



Begründung

zum Bebauungsplan „Kleines Dörfle“, 4. Änderung,
Gemeinde Helmstadt-Bargen, Ortsteil Helmstadt

I. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet „Kleines Dörfle“ befindet sich im Süden des Ortsteiles Helmstadt der Gemeinde Helmstadt-Bargen. Es bildet mit seiner Bebauung entlang des „Erlenweg“ sowie der Erschließungsstraße „Steige“ hier den Ortsrand aus.

Das auf der Grundlage des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1968 erschlossene und aufgesiedelte Baugebiet wird im Nord-Osten durch den „Wollenbach“, im Süd-Westen durch die steil ansteigenden Freiflächen des Außenbereiches begrenzt.



II. Derzeit gültiges Planungsrecht

Die Ursprungs-Fassung bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes für das Gewann „Kleines Dörfle“ auf der Gemarkung Helmstadt ist am 16.01.1968 in Kraft getreten.

Die im vereinfachten Verfahren durchgeführte 3. Änderung des Bebauungsplanes bezog sich ausschließlich auf das Flurstück Nr. 4725. Sie wurde am 03.12.1983 als Satzung beschlossen und ist mit der öffentlichen Bekanntmachung der am 27.12.1983 erfolgten Genehmigung am 13.01.1984 in Kraft getreten.

Nach den bei der Gemeinde vorliegenden Unterlagen wurde das Verfahren für eine 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht durchgeführt und damit auch nicht zum Abschluss gebracht.

III. Ziel und Zweck der Bebauungsplan-Änderung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Helmstadt-Bargen, das bestehende Planungsrecht fortzuschreiben und dieses den heutigen rechtlichen Anforderungen anzupassen. Die Gemeinde geht hierbei auch auf das Ergebnis des damaligen Umlegungsverfahrens ein, in welchem von dem bisherigen Planungsrecht abweichende Grundstücksparzellierungen vorgenommen und eine in der Ursprungs-Fassung vorgesehene Straßentrassierung nicht vorgenommen wurden.

Berücksichtigt wurden im Entwurf dieser Bebauungsplan-Änderung darüber hinaus die in den letzten Jahren und Jahrzehnten ausgesprochenen Befreiungen vom bisher gültigen Planungsrecht.

Eine weitere wesentliche Zielsetzung der Bebauungsplan-Änderung liegt in dem Bestreben der Gemeinde Helmstadt-Bargen, im Baugebiet „Kleines Dörfle“ eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck sollen zwei „öffentliche Freiflächen“ nunmehr einer baulichen Nutzung zugeführt werden.

IV. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kleines Dörfle“ erfolgt aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Größe des Plangebietes auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“.

Die durch das Planungsrecht zulässige Grundfläche weist eine Größe von weit weniger als 20.000 m² auf.

Die vorhandenen Rahmenbedingungen und der Umstand, dass es sich um ein bereits seit Jahrzehnten bebautes Wohngebiet handelt, verdeutlichen, dass durch das Bauleitplanverfahren auch zukünftig keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Darüber hinaus sind von der Änderung des Bebauungsplanes keine „FFH-Gebiete“ oder sonstigen, geschützten Gebiete betroffen.

Die Belange der Raumordnung werden von der Änderung des Bebauungsplanes **nicht berührt**.

Da die bisherige Art der baulichen Nutzung uneingeschränkt aufrechterhalten wird und das Plangebiet in der derzeitigen Ausdehnung seit dem Jahr 1968 rechtskräftig ist, kann die Aussage getroffen werden, dass der Inhalt des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nach wie vor aus der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt entwickelt ist.

Einschränkend ist anzumerken, dass die süd-westlich im Plangebiet vorhandenen Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt sind. Nach der eingetretenen Rechtskraft wird der Flächennutzungsplan diesbezüglich gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 Ziffer 2 BauGB auf dem Wege einer Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt

Grundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kleines Dörfle“ 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 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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. 1035), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Für die Anwendung des Bebauungsplanes „Kleines Dörfle“ gilt, mit der eingetretenen Rechtskraft der 4. Änderung, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Die Bebauungsplan-Änderung bezieht sich ausschließlich auf den zeichnerischen Teil der Festsetzungen.

Die Schriftlichen Festsetzungen behalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes damit in der rechtskräftigen, am 23.06.1964 beschlossenen Fassung ihre Gültigkeit.

V. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung

1. Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche

Die Ursprungs-Fassung bzw. die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Kleines Dörfle“ sah zwischen dem „Erlenweg“ und der „Steige“ eine 8,00 m breite Straßenverbindung vor. Realisiert wurde stattdessen hier lediglich ein 6,00 m breiter, höhengleich ausgebauter Stichweg.

Dieser findet gemäß dem baulichen Bestand Aufnahme in den Bebauungsplan. Die ursprünglichen Straßenflächen sind den angrenzenden Grundstücken zugeteilt und gehen als „Allgemeines Wohngebiet“ in den Änderungs-Entwurf ein.

2. Umwandlung öffentlicher Grünflächen in privat zu nutzende Bauflächen

Der ursprüngliche Bebauungsplan weist in der Mitte des Baugebietes, auf dem Flurstück Nr. 8307, eine „öffentliche Grünfläche“ aus, die gemäß dieser Planung als Kinderspielplatz genutzt werden sollte. Von der Straße „Steige“ sowie vom „Erlenweg“ führen 2,00 m breite, als „öffentliche Verkehrsfläche“ ausgewiesene Wege zu dieser Fläche. Diese Fläche wurde zu keiner Zeit als Kinderspielplatz ausgebaut und mit Spielgeräten versehen.

Aufgrund der Altersstruktur der Bewohner im Plangebiet ist ein Bedarf für die Errichtung eines Kinderspielplatzes, auch unter Berücksichtigung der sich im Umbruch befindenden Altersstruktur, auch mittel- und langfristig nicht erkennbar, so dass diese brach liegende Fläche nunmehr einer Bebauung zugeführt werden soll. Analog der angrenzenden Baufläche wird nunmehr auch diese Fläche gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Ausweisung der überbaubaren Fläche erfolgt unter Berücksichtigung eines hier vorhandenen dominanten Einzelbaumes, welcher mit einer „Pflanzbindung“ unter Schutz gestellt wird.

Die Erschließung des Grundstückes ist vom „Erlenweg“ aus vorgesehen. Zu diesem Zweck wird die hier ursprünglich ausgewiesene öffentliche Fläche um 2,00 m verbreitert, wird formal ebenfalls als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen und soll dem zukünftigen Bauplatz als privat auszugestaltender Erschließungsweg dienen.

Der bisherige zweite Zugang von der „Steige“ wird formal aufgegeben und kann bei Bedarf den angrenzenden Grundstücken zugeteilt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist nördlich des vorhandenen öffentlichen Parkplatzes am „Erlenweg“ das Flurstück Nr. 4769/4 ebenfalls als öffentliche Freifläche dargestellt. Hierüber verlief zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine 110 kV-Freileitung, welche zwischenzeitlich nicht mehr existent ist. Eine die ursprüngliche Nutzung konkretisierende Zweckbestimmung war aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht ablesbar.

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen hat sich somit im Sinne der Innenentwicklung dazu entschlossen, auch diese Freifläche gemäß § 4 BauNVO, in Anlehnung an die unmittelbar angrenzenden Grundstücke, als „Allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen. Die Erschließung erfolgt über eine Fläche des bestehenden Parkplatzes (Zufahrtsbreite : 5,00 m). Die verbleibenden Parkplätze sollen uneingeschränkt erhalten bleiben.

Die Ausweisung der überbaubaren Fläche erfolgt hier in Anlehnung der für die angrenzenden Grundstücke formulierten Festsetzung und unter Berücksichtigung eines Abstandes von ca. 7,00 m zum „Wollenbach“. Gleiches gilt zukünftig für das Maß der baulichen Nutzung.

3. Erweiterung der überbaubaren Flächen

Aufgrund der deutlichen Reduzierung der ursprünglich geplanten öffentlichen Verkehrsfläche (Verbindungsstraße zwischen dem „Erlenweg“ und der „Steige“) konnten gemäß der Zielsetzung einer Nachverdichtung im Plangebiet die überbaubaren Flächen, insbesondere für die Flurstücke Nr. 8295, Nr. 8308 und Nr. 8309, erheblich vergrößert werden.

Darüber hinaus wurde die Ausweisung der überbaubaren Flächen aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Befreiungen, aber auch um kleine Erweiterungen für die bestehende Bebauung zu ermöglichen, punktuell erweitert.

Für die Bauzeile süd-westlich der „Steige“ wurden die Festsetzungen um die Formulierung einer straßenabgewandten Baugrenze ergänzt.

Auf den Flurstücken Nr.4769, Nr. 4769/2 und Nr. 4769/3 trägt die Bebauungsplan-Änderung hinsichtlich der überbaubaren Fläche dem Erfordernis Rechnung, zukünftig den durch das Wasserhaushaltsgesetz Baden-Württemberg geforderten Mindestabstand zum „Wollenbach“ einzuhalten.

VI. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Die Inhalte der geplanten Bebauungsplan-Änderung gewährleisten, dass hierdurch keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen werden. Vielmehr lässt die mit dem Änderungs-Entwurf verbundene Nachverdichtung den Schluss zu, dass damit anderenorts die Ausdehnung des Siedlungsgefüges in den Außenbereich verlangsamt werden kann.

Aufgrund der bestehenden Gesetzesgrundlage (§ 13 a BauGB) und der nur „behutsamen“ Fortschreibung der Planungsinhalte“ wird von der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB abgesehen.

Während die unmittelbar an den „Wollenbach“ angrenzende, bisher als "öffentliches Grün" ausgewiesene Fläche derzeit überwiegend intensiv gärtnerisch genutzt wird, weist der als „öffentlicher Spielplatz“ ausgewiesene Bereich eine extensiv gepflegte Grünlandstruktur auf. Durch die Nähe zum kartierten Biotop „Wollenbach süd-östlich Helmstadt – Auwiesen“ ist das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auch auf dieser Fläche nicht grundsätzlich auszuschließen.

So sind zum Zeitpunkt einer baulichen Inanspruchnahme dieser Flächen artenschutzrechtliche Untersuchungen durchzuführen. Die Untersuchungsberichte sind, einschließlich der Beschreibung und der mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringenden, ggf. zu formulierenden „CEF-Maßnahmen“, den Bauantragsunterlagen beizufügen. Hierdurch ist die Aktualität der artenschutzrechtlichen Untersuchung zum Zeitpunkt konkreter Baumaßnahmen und damit das Einhalten bestehender Verbotstatbestände gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sichergestellt.

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen wird in Falle einer Veräußerung der ehemaligen Spielplatzfläche auf diesen Sachverhalt in einem abzuschließenden Kaufvertrag hinweisen.

Die im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes vorgenommene geringfügige Erweiterung der überbaubaren Flächen stellt, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung durch die Fortschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Änderung erfährt, keine über den bisherigen Planungsstand hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ dar.

VII. Belange der Gewässeraufsicht

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet grenzt im nördlichen Bereich direkt an den „Wollenbach“ an. Mit der Änderung der Ausweisung der überbaubaren Flächen trägt die Gemeinde Helmstadt-Bargen den Vorgaben des § 29 WG sowie des § 38 WHG Rechnung, indem zukünftig ein Gewässerrandstreifen von 5,00 m von jeglicher Bebauung freigehalten wird.

Mit diesem Hintergrund werden die im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Flächen für die Flurstücke Nr. 4769 sowie Nr. 4769/2 und Nr. 4769/3 geändert und zwischen der Grundstücksgrenze des „Wollenbach“ und dem ausgewiesenen „Baufenster“ ein einzuhaltender Mindestabstand von 5,00 m festgesetzt. Diese Fläche ist zukünftig freizuhalten von jeglicher Bebauung und Versiegelung.

VIII. Altlasten/Bodenschutz

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen im oder in der Nähe des Geltungsbereich/es nach dem Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters für folgende Flächen vor :

- „Autoschrottplatz Johann Fritschi, Steige 4“
- „Großschlachtereierich Keck, Erlenweg 3“

Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen – das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises ist dann unverzüglich hierüber zu informieren.

IX. Erschließungsbeiträge

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Kleines Dörfle“ löst für die Grundstückseigentümer im Plangebiet **keine** weiteren, beitragsfähigen **Erschließungskosten** aus.

X. Ver- und Entsorgung

Das in den 60-er Jahren erschlossene Baugebiet ist an die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Helmstadt-Bargen angeschlossen.

Die im Plangebiet vorhandenen Wasserleitungen gewährleisten, dass die für ein „Allgemeines Wohngebiet“ geltenden Vorgaben der Löschwasserversorgung sowie des Brandschutzes eingehalten werden.

Die Stromversorgung für die im Zuge einer maßvollen Nachverdichtung entstehenden neuen Gebäude erfolgt durch eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes vom „Erlenweg“ aus. Sie wird als Kabelnetz ausgeführt.

XI. Erschließungsbeiträge

Für die Grundstücke, für welche bereits ein Erschließungsbeitrag auf der Grundlage des Baugesetzbuches abgerechnet wurde, entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes **keine weiteren Beitragspflichten**.

Aufgestellt : Sinsheim, 14.01.2021/24.01.2022 – 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