



Begründung

zum Bebauungsplan „Rohrbuckel“, 3. Änderung, Gemeinde Helmstadt-Bargen

I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rohrbuckel“, 2. Änderung, im Jahr 2013 wurde deutlich, dass durch die im Vorfeld der beabsichtigten und zwischenzeitlich vollzogenen Errichtung einer Photovoltaik-Freianlage vorgenommenen Geländeaufschüttungen bei weitem nicht den planungsrechtlichen Vorgaben der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes entsprachen.

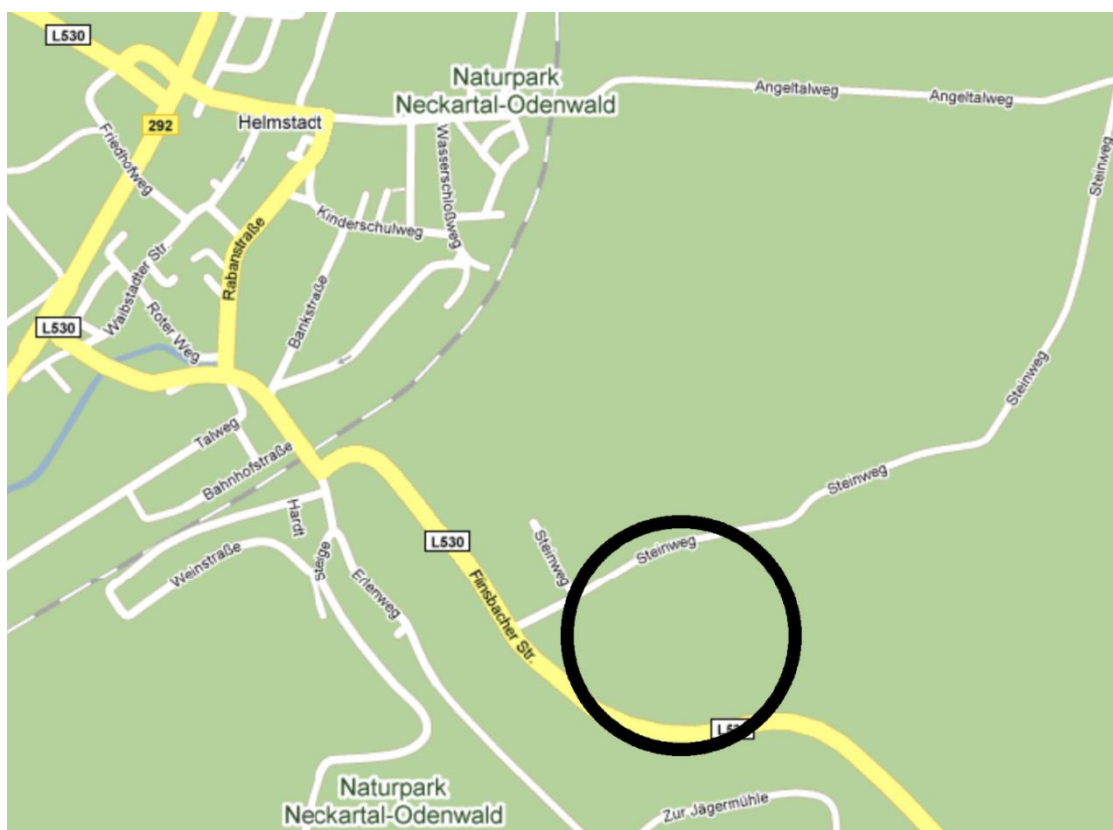
Es wird seitens der Gemeinde Helmstadt-Bargen die Notwendigkeit gesehen, aufgrund dieses Sachverhaltes die zukünftig zulässigen Geländehöhen auf den an die Sondernutzung angrenzenden Bodenverbesserungs- bzw. Austrocknungsflächen der Bestands-Situation planungsrechtlich anzupassen und hierfür verbindliche Vorgaben zu formulieren.

Darüber hinaus sind nach der Überzeugung der Gemeinde Helmstadt-Bargen die abweichend von der ursprünglichen Planung in den letzten Jahrzehnten in diesem Bereich realisierten Eingrünungs-Maßnahmen sowie die im Zuge der zweiten Planänderung formulierten Ausgleichs-Maßnahmen in einer Gesamt-Betrachtung für das Deponiegelände zu aktualisieren und planungsrechtlich zu sichern. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat den Beschluss gefasst, alle Flächen des Geltungsbereiches, ausgenommen die der ersten und zweiten Planänderung, in ein drittes Änderungs-Verfahren einzubeziehen. Hierdurch können eine ganzheitliche Betrachtung hinsichtlich der zukünftigen Höhenlage der Gesamt-Anlage, aber auch der ökologischen Vorgaben, vorgenommen und entsprechende Festsetzungen formuliert werden.

II. Lage des Plangebietes

Das bestehende Sondergebiet für die Lagerung und Aufbereitung von unbelastetem Erd- und Bodenaushubmaterial, sowie das im Jahr 2013 ergänzte Sondergebiet „Photovoltaik“ liegen am süd-östlichen Ortsrand von Helmstadt, außerhalb des bebauten Bereiches.

Die Flächen grenzen unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet „Schlauch“ an.



III. Rechtliche Grundlagen

Übergeordnetes Planungsrecht – Flächennutzungsplanung

Das Sondergebiet „Rohrbuckel“ ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt als „Sonderbaufläche für die Lagerung und Aufbereitung von unbelastetem Erd- und Bodenaushubmaterial“ ausgewiesen. Dieses war aufgrund der naturverträglichen Nutzung und dem in diesem Zusammenhang aufgestellten detaillierten Grünordnungsplan möglich, obwohl für das Gebiet in der Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes „Unterer Neckar“ ein „Regionaler Grünzug“ sowie ein „Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft“ festgelegt wurden.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan wurde im Jahr 2001 (Verfahren 1990 bis 2001) die Ausweisung u. a. mit ökologischen Gesichtspunkten begründet. So ist es im Sinne einer Wiederverwertung, aber auch zur Vermeidung langer Transportwege sinnvoll, den im Verbandsgebiet anfallenden Boden bzw. das anstehende Abbruchmaterial im unmittelbaren Umfeld der Mitgliedsgemeinden einer Aufbereitung und Wiederverwertung zuzuführen.

Die im Gebiet „Rohrbuckel“ im Jahr 2013 für eine Teilfläche vorgenommene Umnutzung für den temporären Betrieb einer Photovoltaik-Freianlage stellt eine inhaltliche Abweichung von dem bisher hier geltenden Planungsrecht dar.

Dieses galt sowohl für den Regionalplan, den Flächennutzungsplan, als auch für den Bebauungsplan, welcher letztendlich auf der Grundlage einer Flächennutzungsplan-Teilfortschreibung in Form einer 2. Änderung am 30.10.2015 in Kraft treten konnte.



Verbindliche Bauleitplanung

Der auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes aufgestellte Bebauungsplan „Rohrbuckel“ ist seit dem 02.07.1999 rechtsverbindlich. Er weist in der Ursprungs-Fassung Flächen sowohl als „Erdzwischenlager“, als auch für die „Durchführung von Trocknungs- und Bodenverbesserungs-Maßnahmen“ aus.

Durch den am 16.05.2011 gefassten Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Nutzung auf dem Areal um die Zulässigkeit einer mobilen Brech- und Sieb-Anlage für die Gewinnung von Recyclingmaterial aus den in der Region anfallenden Beton- und Abbruchmaterialien ergänzt.

Mit der im Jahr 2015 rechtskräftig gewordenen 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden auf einem als „Konversionsfläche“ eingestuften Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaik-Anlage geschaffen.

Um nach der Durchführung der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rohrbuckel“ wieder ein im Hinblick auf die Höhenlage und die ökologischen Rahmenbedingungen in sich und untereinander stimmiges Planungsrecht zu erhalten, hat die Gemeinde Helmstadt-Bargen das Verfahren zur Durchführung einer 3. Planänderung eingeleitet.

Der Geltungsbereich beinhaltet, abgesehen von den Änderungsbereichen der 1. und 2. Planänderung, nunmehr sämtliche ausgewiesenen Sondergebiets- und Grünflächen.

Rechtsgrundlagen

Die rechtlichen Grundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes 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 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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 für das Plangebiet geltenden „Örtliche Bauvorschriften“ behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

IV. Darstellung der Planungsinhalte

Die Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes „Rohrbuckel“ sah ursprünglich vor, die für die Bodenverbesserung und die Austrocknung vorgesehenen Flächen im Osten des Plangebietes, zum Schutz vor einer Einsichtnahme, mit einer ca. 6,50 m hohen Umwallung zu versehen.

Aufgrund der vorhandenen und nunmehr planungsrechtlich festgesetzten Höhe des Sondergebietes „Photovoltaik“ hat sich, unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Höhenlage dieser Flächen, die Gemeinde Helmstadt-Bargen in einem Abwägungs-Prozess dazu entschlossen, den der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes zugrunde gelegten Gedanken aufzugeben und die vertretbaren, maximal zulässigen Geländehöhen für diese beiden Flächen neu zu formulieren.

Der inhaltliche Schwerpunkt der Bebauungsplanänderung liegt somit in der Festsetzung der zukünftig im Bereich der Bodenverbesserungs- und Austrocknungsflächen zulässigen Geländehöhen und der hieraus resultierenden erforderlichen Geländeabstützungen sowie zu formulierenden Eingrünungsmaßnahmen.

Ergänzend ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die genannten Höhenquoten die zukünftig fertige Höhe der Bearbeitungsfläche darstellt und auf diese das zu verbessernden oder auszutrocknende Bodenmaterial aufgebracht werden kann. Es ist nach einer erfolgten Aufarbeitung / Trocknung kurzfristig wieder abzufahren und dem Wertstoffkreislauf zuzuführen.

Die im Bebauungsplan-Entwurf neu formulierten, nicht zu überschreitenden „Maximal-Höhen“ berücksichtigen, neben den erwähnten Belangen des Landschaftsschutzes, auch die betriebliche Notwendigkeit, ein sicheres Aufstellen der Gerätschaften für die Bodenbearbeitung zu ermöglichen. Diesem Umstand tragen die mit den Höhenquoten planungsrechtlich vorgegebenen Längs- und Querneigungen Rechnung.

Darüber hinaus war bei der Geländemodellierung das vorhandene Entwässerungs-System für das Oberflächenwasser zu berücksichtigen. Dieses leitet das auf das Gebiet auftreffende Regenwasser kontrolliert in die zu diesem Zweck angelegten Rückhalte- und Verdunstungsbecken ein und stellt damit einen wesentlichen Beitrag für die Standsicherheit des Deponiekörpers dar.

Die von Norden nach Süden abfallenden, neu formulierten Höhenquoten liegen im nördlichen Bereich ca. 3,50 m niedriger, als die derzeit auf der „Bodenverbesserungs- und Austrocknungsfläche“ durch das Vermessungsbüro festgestellten Bestandshöhen, so dass hier gemäß den Vorgaben des zukünftigen Bebauungsplanes im Sinne des Landschaftsbildes ein Geländeabtrag vorzunehmen ist.

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Von der Umsetzung der Planung sind keine FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete betroffen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende gesetzlich geschützte Biotop:

- „Feldhecke südöstlich Helmstadt – Mittlerer Rohrbuckel“ (Biotop-Nr. 166192260386)

In der näheren Umgebung des Planungsgebietes befinden sich folgende geschützte Biotop:

- „Gehölze südöstlich Helmstadt – Steinweg rechts“ (Biotop-Nr. 166192260384) direkt angrenzend
- „Feldhecke südöstlich Helmstadt – Vorderer Rohrbuckel“, ca. 90 m westlich (Biotop-Nr. 166192260385)
- „Wollenbach südöstlich Helmstadt – Auwiese“, ca. 50 m südlich (Biotop-Nr. 166192260388)
- „Feuchtgebiet südöstlich Helmstadt – Ultern“, ca. 20 m südlich (Biotop-Nr. 166192260387)

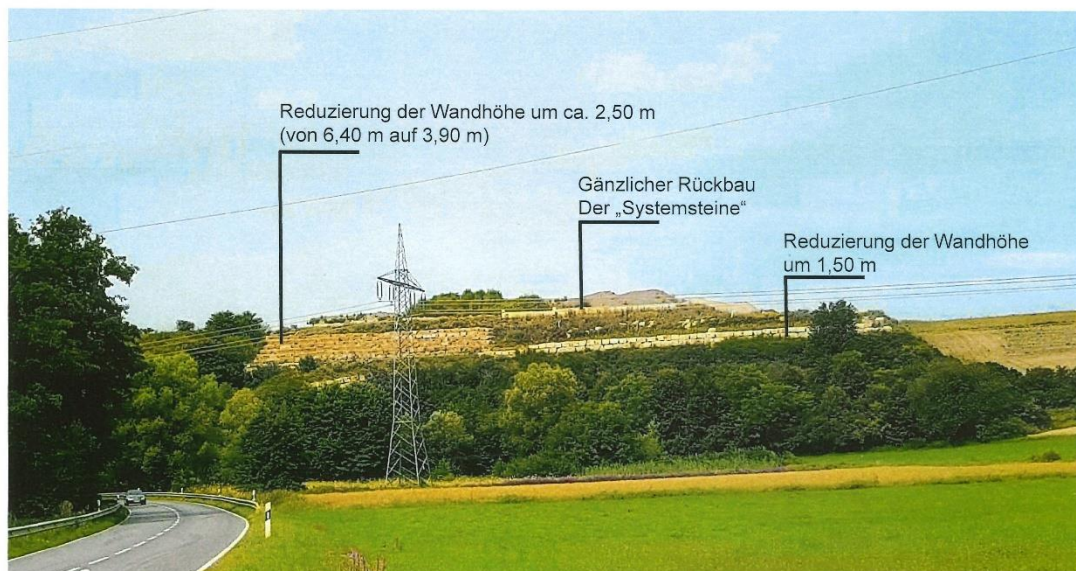
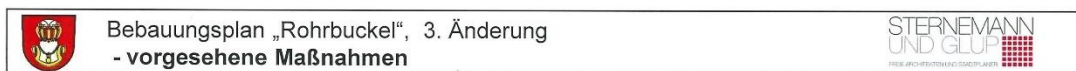
Das im Plangebiet vorhandene, geschützte Biotop wird vollständig erhalten und im Bebauungsplan mit einer Pflanzbindung belegt.

Der Schwerpunkt des Grünordnungsplanes und der Aussagen im Umweltbericht betreffen das Schutzgut Landschaftsbild. Die Planung lässt eine über den derzeitigen Rechtszustand hinausgehende Erhöhung des Geländes um ca. 10-12 m zu. Gegenüber der derzeitigen Schütthöhe formuliert der Bebauungsplan mit den im zeichnerischen Teil dargestellten Höhenquoten Minimierungsmaßnahmen, in denen ein punktueller Abtrag gefordert wird. Weitere Minimierungsmaßnahmen bestehen in dem geforderten Rückbau der vorhandenen Blocksteinmauern welche, von Bagen kommend, das Landschaftsbild derzeit stark belasten. Weitere im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen sind

- der Rückbau einer vorhandenen Systembaumauer auf der Austrocknungsfläche
- die Bepflanzung der Böschungfläche mit Bäumen und Sträuchern im Osten sowie im Westen des Plangebietes

Durch die genannten Maßnahmen kann eine Eingrünung und somit auch eine Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

Nähere Details sind dem Grünordnungsplan und Umweltbericht des Büro Bioplan, Heidelberg, vom 19.03.2022 zu entnehmen, der ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung ist.



Im Zuge einer durchgeführten speziellen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden im südöstlichen Eingriffsbereich des Plangebietes europarechtlich streng geschützte Zauneidechsen, Mauereidechsen aber auch Blindschleichen und Ringelnattern nachgewiesen. Dieses gilt insbesondere auch für den Bereich des geforderten Mauerrückbaus und für die neu zu gestaltenden Böschungsflächen. Mit diesem Hintergrund formuliert der Bebauungsplan CEF-Maßnahmen, die vor einer Durchführung von Baumaßnahmen zu realisieren sind. Die Böschungsflächen südlich der Photovoltaik Freifläche sind somit als Lebensraum für die Zauneidechse aufzuwerten. In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises sind die Individuen zu vergrämen und eine aktive Umsiedlung vorzunehmen.

Sämtliche Rückbaumaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu beaufsichtigen. Nähere Details sind dem Umweltbericht sowie dem Bericht der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen. Diese sind gesonderte Bestandteile dieser Begründung.

Aufgrund des sehr guten Umwelt- und Naturschutzzustandes weiter Teile des überplanten Areals konnte auf die Ausarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Zuge der Ausarbeitung des Bebauungsplanes verzichtet werden.

Der Schwerpunkt der Überarbeitung des Bebauungsplanes lag auf der Begrenzung zulässiger Höhen im Sinne einer Verbesserung des Landschaftsbildes und in einer Ausarbeitung von Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen für die südöstlich gelegenen Flächen des Plangebietes.

Durch die formulierten CEF-Maßnahmen ist sichergestellt, dass durch Umbaumaßnahmen auf dem Deponegelände nicht gegen die Vorgaben des § 44 BNatSchG verstoßen wird.

V. Belange der Wasserwirtschaft

Für das gesamte Areal wurde im Jahre 1999 ein wasserrechtlicher Erlaubnisbescheid zur Versickerung des Niederschlagswasser erlassen. Dieser ist zwischenzeitlich abgelaufen.

Auf der Grundlage des überarbeiteten Bebauungsplanes ist somit eine neue wasserrechtliche Erlaubnis zu erwirken. Die hierfür erforderlichen Nachweise sind vorzulegen. Zu vermeiden ist ein unkontrollierter Wasserabfluss aus dem Plangebiet. Hierbei ist der Überlauf der Rückhaltebecken, zur Vermeidung von Überflutungen, an den Vorfluter anzuschließen.

Grundsätzlich muss die wasserwirtschaftliche Betrachtung unter Berücksichtigung der Belange des Landschafts- und Naturschutzes und der Standfestigkeit des Deponiekörpers erfolgen.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.12.2017 / 04.04.2022 / 10.10.2022 – 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