-Maßnahmen“ gehen als verbindlich durchzuführende Vorgaben in die Schriftlichen Festsetzungen ein. Sie betreffen im Plangebiet vorgefundene Zauneidechsen bzw. stellen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen hinsichtlich vorhandener Brutvögel dar.

Der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellte und im Zuge des Verfahrens ergänzte Umweltbericht wird mit Datum vom 20.01.2023 ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung. Er beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und beinhaltet eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung für die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Boden“ nach dem Ökokonto-Verfahren. Die erarbeiteten Maßnahmen und Hinweise zum Artenschutz werden vollumfänglich verbindlicher Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt für den Entwurf des Bebauungsplanes zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass dem Ökopunkte-Überschuss für das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ (2.036 ÖP) hinsichtlich des Eingriffes in das Schutzgut „Boden“ ein Ökopunkte-Defizit in einer Größenordnung von ca. 29.700 ÖP entgegensteht.

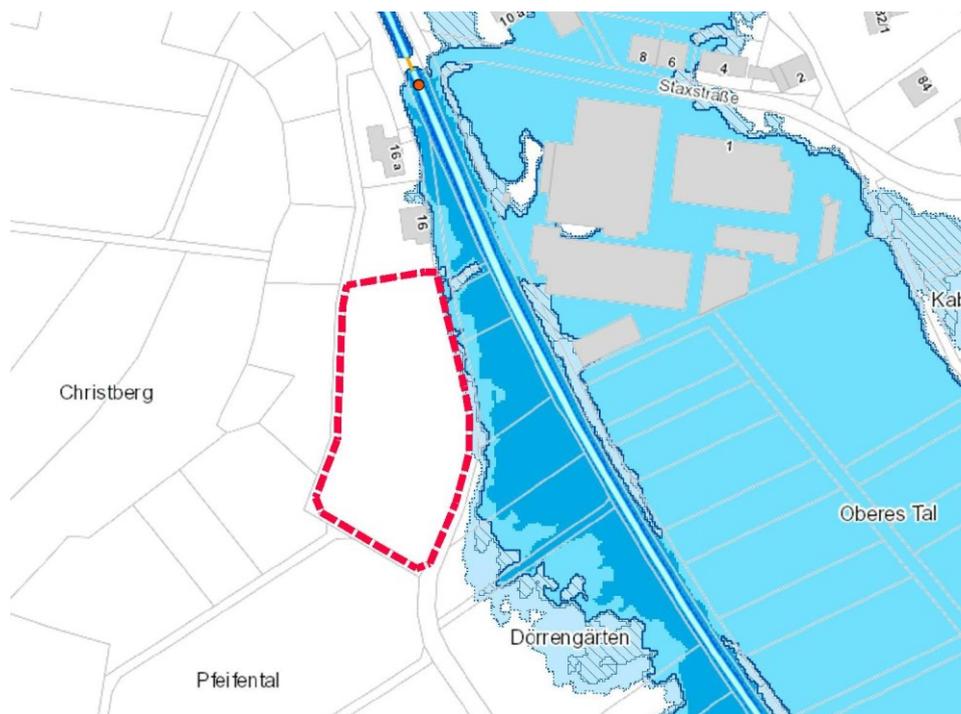
Dieses wird schutzgutübergreifend, außerhalb des Plangebietes, im Gewinn „Vor dem Helgicht“ ausgeglichen. Diese externe Ausgleichs-Maßnahme ist der Nutzung des „Sondergebiet Wohnen und Landwirtschaft“ zuzuordnen.

Die etwa 2.300 m<sup>2</sup> umfassende Fläche ist gemäß den Angaben des Umweltberichtes mit einer kräuterreichen Saatgutmischung anzusäen. Zudem sind auf dieser Fläche hochstämmige Streuobstbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## **VI. Belange des Hochwasserschutzes**

Die überplante Fläche liegt gemäß der Darstellung der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg außerhalb der hierin dargestellten Überflutungsflächen HQ<sub>10</sub> bis HQ<sub>100</sub>. Die Fläche gilt auch nicht als „überflutungsgefährdet“ (HQ<sub>extrem</sub>).

Demgegenüber gelten die Flächen östlich der „Staxstraße“ auf der Höhe des Plangebietes bei Hochwasser-Ereignissen als ein in Richtung des „Wollenbach“ bereits bei einem HQ<sub>10</sub>-Ereignis überflutetes Gebiet.



## **VII. Geologische Gegebenheiten**

Die überplante Fläche liegt am Rande eines prognostizierten Rohstoff-Vorkommens von Natursteinen/Kalksteinen des Muschelkalks. Dieses wurde im Rahmen der Erstellung prognostischer Rohstoffkarten für die Metropol Region Rhein-Neckar abgegrenzt. Eine detaillierte Kartierung steht noch aus.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den vorliegenden Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk). Diese werden örtlich von quartären Lockergesteinen (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichem Setzungsverhalten des Untergrundes ist im Bereich des Auenlehms zu rechnen. Gegebenenfalls vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene und lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des vorhandenen Geländemodells befinden sich Verkarstungsstrukturen in der näheren Umgebung (ca. 300 m westlich). Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie gegebenenfalls von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf einen ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Im Zuge konkreter Hochbauplanungen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

### **VIII. Altlasten**

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dem aktuellen Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters des Rhein-Neckar-Kreises **nicht vor**.

### **IX. Ver und Entsorgung des Plangebietes**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch eine Verlängerung des in der „Staxstraße“ vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen.

Das von den Dachflächen bzw. den zukünftig befestigten Flächen abfließende Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück zurückgehalten. Bei Starkregenereignissen wird das überschüssige Wasser in den „Wollenbach“ eingeleitet.

Das Schmutzwasser wird durch eine Erweiterung der Ortskanalisation der Kläranlage zugeführt.

Im weiteren Planungsprozess wird das Entwässerungs-Konzept rechnerisch und grafisch dargestellt und mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung gebracht.

Die Anbindung des ausgewiesenen „Sondergebiet“ an das Versorgungsnetz des Wasserzweckverbandes kann über die bestehende PEX-Leitung erfolgen. Eine Löschwasserversorgung wird aber über diese Leitung nicht möglich sein. Für den Fall, dass andere Lösungsansätze nicht praktikabel sind, müsste eine neue Wasserleitung vom Baugebiet bis zur Kreuzung westlich des Baches verlegt werden.

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen hat zwecks Durchführung und Finanzierung der für das Plangebiet erforderlichen Erschließungs-Maßnahmen mit dem/den Grundstückseigentümer/n einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen.

## **X. Örtliche Bauvorschriften**

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen wird, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, eine Satzung über Örtliche Bauvorschriften erstellen.

Die hierin formulierten Vorgaben zur äußeren Gestaltung der Dachflächen bzw. der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke soll ergänzend dazu beitragen, dass sich das Sondergebiet in das Landschaftsbild einfügt.

Aufgrund der Charakteristik des geplanten Gebietes und dessen Lage am Außenbereich, dürfen Werbeanlagen nur an der Stätte der erbrachten Leistung errichtet werden. Sie werden hinsichtlich ihrer Höhe und Außenwirkung durch die Vorgaben der Örtlichen Bauvorschriften gebietsverträglich eingeschränkt.

Die Aufstellung der Örtlichen Bauvorschriften erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und damit gemäß dem Regelverfahren des Baugesetzbuches.

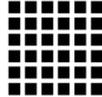
## **XI. Flächenbilanz**

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von 0,54 ha auf.

Die Flächenanteile stellen sich gemäß dem derzeit vorliegenden Entwurf wie folgt dar :

- Sondergebiet                    0,32 ha
- Private Grünflächen        0,22 ha

Aufgestellt : Sinsheim, 15.02.2021/12.07.2021/04.04.2022/30.01.2023 – 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