



**GEMEINDE
HELMSTADT-BARGEN
[OT HELMSTADT]**

BEBAUUNGSPLAN „ÄUSSERE KRAUTGÄRTEN“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ergänzendes Verfahren § 214 Abs. 4 BauGB

BEGRÜNDUNG

Satzung

Fassung vom 03. Dezember 2025

REGIOPLAN |



Projektleitung:	Dr. Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil Dipl.-Geogr. Ralf Münch M. Sc. Geogr. Fabian Roth
Projektzeichnung:	Horst Schulzki / Heike Göpfert
Projekt-Nr.:	ETS 555/02

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email info@mvv-regioplan.de
Internet <http://www.regioplan.com>



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis	3
1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Lage im Raum und Abgrenzung des Plangebietes	6
3. Planungsvorgaben	9
3.1 Rechtsgrundlagen	9
3.2 Übergeordnete Vorgaben	10
3.2.1 Regionalplan (Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar)	10
3.2.2 Gültiger Flächennutzungsplan	10
3.3 Bestehendes Planungsrecht – angrenzender Bebauungsplan	12
4. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB	13
5. Verfahren	16
6. Städtebauliches Konzept, Alternativenprüfung und Ermittlung von Konflikten .	17
7. Erschließung	19
7.1 Verkehrliche Erschließung	19
7.2 Ver- und Entsorgung	21
8. Planungsrechtliche Festsetzungen	23
8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. BauNVO)	23
8.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)	23
8.1.2 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)	23
8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	24
8.2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17-19 BauNVO)	24
8.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 i.V.m. § 18 und § 20 BauNVO)	24
8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)	26
8.3.1 Bauweise	26
8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche	26
8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)	26
8.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	26
8.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	27
8.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	27
8.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauBG, § 9 Abs. 1 Nr. 20)	28

8.9	Festsetzungen für die Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	32
9.	Örtliche Bauvorschriften	33
9.1	Dachform, Dachgestaltung und Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	33
9.2	Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO).....	33
9.3	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	34
9.4	Stellplätze, Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.1 Nr. 1, § 37 Abs. 1, § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)	34
9.5	Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).....	35
9.6	Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO).....	35
9.7	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs 1, § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)	35
9.8	Höhenlage des Grundstückes (§ 10 Abs. 2, 3, § 74 Abs. 3 LBO).....	36
10.	Umweltbelange.....	36
10.1	Keine UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten	36
10.2	Sonstige Schutzgebietsausweisungen	36
10.3	Natur- und Artenschutz; Biotopschutz	37
10.4	Fläche 41	
10.5	Boden/ Altlasten/ Wasserhaushalt.....	42
10.6	Klima/ Luft.....	44
10.7	Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter	44
10.8	Wechselwirkungen	45
11.	Lärmschutz.....	45
12.	Hochwasserschutz.....	46
13.	Starkregen	50
14.	Erdbebensicherheit.....	52
15.	Kampfmittel	52
16.	Störfallbetrieb.....	53
17.	Bodenordnung	53
	Literatur-/ Quellenverzeichnis	54
	Gutachten	54

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild und städtebauliche Situation (Lage des Geltungsbereichs „Äußere Krautgärten“ rot umrandet)	5
Abb. 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs „Äußere Krautgärten“	7
Abb. 3: Lage im Raum; Plangebiet / Geltungsbereich (rot markiert)	8
Abb. 4: Luftbild des Plangebietes „Äußere Krautgärten“ (rot markiert Geltungsbereich)	9
Abb. 5: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Lage des Plangebiets „Äußere Krautgärten“ rot umrandet)	10
Abb. 6: Flächennutzungsplan GVV Waibstadt (2. Allg. Fortschreibung, Dez. 2019) (Lage Plangebiet rot umrandet)	11
Abb. 7: Planzeichnung B-Plan „Beim Röderberg“ (1989)	12
Abb. 8: Erschließungskonzept sowie Vorplanung Gewässerrenaturierung (Stand November 2020)	20
Abb. 9: Abgrenzung des Wasserschutzgebiets mit Schutzgebietszonen	37
Abb. 10: Blick von Westen auf das Plangebiet (Panorama von o. li. nach u. re.)	37
Abb. 11: Fotodokumentation des Plangebiets mit Umgebung	39
Abb. 12: Abgrenzung der Verdachtsfläche „AS Saegewerk, Holzhandl. W. Horning, Hinterdoerfer Weg“	43
Abb. 13: Hochwassergefahrenkarte Überflutungsflächen für das Plangebiet bei HQ _{extrem}	47
Abb. 14: Überflutungstiefen im Plangebiet bei HQ _{extrem} -Ereignis	47
Abb. 15: Überflutungsflächen nach Hochwasserszenarien	48
Abb. 16: Hochwasserrückhaltebecken im Einzugsbereich von Schwarzbach und Zellerwegbach	49
Abb. 17: Überflutungstiefen bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis	51
Abb. 18: Überflutungstiefen bei einem extremen Abflussereignis	51

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Ortsteil Helmstadt der Gemeinde Helmstadt-Bargen zeigt sich eine beständige Nachfrage nach Wohnraum. Der Bedarf, insbesondere von jungen, bauwilligen Familien, die auf der Suche nach passenden Angeboten sind, kann gegenwärtig durch den Mangel an verfügbaren Bauplätzen seitens der Gemeinde im Ortsteil Helmstadt nicht gedeckt werden. Die Gemeinde hat im Ortsteil Helmstadt praktisch keine Bauplätze mehr zur Verfügung. Gemäß dem Bebauungsplan „Kinderschulweg, 1. Änderung und Erweiterung“ werden auf dem Gelände ein neuer Kindergarten und im Sinne der Nachverdichtung 6 neue Bauplätze entstehen, von denen voraussichtlich nur 1-2 der Gemeinde gehören werden.

Der weitere mittelfristig für eine Wohnbebauung vorgesehene Bebauungsplan „Friedhofsweg“ wird zunächst zurückgestellt. Der Bebauungsplan „Untere Hag“ mit maximal 10 Bauplätzen ist zwar in Kraft getreten, aber die Erschließung ist noch nicht durchgeführt. Der Ausbau der aufwendigen Erschließung ist noch nicht geplant, da der Umsetzung des Bebauungsplans „Äußere Krautgärten“ Priorität eingeräumt wird. Für die Erschließung des Bebauungsplans „Äußere Krautgärten“ sind im Vergleich dazu weniger umfangreiche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Erschließung des Baugebiets „Äußere Krautgärten“ kann vielmehr unter Ausnutzung der bestehenden Anschlussstellen an das öffentliche Verkehrs- und Leitungsnetz erfolgen.

Daher sollen durch die Realisierung dieses Baugebietes zügig Wohnbauflächen geschaffen werden.

Die Teilflächen, die sich in Privateigentum befinden, liegen größtenteils brach. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind gegenwärtig größtenteils unbebaut. Sie werden teilweise gärtnerisch, zum Lagern von Holz und Holzschnitt benutzt oder liegen brach. Im westlichen Bereich befindet sich gewässerbegleitend eine Grünfläche. Eine Scheune steht am Hinterdörfer Weg. Zudem ist das Gebiet im Nordwesten durch einen Kanal unterbaut. Im Nordwesten ist ein öffentlicher Parkplatz. Bei den Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Helmstadt-Bargen befinden handelt es sich um Grünflächen entlang der angrenzenden Bäche, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz/ Schwarzbachhalle).

Die Gemeinde verkennt nicht, dass einzelne Privateigentümer ein starkes Interesse an der Aufrechterhaltung der bisherigen Nutzung der Flächen des Plangebiet als Garten- und Holzlagerflächen geäußert haben. Die Gemeinde misst den privaten Interessen an der Beibehaltung des bisherigen Zustands ein hohes Gewicht bei.

Den subjektiven privaten Interessen der Eigentümer auf Beibehaltung des bisherigen – im Vergleich zu einer möglichen Wohnbebauung geringwertigeren – Zustands steht jedoch das öffentliche Interesse an der Schaffung von Bauplätzen zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Helmstadt entgegen. Dieses öffentliche Interesse ist gegenüber den privaten Interessen vorrangig, da die Gemeinde im Ortsteil Helmstadt praktisch keine Bauplätze mehr zur Verfügung hat und eine hinreichende Wohnraumversorgung der örtlichen Bevölkerung ein wichtiges Ziel der weiteren Entwicklung der Gemeinde darstellt. Dies gilt, obwohl die bisherigen Eigentümer die bisherige gärtnerische Nutzung der Grundstücke im Plangebiet bei Umsetzung der festgesetzten Wohnbebauung nicht mehr wie bisher fortsetzen können.

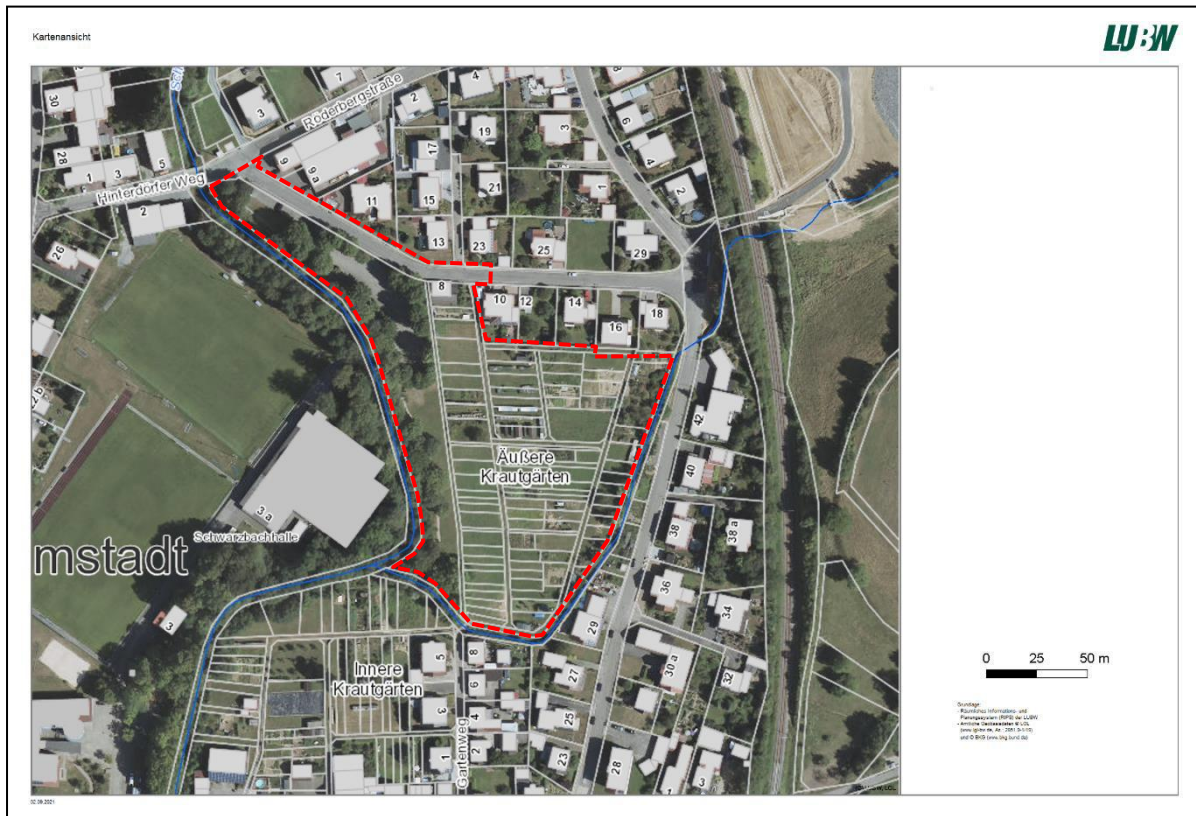


Abb. 1: Luftbild und städtebauliche Situation (Lage des Geltungsbereichs „Äußere Krautgärten“ rot umrandet) (Quelle: Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW, 02.09.2021, bearbeitet)

Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch die Festsetzungen keine bestehenden Baurechte eingeschränkt werden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es zu keiner, einer Enteignung gleichkommenden Einschränkung des Eigentums, wenn auf den Flächen im Plangebiet keine gärtnerische Nutzung mehr möglich ist. Denn die Gemeinde darf durch ihre Bauleitplanung im Rahmen von Art. 14 Abs. 1 GG die (bauliche) Nutzbarkeit von Grundstücken verändern und dabei auch die privaten Nutzungsmöglichkeiten einschränken oder gar aufheben. Einen Planungsgrundsatz, nach dem die vorhandene Bebauung eines Gebiets nach Art und Maß bei einer Überplanung weiterhin zugelassen werden muss, gibt es nicht. In diesem Zusammenhang ist nochmals zu betonen, dass durch die Planung vielmehr eine erhebliche bebauungsplanbedingte Wertsteigerung erfolgt. Dadurch wird kein Enteignungstatbestand begründet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Flächen zu einem Wohngebiet zu entwickeln um der Nachfrage nach Bauplätzen in Helmstadt-Bargen gerecht zu werden.

Mit der Realisierung des Baugebietes werden die folgenden Ziele verfolgt:

- Sicherung der Siedlungsentwicklung
- Nachverdichtung/ Entwicklung im Innenbereich
- Städtebauliche Definition der innerörtlichen Freiflächen und Einbindung des neuen Baugebietes in den Bestand

- Erschließung des Baugebietes unter Ausnutzung der bestehenden Anschlussstellen an das öffentliche Verkehrs- und Leitungsnetz
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes unter Berücksichtigung nachfragegerechter Grundstückszuschnitte

Das Baugebiet befindet sich in zentraler und integrierter Lage im Innenbereich von Helmstadt. Es schließt von allen Seiten an den Siedlungsbestand an. Im Norden, Osten und Süden schließt es an einen Wohnbestand an, im Westen liegen ein Sportplatz und die Schwarzbachhalle. Umgeschlossen ist das Plangebiet im Westen, Süden und Osten von zwei Bächen: dem Schwarzbach (West) und dem Hambach/ Zellerwegbach (Osten und Süden).

Diese bisher aufgelassene Freifläche soll nun erschlossen werden. Der Lage und dem Siedlungstyp Helmstadt folgend, wird der Bebauungsplan Wohnen in Einzel- und Doppelhäusern ermöglichen. Es werden voraussichtlich 19-21 Bauplätze entstehen.

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen dem Schwarzbach im Westen bis zum Hambach/ Zellerwegbach im Osten und schließt im Osten und Süden an einen Wohnbestand an. Im nördlich angrenzenden Bestand zeigen sich Mischgebietsnutzungen, wobei auch hier das Wohnen überwiegt. Im Westen befindet sich ein Sportplatz und die Schwarzbachhalle.

Die verkehrliche An-/Einbindung erfolgt über die Straße Hinterdörfer Weg von Norden.

Im Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt wird das Plangebiets größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der Realisierung des Vorhabens verbundene Beeinträchtigungen von Landschaftsbild und Naturhaushalt werden durch die planungsrechtlichen Festsetzungen, u.a. Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, Festlegung der GRZ und auch durch grünordnerische Maßnahmen auf den privaten Flächen und den öffentlichen Grünflächen sowie durch die frühzeitige Berücksichtigung von natur- und artenschutzrechtlichen Belangen ausgeschlossen werden.

2. Lage im Raum und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage im Kernort von Helmstadt (siehe Abb. 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äußere Krautgärten“ umfasst die Grundstücke mit folgenden Flst.-Nr.: 706, 708, 709 (tlw.), 710, 712, 713, 715, 717, 718, 719/1, 719/2, 720-724, 724/1, 726-736, 737/2, 738, 739/1, 739/2, 740, 741-745, 746/1, 746/2, 748, 750, 750/1, 751-755, 756/1, 756/2, 757, 757/1, 758, 758/1, 759-763, 765-775, 776/1, 781-786, 788-793, 805-813, 813/1, 814, 815, 816/2, 817 (siehe Abb. 2).

Hinweis: Das Kataster wurde nach in Kraft treten des Bebauungsplanes (2023) fortgeschrieben. Das mittlerweile abgeschlossene Bodenordnungsverfahren (amtliche Umlegung) hat die zur Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Grundstücke gebildet.

Da nach Abschluss des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB die Satzung des Bebauungsplanes rückwirkend in Kraft tritt, wird weiterhin auf das zu diesem Zeitpunkt geltende Kataster Bezug genommen.

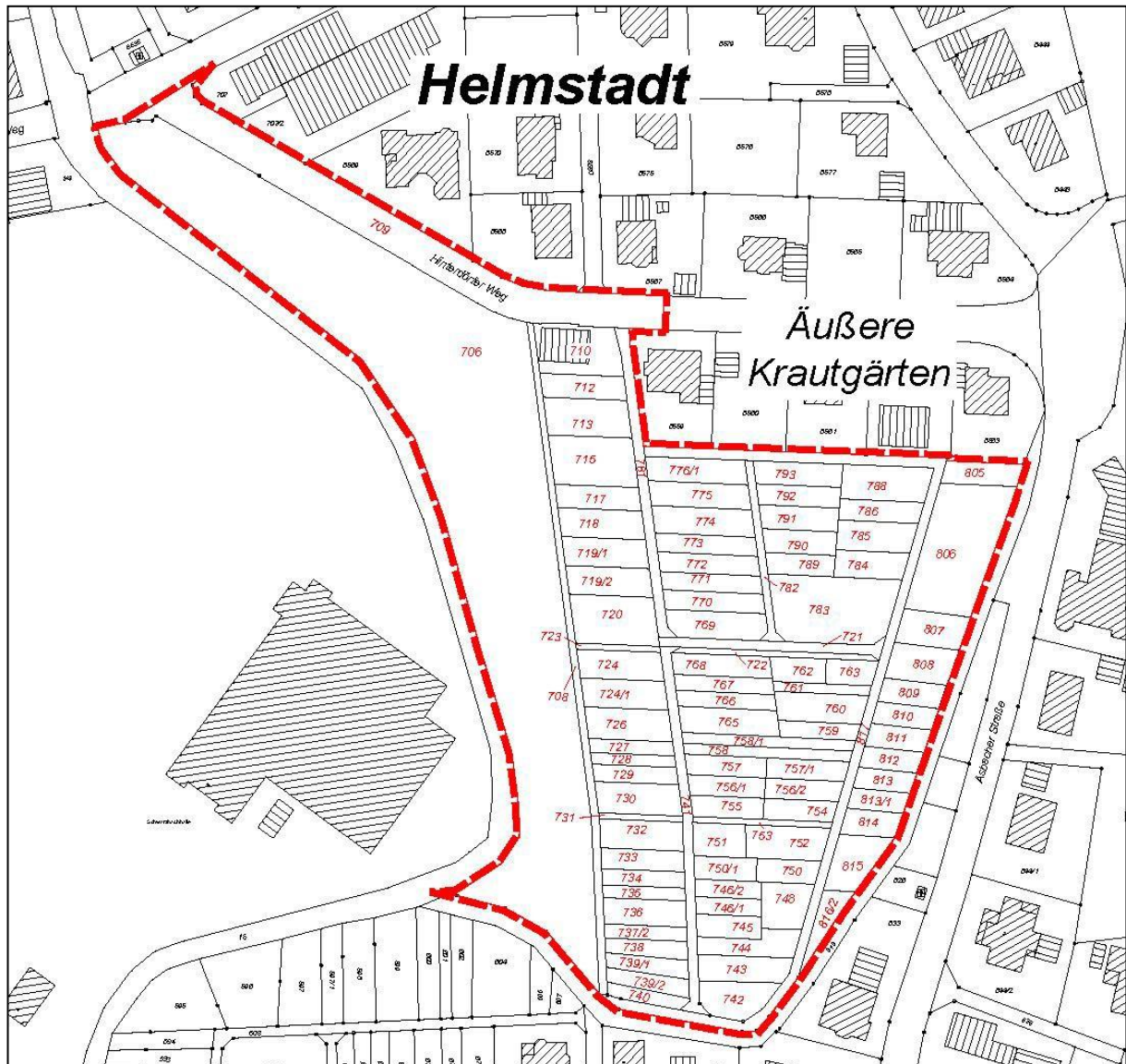


Abb. 2: Lageplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs „Äußere Krautgärten“
(Hinweis: Katasterauszug vor Abschluss des Bodenordnungsverfahren)

Das Gelände ist überwiegend im Privateigentum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äußere Krautgärten“ umfasst eine Fläche von ca. 2 ha.

Das Plangebiet ist an seiner breitesten Stelle ca. 120 m breit und an seiner längsten Stelle 170 m lang. Es ist verkehrlich über die Straße „Hinterdörfer Weg“ von Norden angebunden.

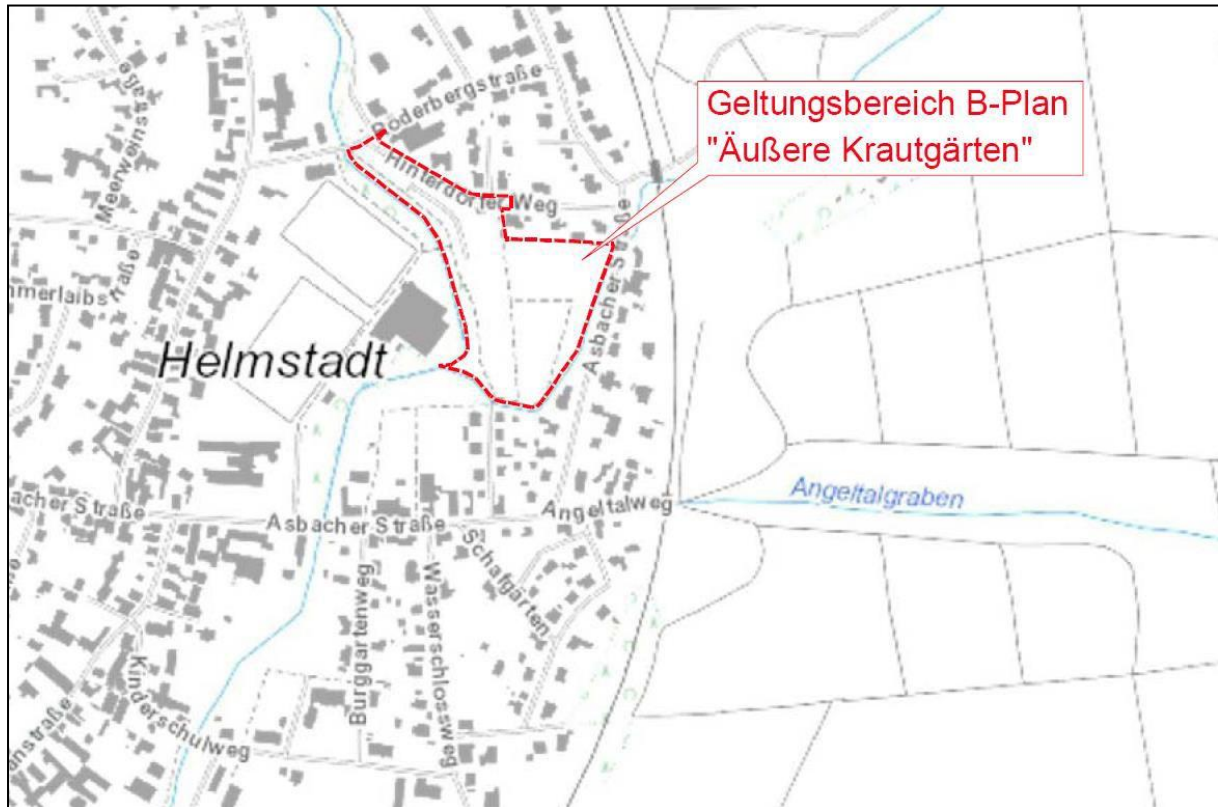


Abb. 3: Lage im Raum; Plangebiet / Geltungsbereich (rot markiert)
(Quelle: LUBW, bearbeitet)

Das Plangebiet ist topografisch relativ eben. Im Südosten liegt es bei ca. 177,5 m ü NN und steigt gegen Nordosten um ca. 1,5 m an. Die angrenzenden Straßen (Hinterdörfer Weg und Asbacher Straße) liegen höher, etwa bei 179 m ü NN. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt folglich auf einer Höhe von ca. 177,5-179 m ü NN.

Das Plangebiet liegt in zentraler und integrierter Lage im Siedlungsbereich des Ortsteils Helmstadt. Es ist von Siedlungsbestand beinahe vollständig umschlossen:

- Im **Norden** grenzt das Plangebiet an den bestehenden Bebauungsplan „Beim Röderberg“ an, der für das Gebiet nördlich des Plangebiets ein Mischgebiet vorsieht. Das Gebiet nördlich des Plangebiets ist vollständig bebaut. Diese bestehende Bebauung auf den Grundstücken Flst.-Nr. 8559, 8560, 8561, 8562 und 8563 wird durch das Plangebiet nahtlos fortgesetzt.
- Im **Westen** liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets die Schwarzbachhalle, an die ein Sportplatz angrenzt. In weiterer Entfernung setzt sich im Westen das Siedlungsgebiet des Ortsteils Helmstadt fort.
- Im **Osten** und **Süden** schließt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an.

Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Plangebiets verläuft der Hambach/ Zellerwegbach, entlang der westlichen der Schwarzbach. Die beiden Gewässer befinden sich außerhalb des Bebauungsplanes. Ausläufer der Uferbereiche und Böschungen der Gewässer liegen teilweise innerhalb. Die privaten Flächen der „Äußeren Krautgärten“ liegen größtenteils brach, sie werden vorrangig zum Lagern von Holz- und Holzschnitt, sowie gärtnerisch genutzt.



Abb. 4: Luftbild des Plangebietes „Äußere Krautgärten“ (rot markiert Geltungsbereich)
(Quelle: LUBW, bearbeitet)

3. Planungsvorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 1 des Gesetzes v. 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- ▶ **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- ▶ **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

- ▶ **Naturschutzgesetz (NatSchG)** i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. I S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- ▶ **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43)

Bei Durchführung des ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB ist die Gesetzeslage zum Zeitpunkt des ursprünglichen Satzungsbeschlusses maßgeblich.

3.2 Übergeordnete Vorgaben

3.2.1 Regionalplan (Einheitlicher Regionalplan Rhein Neckar)

In der Raumnutzungskarte des gültigen „Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar“ (ERP) von 2014 ist das Plangebiet überwiegend als „Sonstige Fläche“, umgeben von Siedlungsfläche Wohnen (im Norden, Osten und Süden) sowie weiterer „Sonstiger Fläche“ (im Westen, Sport-halle und Plätze) dargestellt. Die angrenzenden Gewässer Schwarzbach und Hambach/ Zellerwegbach sind gut erkennbar.

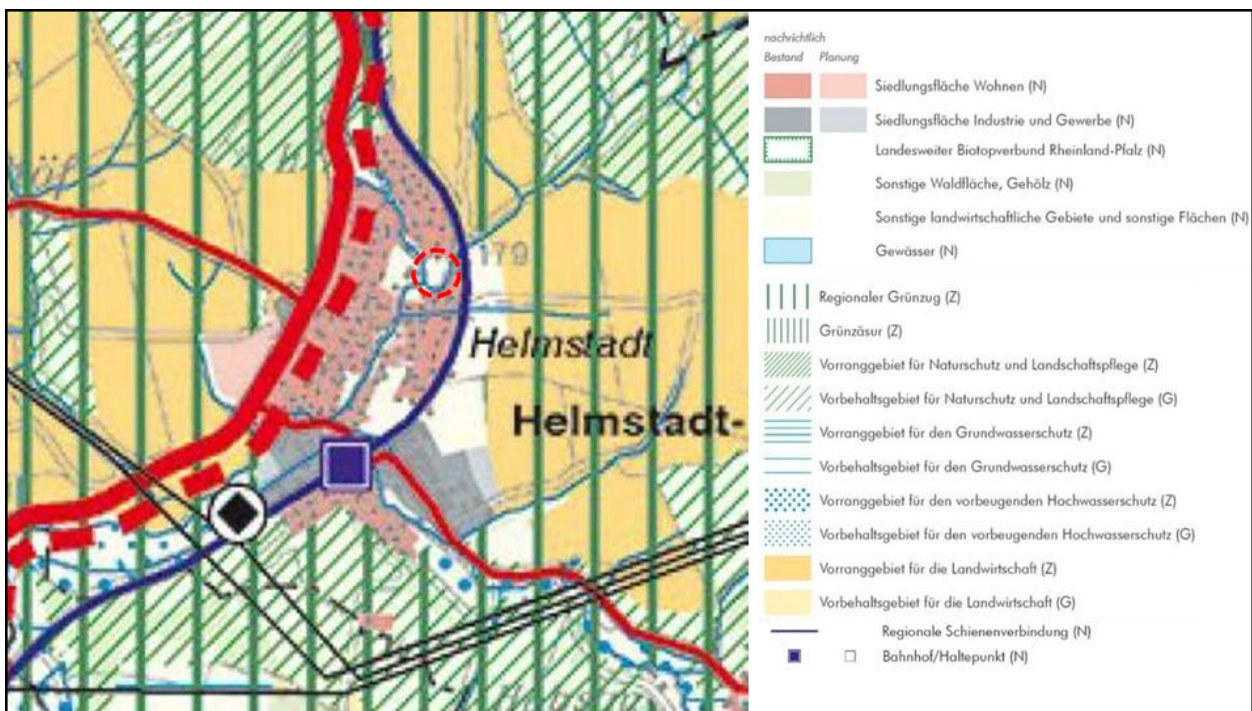


Abb. 5: Auszug Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Lage des Plangebiets „Äußere Krautgärten“ rot umrandet)

3.2.2 Gültiger Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbandes Waibstadt (2. Änderung Dez. 2019) (s. Abb. 6) stellt den Kern des Plangebiets als Wohnbaufläche (W) dar. Eine Parzellentiefe im Norden ist als „Gemischte Baufläche“ (M) dargestellt. In den Randbereichen sind Grünflächen entlang der Gewässer, sowie weitere Zweckbestimmungen verortet (Grün- und

Erholungsflächen: Dauerkleingärten; Ver- und Entsorgung: Abwasserleitung, wasserrechtliche Festsetzungen: Bestandskanal und Rückhaltebecken (RÜB)). Das Plangebiet liegt zudem innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Zone III und III-A).

Der Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes hinsichtlich „gemischter Baufläche“ (M) und „Wohnbaufläche“ (W) abgeleitet. Weitere Zweckbestimmungen und nachrichtliche Übernahmen innerhalb des FNP entfallen bzw. sind auf den tatsächlichen Stand (Planungsstand B-Plan) fortzuschreiben. Dies gilt für die Nutzung als Kleingartenfläche (entfällt), des Regenrückhaltebeckens (entfällt; Planung wird seit geraumer Zeit – durch die Umsetzung von anderen Hochwasserschutzmaßnahmen/ dem Ausbau mehrerer Rückhaltebecken außerhalb der besiedelten Flächen – nicht mehr verfolgt) und den Kanalverlauf (Lagekorrektur).

Der Bebauungsplan entwickelt sich folglich aus dem Flächennutzungsplan. Die geringfügigen, nachrichtlichen Anpassungen des Planwerkes stellen keine wesentlichen konzeptionellen Änderungen von den Zielen der Flächenentwicklung des Flächennutzungsplans dar.

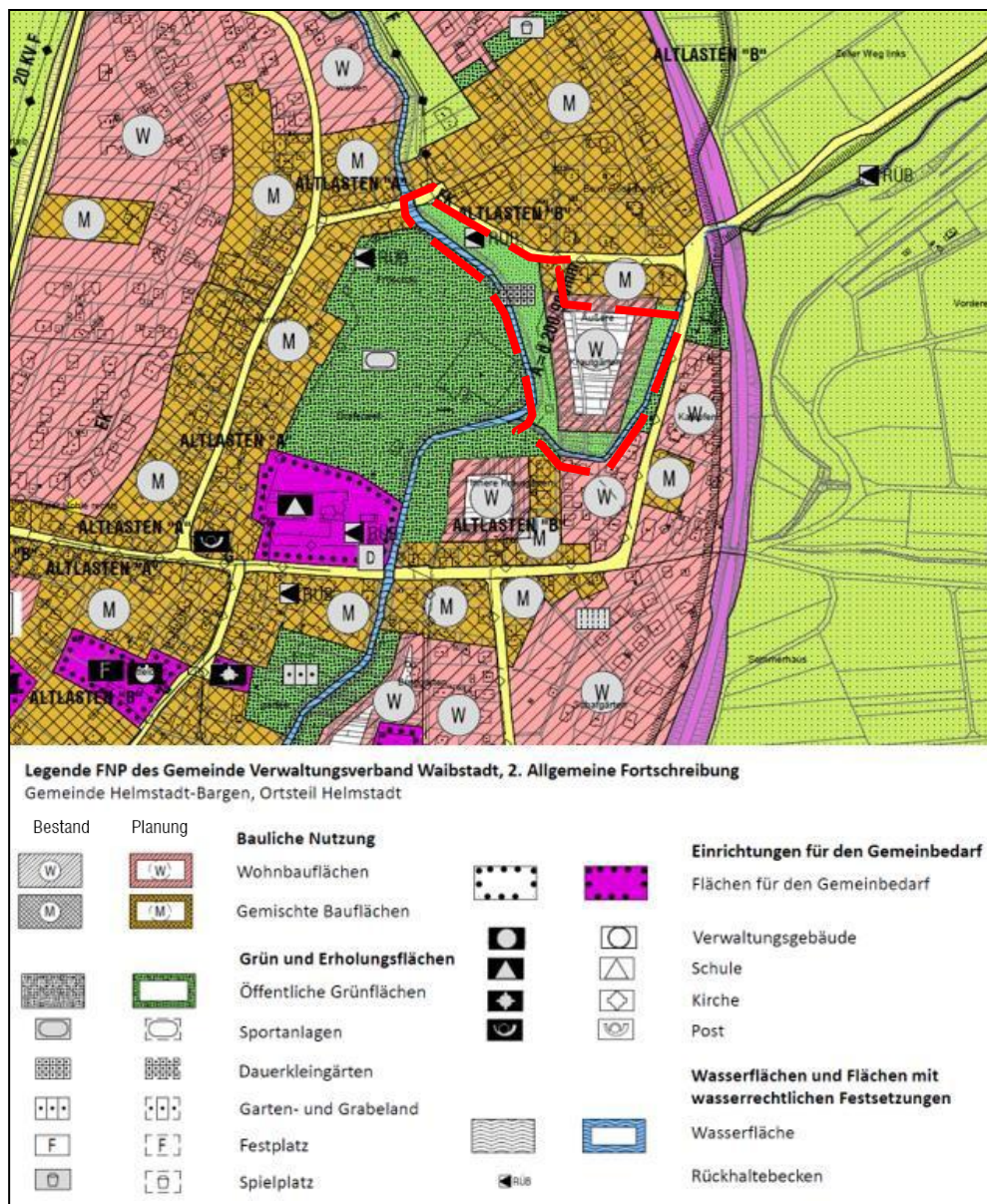


Abb. 6: Flächennutzungsplan GVV Waibstadt (2. Allg. Fortschreibung, Dez. 2019) (Lage Plangebiet rot umrandet)

3.3 Bestehendes Planungsrecht – angrenzender Bebauungsplan

Fast der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bauplanungsrechtlich unbeplant.

Der Bebauungsplan „Äußere Krautgärten“ grenzt im Norden an den bestehenden Bebauungsplan „Beim Röderberg“ (1989) an und überplant diesen an zwei Stellen.

Dies betrifft zum einen den Teil der Straße Hinterdörfer Weg, die als Verkehrsfläche in den Bebauungsplan „Äußere Krautgärten“ überführt wird und zum anderen Teilflächen des Flurstücks 776/1 sowie der nördlich davon verlaufende „Grasweg“ (Teilfläche des Flst.-Nr. 781).

Der Bebauungsplan „Beim Röderberg“ weist ein Mischgebiet mit offener Bauweise und grundstücksübergreifenden, durchgängigen Baugrenzen (Baufenster) aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie einer maximal zweigeschossigen Bauweise festgelegt. Zudem werden Vorgaben zur Dachneigung (Sattel- und Walmdach) gegeben.

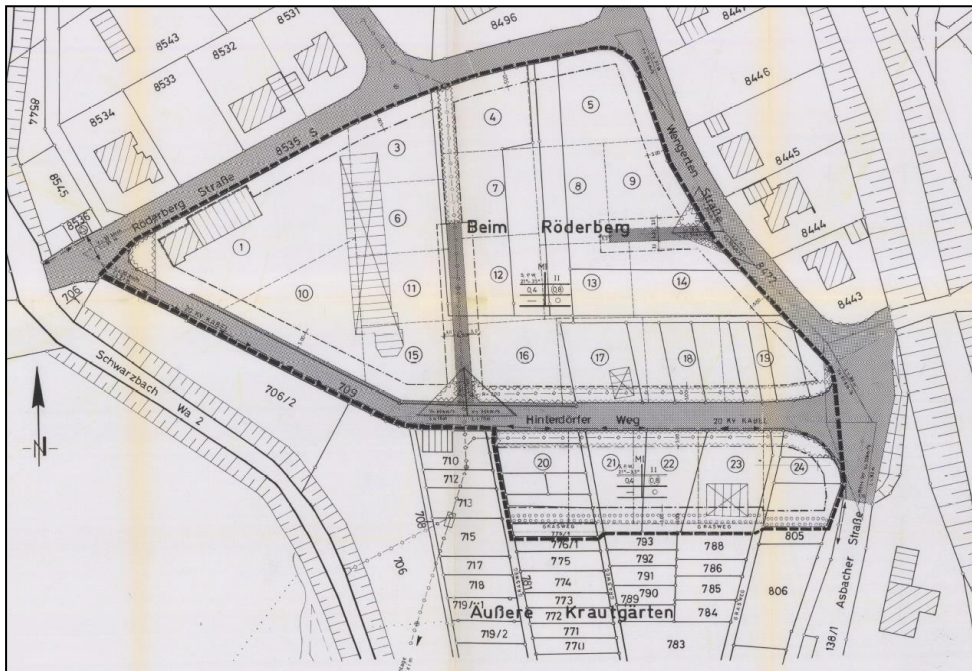


Abb. 7: Planzeichnung B-Plan „Beim Röderberg“ (1989)

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Äußere Krautgärten“ treten die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Beim Röderberg“ im Überlagerungsbereich außer Kraft und werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Äußere Krautgärten“ ersetzt.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Äußere Krautgärten“ dient der Aktivierung bisher überwiegend unbebauter Flächen im Innenbereich. Sie sind im FNP größtenteils als Wohnbau- und teilweise als Mischgebietsfläche ausgewiesen (vgl. Kap. 3.2.2).

Mit dem Bebauungsplan soll vor allem die Zulässigkeit von Wohnnutzungen, sowie das Wohnen nicht störende Nutzungen (bspw. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke und nicht störendes Gewerbe) ermöglicht werden. In dem nördlichen Teil des Bebauungsplanes, in dem ein Mischgebiet festgesetzt wird, sind weitere mischgebietsverträgliche Nutzungen vorgesehen.

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB. Dieser kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB liegen vor. Die Voraussetzung, dass in ihm eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20 000 Quadratmetern im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt wird, wird erfüllt (siehe Flächenstatistik zur Ermittlung der nach GRZ bebaubaren Fläche).

Flächenstatistik zur Ermittlung der nach GRZ bebaubaren Fläche (CAD-Ermittlung):

Wohnbaufläche	9.025	m ²
Mischgebiet	756	m ²
Verkehrsfläche	1.605	m ²
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	2.855	m ²
<i>davon verkehrsberuhigter Bereich</i>	<i>1.295</i>	<i>m²</i>
<i>Parkplätze</i>	<i>1.560</i>	<i>m²</i>
öffentliche Grünfläche	5.381	m ²
private Grünfläche	232	m ²
Fläche für Versorgung	30	m ²
Summe Flächen	19.884	m²

Bebaubare Fläche, Ermittlung nach GRZ:

3.610 m ²	Allgemeines Wohngebiet WA	GRZ 0,4 gemäß Festsetzungen
454 m ²	Mischgebiet MI	GRZ 0,6 gemäß Festsetzungen
4.064 m²	bebaubar	

Außerdem ist der Bebauungsplan „Äußere Krautgärten“ sowohl räumlich als auch inhaltlich von § 13a BauGB gedeckt. Das Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung ist als Oberbegriff die Voraussetzung sowohl für die in § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB beispielhaft genannten als auch für andere, nicht konkretisierte Maßnahmen. Damit beschränkt § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB zunächst seinen räumlichen Anwendungsbereich. Der Gesetzgeber knüpft mit § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB an die ältere Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB an und verfolgt mit dem beschleunigten Verfahren und den damit verbundenen Verfahrenserleichterungen das Ziel, dass die

Gemeinden von einer Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der Ortslagen absehen und darauf verzichten, den äußeren Umgriff vorhandener Siedlungsbereiche zu erweitern.

Wenn der Gesetzgeber die gebietsbezogene Abgrenzung von Innen- und Außenentwicklung an der Belegenheit des betreffenden Gebiets in der Ortslage und dem Siedlungsbereich festmacht, wird deutlich, dass der planungsrechtliche Status der Flächen, ihre Zugehörigkeit zum Innen- oder Außenbereich, hierfür nicht ausschlaggebend sein soll.

Schon der Begriff der Innenentwicklung greift nicht auf vorgegebene bauplanungsrechtliche Kriterien zurück, sondern knüpft an einen städtebaulichen Terminus an. Dementsprechend lösen sich auch die Maßstäbe für die Bestimmung des räumlichen Anwendungsbereichs des § 13a BauGB von den Vorgaben, die für die Frage der Vorhabenzulassung von Bedeutung sind; vielmehr ist der auf die Möglichkeit einer beschleunigten Bauleitplanung bezogene Siedlungsbereich – ungeachtet von räumlichen Überschneidungen – nach eigenständigen Kriterien festzulegen, wobei die tatsächlichen Verhältnisse im Vordergrund stehen.

Der Siedlungsbereich wird grundsätzlich durch eine Bebauung gekennzeichnet, die nicht nur vereinzelt ist, sondern den Eindruck einer jedenfalls lockeren Zusammengehörigkeit erweckt; er wird zur Ortslage, wenn er ein gewisses Gewicht erreicht. Gebiete, die nach den tatsächlichen Verhältnissen einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i.S.v. § 34 Abs. 1 BauGB bilden, erfüllen diese Voraussetzungen ohne weiteres. Der Siedlungsbereich reicht jedoch über diesen Kern hinaus.

Flächen und Grundstücke, seien sie bebaut oder unbebaut, die diesseits der äußeren Grenze der Ortslage liegen, sind unabhängig von der Abgrenzung von Innen- und Außenbereich und folglich ungeachtet der Einordnung als sogenannte Außenbereichsinsel typischerweise Teil des Siedlungsbereichs, der vorrangig für eine Überplanung im Sinne einer städtebaulichen Entwicklung in den Blick genommen werden soll und im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen profitiert.

Die Belegenheit einer Freifläche innerhalb der Ortslage rechtfertigt aber nicht immer deren Zuordnung zum Siedlungsbereich. Vielmehr ist eine wertende Betrachtung nach der Verkehrsauffassung unter Beachtung siedlungsstruktureller Gegebenheiten geboten, um festzustellen, ob sich eine solche Freifläche zur Überplanung im beschleunigten Verfahren anbietet.

Dabei sind je nach den Gegebenheiten des Einzelfalls verschiedene Kriterien heranzuziehen. So kann schon wegen der Größe der Freifläche, sei sie absolut, sei sie relativ zum umgebenden Siedlungsbereich, der Eindruck der Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich fehlen und dieser unterbrochen werden, weil die Überplanung und die grundsätzliche Eröffnung der Bebaubarkeit nicht mehr als zwanglose Fortsetzung der Nutzung der umliegenden Bereiche erscheint und sich nicht mehr aufdrängt.

Von Bedeutung kann auch sein, ob die einbezogene Freifläche in einem besonderen funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Plangebiet steht, oder ob dessen Zuschnitt, gerade in Bezug auf die Einbeziehung der Freifläche, als nicht nachvollziehbar oder gar willkürlich erscheint.

Ist eine frühere und nachwirkende bauliche Nutzung nicht gegeben, mit der wegen der Versiegelung des Bodens eine geringere Schutzwürdigkeit der Flächen einhergeht, steht dies der

Zugehörigkeit zum Siedlungsbereich nicht entgegen. Denn anderenfalls wäre die Einbeziehung von sogenannten Außenbereichsinseln, die der Gesetzgeber grundsätzlich dem Siedlungsbereich zugeordnet wissen will, nur in einem eher beschränkten Maße möglich.

Schließlich sind die Ausdehnung des Siedlungsbereichs und damit die räumlichen Grenzen für ein Vorgehen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB einheitlich für alle Arten der Innenentwicklung zu bestimmen. Zwar ist die Maßnahme der Innenentwicklung der Oberbegriff; sie geht über die gesetzlichen Beispiele der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung hinaus. Das bezieht sich aber allein auf die inhaltlichen Regelungsmöglichkeiten der Planung im beschleunigten Verfahren. Hiernach entscheidet sich etwa, ob immer eine zusätzliche Mobilisierung von Bauflächen erforderlich ist oder ob sich der Bebauungsplan auch mit der Überplanung eines gegebenen Bestands begnügen kann. Diesen Überlegungen liegt aber auf der ersten Stufe die räumliche Umgrenzung des tauglichen Plangebiets voraus, die nach generalisierenden Maßstäben und nicht in Abhängigkeit von den geplanten Maßnahmen und Festsetzungen zu erfolgen hat.

Das Plangebiet liegt in integrierter Lage im zentralen Innenbereich von Helmstadt. Das Plangebiet ist von Siedlungsbestand beinahe vollständig umschlossen und befindet sich innerhalb der Ortslage von Helmstadt:

- Im **Norden** grenzt das Plangebiet an den bestehenden Bebauungsplan „Beim Röderberg“ an, der für das Gebiet nördlich des Plangebiets ein Mischgebiet vorsieht. Das Gebiet nördlich des Plangebiets ist vollständig bebaut.
- Im **Westen** liegt in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiet die Schwarzbachhalle, an die ein Sportplatz angrenzt. In weiterer Entfernung setzt sich im Westen das Siedlungsgebiet des Ortsteils Helmstadt fort.
- Im **Osten** und **Süden** schließt das Plangebiet an bestehende Wohnbebauung an.

Im nördlichen Teil des Plangebiets wird die bestehende Bebauung auf den Grundstücken Flst.-Nr. 8559, 8560, 8561, 8562 und 8563 durch das Plangebiet nahtlos fortgesetzt. Im Osten und Süden rückt das Plangebiet unmittelbar an die bestehende Bebauung heran. Diese Siedlungsbereiche wirken prägend auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Äußere Krautgärten“ ein, denn das Plangebiet erreicht aufgrund seiner geringen Gesamtfläche von 19.884 m² weder absolut noch relativ zum umliegenden Siedlungsbereich eine Größe, dass es sich dieser prägenden Wirkung entziehen könnte. Aufgrund dieser prägenden Wirkung ist das Plangebiet als nahtlose Fortsetzung der bestehenden Bebauung des Ortsteils anzusehen.

Zudem wird es anthropologisch (z.T. Parkplatz, Hausgärten) genutzt; es entspricht folglich nicht dem klassischen Wesen/ Charakter eines Außenbereichs oder im Außenbereich privilegierten Nutzungen. Vielmehr handelt es sich bei dem Plangebiet aufgrund dieser Lage um eine sog. Außenbereichsinsel im Innenbereich, die typischerweise dem Siedlungsbereich und damit der Innenentwicklung zugerechnet werden kann. Es handelt sich bei dem vorliegend zu beurteilenden Plangebiet nicht um eine „Innenentwicklung nach außen“, sondern gerade um die Entwicklung eines beinahe vollständig von Bebauung umschlossenen Plangebiets. Denn das Plangebiet liegt diesseits der äußeren Grenze der Ortslage von Helmstadt und ist damit typischerweise dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Als solche Fläche stellt das Plangebiet gerade die archetypische Form der Innenentwicklung in Fortsetzung der umliegenden Bebauung dar, um im

Interesse der Schonung der freien Landschaft die Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen zu verhindern.

Darüber hinaus werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen keine Anhaltspunkte. Auch werden keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ausgelöst.

Der Bebauungsplan erfüllt folglich die Voraussetzungen nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB entsprechend. Es kann auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und den formellen Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Ein Ausgleich der Eingriffe, die durch die Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, ist nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Das bestehende Planungsrecht wird durch die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes neu geregelt/ ersetzt.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt. Zweckgebundene und nachrichtlich übernommene Hinweise im Flächennutzungsplan sind nachrichtlich im FNP zu berichtigen. Die Anpassung des Planwerkes stellt keine Änderung von den Zielen der Flächenentwicklung dar.

5. Verfahren

Die einzelnen Verfahrensschritte sind in der Verfahrensleiste der zeichnerischen Festsetzungen im Einzelnen dargestellt. Darauf wird verwiesen.

Gegen den Bebauungsplan, der am 18.09.2023 als Satzung beschlossen wurde und am 06.10.2023 in Kraft getreten ist, wurde ein Normenkontrollantrag eingereicht. Zur Heilung einzelner möglicher Fehler hat der Gemeinderat der Gemeinde Helmstadt-Bargen am 11.08.2025 die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen. Hierzu wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan sowie die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften wurden erneut als Satzung beschlossen und gem. § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB bzw. § 74 LBO rückwirkend in Kraft gesetzt.

6. Städtebauliches Konzept, Alternativenprüfung und Ermittlung von Konflikten

Durch die Realisierung des Baugebiets „Äußere Krautgärten“ sollen zügig Wohnbauflächen geschaffen werden, um die beständige Nachfrage nach Wohnraum im Ortsteil Helmstadt der Gemeinde Helmstadt-Bargen decken zu können (vgl. hierzu im Einzelnen Kapitel 1). Der überwiegende Teil des Plangebiets wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Konzept, welches dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, ermöglicht – der Lage und dem Siedlungstyp Helmstadt folgend – die Realisierung von ca. 19-21 Bauplätzen für Einzel- und Doppelhausbebauung. Bei einer gemittelten Auslastung von 1,5 Wohneinheiten je Bauplatz ergibt sich damit rechnerisch ein Bruttodichtewert von knapp 22 WE/ha und ca. 46 Einwohner je Hektar (Bezugsfläche 1,4 ha [ohne Parkplatz und Grünflächen der Gewässer]). Der im Einheitlichen Regionalplan [ERP] (Entwurf 1. Änderung des ERP) regionalplanerisch angestrebte Dichtewert für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion im ländlichen Raum von 40 EW/ha bzw. 20 WE/ha wird erreicht. Durch das räumliche Planungskonzept sowie funktionale Abhängigkeiten weist die Planung einen großen Anteil privater und öffentlicher Grünflächen sowie Verkehrsflächen (insbesondere Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung [Parkplatz]) auf.

Die Höhe der Gebäude orientiert sich am Bestand. Ermöglicht werden soll eine zweigeschossige Bebauung. Die Straßenhöhen sollen sich entsprechend der Gegebenheiten ebenfalls am Bestand orientieren (OK Hinterdörfer Weg / Anschluss Planstraße A ca. 178,85 m.ü.NN = Höhenbezugspunkt 178,85 m.ü.NN).

Grundsätzlich soll sich das Baugebiet in den Bestand einfügen, sodass eine aufgelockerte Bebauung Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist. Eine Begrenzung der überbaubaren Flächen (Festlegung der GRZ) wurde daher festgesetzt.

In Anlehnung an die Bestandsnutzungen entlang der Straße Hinterdörfer Weg werden zwei „Parzellentiefen“ im Nordwesten als Mischgebiet festgesetzt (auf Höhe der Planstraße A). Südlich davon schließt das Allgemeine Wohngebiet an.

Daneben werden gestalterische bzw. grünordnerische Festlegungen einen klimaökologischen Beitrag leisten und die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten verbessern.

Im Westen und Osten sind öffentliche Grünflächen festgesetzt, welche jeweils an die Gewässer angrenzen. Hier wird die bestehende Nutzung (öffentliche Grünfläche) planungsrechtlich festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen ist der Gewässerrandstreifen berücksichtigt.

Die Uferbereiche der beiden Gewässer Schwarzbach und Hambach/ Zellerwegbach werden durch Gewässerrenaturierung, verbunden mit der Aufweitung des Flussbettes bzw. Modellierung der Böschungsbereiche und Neugestaltung der Uferbereiche, an Attraktivität gewinnen.

Durch weitere Begrünungselemente, Möblierung sowie Spielgeräteausrüstung werden Bach und Freifläche für die gesamte Gemeinde zu einem erlebbaren öffentlichen Grünraum am Wasser.

Im Nordosten wird eine private Grünfläche entstehen, welche als Privatgärten der nördlichen Anrainer genutzt werden.

Das gewählte städtebauliche Konzept resultiert aus folgenden Anforderungen:

- Verkehrlicher und leitungsgebundener Anschluss an die Bestandsinfrastrukturen
- effiziente Erschließungsstruktur innerhalb des Plangebietes
- bedarfsgerechter, flexibler Grundstückszuschnitt
- Berücksichtigung der angrenzenden Gewässer
- Einbindung/ Anschluss an den Siedlungsbestand. Die neue Bebauung soll sich an die vorhandene anlehnen.
- Definition der zentral gelegenen, bisher aufgelassenen Fläche im Innenbereich.

Für das Baugebiet ergeben sich kaum sinnvolle **alternative Standorte** (vgl. FNP). Der gewählte Standort zeichnet sich durch seine integrierte Lage und seinen Bezug zum Siedlungsgefüge aus. Zudem wird das Ziel einer Innen- vor Außenentwicklung umgesetzt.

Für das Gebiet selbst wurden verschiedene Planungsalternativen in Form von Erschließungsvarianten diskutiert. Durch den Zuschnitt der Fläche, die Plangebietstiefe und insbesondere durch die Einbeziehung des funktionalen und ökologischen Umfeldes hat sich dieses Planungskonzept durchgesetzt.

Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die **Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind** (Abwägungsmaterial) **zu ermitteln und zu bewerten**. Ferner ist festzulegen, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Unter Anwendung der Richtlinien und Vorgaben des BNatSchG wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung für den Planbereich im Oktober 2020 durchgeführt (IFF, Okt. 2020). Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreis beauftragte in ihrer Stellungnahme vom 22.11.2021 vertiefende Untersuchungen zu möglichen Zauneidechsen- und artenschutzrechtlich relevantem Schmetterlingsvorkommen. Das Institut für Faunistik wurde für die Vegetationsperiode 2022 mit diesen Untersuchungen beauftragt und nahm in der Vegetationsperiode 2022 eine artenschutzrechtliche Untersuchung vor. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Institut für Faunistik, Oktober 2022) kommt zu dem Ergebnis, dass vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Es werden daher die gutachterlich benannten Maßnahmen zum vorbeugenden Artenschutz in Ziffer 9.1 der Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans übernommen.

Zudem erfolgte eine Bodenuntersuchung u. a. zur Klassifizierung der Bodenschichten, zur abfalltechnischen Deklaration, zur Bestimmung des Wassergehaltes und Ermittlung der Durchlässigkeit (Versickerungsfähigkeit und Grundwasserstand) (Dr. Behnisch, Okt. 2020).

Fachtechnische Stellungnahmen zur Abflusssituation aus dem Baugebiet und zum Hochwasserschutz wurden durch das Ingenieurbüro Willaredt im März 2021 und August 2022 erstellt. Darüber hinaus wurden die Erkenntnisse zum Starregenrisikomanagement aus der „Gefährdungs- und Risikoanalyse“ sowie des „Handlungskonzeptes zu starkregenbedingten

Überflutungen“ (Wald+Corbe, Erläuterungsbericht Sept. 2021) bei der Planung berücksichtigt.

Auch die vorliegenden Starkregengefahrenkarten (vgl. Kap. 13) lassen keinen weiteren Handlungsbedarf erkennen. Die Berechnungen des Einleitungsabflusses ergeben, dass die zusätzlichen Abflussmengen aus der zukünftigen Bebauung des Gebietes „Äußere Krautgärten“ in den Schwarzbach zu keiner Verschlechterung der Überflutungsgefahr für die Unterlieger führen.

7. Erschließung

Für die Erschließung des Bebauungsplans „Äußere Krautgärten“ sind im Vergleich zu anderen möglichen Baugebieten deutlich weniger umfangreiche Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die Erschließung des Baugebiets „Äußere Krautgärten“ kann vielmehr unter Ausnutzung der bestehenden Anschlussstellen an das öffentliche Verkehrs- und Leitungsnetz erfolgen.

7.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich von Norden über die Straße „Hinterdörfer Weg“ angebunden. Eine gute äußere Erschließung des Baugebiets ist gewährleistet. Auch aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in der Nähe der B 292 – Bundesstraßenanbindung nach Sinsheim und Mosbach und der Landstraße 530, einer leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße mit Anschluss nach Bad Wimpfen – können umliegende Zentren gut erreicht werden. So benötigt man mit dem Pkw ca. 6-8 Min nach Waibstadt, 15 Min nach Sinsheim und 35 Min nach Heilbronn. In Helmstadt ist auch ein Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn und S-Bahnverkehr gegeben.

Die von dem Hinterdörfer Weg abzweigende Planstraße A geht nach ca. 50 m in eine Ringstraße über. Im Süden erfolgt über einen fußläufigen Anschluss von dieser Ringstraße die am Schwarzbach gelegene öffentliche Grünfläche.

Die Baugrundstücke werden von den Planstraßen aus erschlossen. Planstraße A wird dabei mit einer Breite von 7,5 m realisiert, um Begegnungsverkehre flüssig abzuwickeln. Der Fußgänger wird hier über einen einseitig geplanten Gehweg geführt. Im Gegensatz dazu wird die Ringstraße (Planstraße B – Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich) den Erfordernissen entsprechend als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 5,5 m geplant.

Die endgültige Ausgestaltung der **Erschließungsanlagen** erfolgt in der Erschließungsplanung. Planungsziel ist es, einen funktionsgemäßen, angemessenen **öffentlichen Straßenraum** zu schaffen. Dies geschieht neben dem gestalterisch-qualitativen Wohnumfeldansprüchen auch, um Durchfahrten von Blau- und Rotfahrzeugen (Rettungswesen, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge) nicht zu erschweren und auch, um die Straßen möglichst übersichtlich und gut einsehbar zu halten (Gefährdung Verkehrsteilnehmer). Aus diesem Grund ist ein schlanker Verkehrsraum gewählt.

Öffentliche Stellplätze sind im Wohngebiet nicht vorgesehen. Die notwendigen **Stellplätze** der zukünftigen Bewohner sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken unterzubringen. Es werden daher 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Damit liegt die Regelung über dem Ansatz der LBO mit nur einem notwendigen Kfz-Stellplatz je Wohneinheit (§ 37 LBO). Hier wird letztlich dem tatsächlichen Bedarf Rechnung getragen, da in den meisten Fällen ein Zweitwagen

vorhanden ist, oder aber auch Garagen als Abstellraum für andere Gegenstände „zweckentfremdet“ genutzt werden. Als Nachweis der festgesetzten Stellplätze können auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze anerkannt werden.

Besucher können ihre Fahrzeuge auf dem angrenzenden öffentlichen Parkplatz abstellen (vgl. Kapitel 8.5).



Abb. 8: Erschließungskonzept sowie Vorplanung Gewässerrenaturierung (Stand November 2020)
(Quelle: IB Willaredt, grafische Überarbeitung MVV Regioplan)

Durch die baugebietsbedingte Aufsiedlung der Flächen wird ein Verkehrszuwachs erfolgen. Im Baugebiet werden ca. 19-21 Bauplätze entstehen. Durch die planungsrechtlichen Vorgaben der Einzel- und Doppelhausbebauung, Festlegung zum Maß der baulichen Nutzung sowie dem erforderlichen Stellplatznachweis werden maximal ca. 24-26 Wohnungen entstehen.

Bei einer Bewohnerzahl von 2-2,25 je Wohneinheit und täglich 3-3,5 Fahrten und einem MIV-Anteil von 75-85% ergibt sich ein Verkehrszuwachs von 78-160 Einwohner-Fahrten/ Tag.

Ein zusätzlicher Besucherverkehr von ca. 4-7 Fahrten am Tag (Anteil Besucherverkehr: 7%, MIV-Anteil 80-85%) sowie gebietsbezogener Güterverkehr (Lkw-Fahrten) mit ca. 2-3 Fahrten am Tag sind anzunehmen.

Ergebnis

Pkw-Fahrten/d

1,1	Pers/ Pkw
Min	Max
78	160

Summe Einwohner-Fahrten

Pkw-Fahrten/d Besucher

1,8	Pers./Pkw
Min	Max
4	7

Summe Besucher-Fahrten

Lkw-Fahrten/Einwohner/d

0,05	
Min	Max
2	3

Summe Lkw-Fahrten

Das gewählte Erschließungssystem und das Bestandsnetz weisen die erforderliche Leistungsfähigkeit auf, um diese Verkehre abzuwickeln.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die leitungsgebundene Erschließung wird durch jeweiligen Netzanschluss sichergestellt. Im Rahmen der Erschließung werden folglich neue Leitungen in den künftigen öffentlichen Straßen und Wegen (sowie Vorstreckungen auf die privaten Bauflächen) in das Gebiet verlegt. Die Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten werden im Zuge des Verfahrens mit den Versorgern abgestimmt und sind mit entsprechender Leistungsfähigkeit sicher zu stellen. Im Baugebiet sind die einzelnen leitungsgebundenen Infrastrukturen zu schaffen. Zur Nutzung aller Baugrundstücke ist vorab der bestehende Mischwasserkanal sowie das Schachtbauwerk (RÜ) im Nordwesten zu verlegen. Diese sollen künftig westlich neben den Baugrundstücken verlaufen.

Durch den satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. Es wird davon ausgegangen, dass das Leitungsnetz im Bestand (MW-System) in der Lage ist, die im Baugebiet anfallenden geringen Mengen Schmutzwasser aufzunehmen. Der geplante Schmutzwasserkanal im Baugebiet verläuft unter der Planstraße A und B, und schließt an den bestehenden Verbandskanal (MW-System) in der Straße Hinterdörfer Weg an. Aufgrund der zu erwartenden geringen Schmutzwassermengen von lediglich ca. 19-21 Bauplätzen, die in den bestehenden Verbandskanal eingeleitet werden, wird die Funktionsfähigkeit nicht generell in Frage gestellt. Die Leitung des Verbandskanals ist funktionsfähig und in der Lage, die geringen Schmutzwassermengen aufzunehmen.

Anfallendes **Niederschlagswasser** – sofern es nicht auf den nicht überbauten Flächen über die belebte Bodenzone versickert werden kann oder in Rückhalte- bzw. Anstauräumen der Dachbegrünungen zunächst verbleibt bzw. dort tlw. verdunstet – wird über einen **separaten Regenwasserkanal** im Plangebiet in den **nächstgelegenen Vorfluter (Schwarzbach)** abgeführt. Regenwasser wird im **Trennsystem** und daher nicht in den Mischwasserverbandskanal, sondern in das Gewässer Schwarzbach (über einen vorgeschalteten **Stauraumkanal**) abgeleitet.

Zusätzlich soll der im Norden unterhalb zweier Baugrundstücke verlaufende Bestandskanal sowie das Schachtbauwerk (RÜ) mittelfristig verlegt werden. Sie werden westlich neben die Baugrundstücke versetzt.

Der Schmutzwasserkanal und der Stauraumkanal für das Regenwasser werden von der Höhenlage her gegenläufig geplant, sodass beide im Freispiegel entwässern können.

Zur Überprüfung der Verträglichkeit der Einleitung des Regenwassers in den Schwarzbach wurde eine fachtechnische Stellungnahme des Ingenieurbüro Willaredt zum quantitativen Abfluss infolge von Niederschlagsereignissen (nach Realisierung des Baugebietes) eingeholt. Diese kommt zum Schluss, dass „[...] die ermittelte Einleitmenge der Ansiedlungsfläche deutlich unterhalb des HQ1 [=Hochwasserscheitel mit Wiederkehrintervall von ca.1 Jahr // nach herrschender Fachmeinung wird die natürliche Eigendynamik eines Fließgewässers hauptsächlich durch HQ1 geprägt] liegt, weshalb durch die künftige Einleitung nicht mit einer nennenswerten Änderung des bestehenden Abflussregimes zu rechnen ist“ (Auszug fachtechnische Stellungnahme – Abfluss aus dem Baugebiet; IB Willaredt, 10.03.2022).

Zur **Frischwasserversorgung** wird eine Ringleitung über die Planstraßen gelegt; weitere Medien können ebenso in der Verkehrsfläche platziert werden (bspw. Breitband/ Glasfaser/ Telekommunikation).

Die **Stromversorgung** kann mit entsprechenden Anschlüssen sichergestellt werden. Die Kapazitäten und Anschlussmöglichkeiten werden im Zuge des Verfahrens mit dem Versorger abgestimmt und sind mit entsprechender Leistungsfähigkeit sicher zu stellen. Zur Energieversorgung des Baugebietes (Anschluss und Verteilung) als auch zur Versorgung des Ortsteils und der baulichen Ertüchtigung des Bestandsnetzes, kann – nach Vorabstimmung mit dem Versorger (Netze BW) – die Anlage einer Umspannstation erforderlich werden. Eine entsprechende Fläche ist bereits im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans berücksichtigt. Ein lokales Leitungsnetz ist aufzubauen, sodass die angrenzenden Gebäude in das neue Netz integriert werden können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Planbereich der künftigen Bauflächen bis auf den in der Planzeichnung dargestellten Kanal und das Schachtbauwerk, keine (weiteren) Fremdleitungen. Nur in den angeschnittenen, unmittelbaren Anschlussstellen der bestehenden Verkehrsflächen ist weiterer Leitungsbestand zu finden (Kanal, Strom, Telekommunikation etc.). Sie sind beim Straßenausbau zu sichern.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 ff. BauNVO)

8.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung wird das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit sind neben dem Wohnen auch andere, nicht störende Nutzungen zulässig, wie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, aber auch die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (z. B. Bäcker), Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Dagegen sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Sie sollen auf den kleinen innenliegenden Baugrundstücken nicht realisiert werden, da diese Nutzungen, insbesondere aufgrund ihres Besucher- bzw. Publikumsverkehrs, dem angestrebten Gebietscharakter entgegenstehen.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) können gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, um verkehrsintensive, flächenintensive Nutzungen und erhöhten Besucherverkehr zu vermeiden. Damit wird dem Wohncharakter und der vorgesehenen Wohnstraßensituation im Plangebiet Rechnung getragen und gesichert, dass ein möglichst hoher Anteil der bereitgestellten Baugrundstücke dem Wohnungsbedarf, und insbesondere dem Bedarf junger Familien zugutekommt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ferner wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen (Zu- und Abfahrtsverkehr) sowie aus funktionalen, gestalterischen und ortstrukturellen Gründen ausgeschlossen. Für den Ausschluss von Tankstellen spricht ferner, dass durch den Betrieb mit Gefahrstoffen, geruchsintensiven Treibstoffen und der häufig verbundenen Waschanlage, die hohe Schallimmissionen hervorruft, ein sehr hohes Konfliktpotential mit den benachbarten und geplanten Nutzungen bestünde.

8.1.2 Mischgebiet – MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

In dem nördlichen Teil des Plangebiets wird auf zwei Bauplätzen ein kleines Mischgebiet in der ersten Reihe des Hinterdörfer Wegs festgesetzt. Dieses kleine Mischgebiet setzt das im angrenzenden Bebauungsplan „Beim Röderberg“ festgesetzte Mischgebiet fort.

Für das Mischgebiet wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB ein aufschiebend bedingtes Baurecht festgesetzt. Die Nutzung der im zeichnerischen Teil festgesetzten Mischgebietsfläche ist aufgrund des dort gegenwärtig vorhandenen Verbandskanals mit zugehörigem Schutzstreifen und des vorhandenen Kanalbauwerks des Abwasserzweckverbandes Schwarzbachtal erst zulässig, wenn der Verbandskanal und das Kanalbauwerk verlegt worden sind.

Im Mischgebiet werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO, Gartenbaubetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne von § 6

Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sowie die in der Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten im Hinblick auf das umgebende Wohnen ausgeschlossen, um flächenintensive oder verkehrsintensive Fehlentwicklungen zu vermeiden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

8.2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17-19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgelegt (Nutzungsschablone). Für das Mischgebiet MI gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,6. Für das allgemeine Wohngebiet WA gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4.

Entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet MI und allgemeinen Wohngebiet WA durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Planungsziel ist es, eine dem heutigen Baustandard entsprechende, offene Bebauung sicher zu stellen. Die festgesetzte Grundflächenzahl folgt hierbei den Orientierungswerten für Obergrenzen der BauNVO für Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete.

8.2.2 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 4 i.V.m. § 18 und § 20 BauNVO)

Im Mischgebiet MI und allgemeinen Wohngebiet WA sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Im Mischgebiet MI und allgemeinen Wohngebiet WA ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m zulässig. Die maximale Firsthöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut (First) gemessen.

Im Mischgebiet MI und allgemeinen Wohngebiet WA ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,5 m zulässig. Die maximale Traufhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen.

Im Mischgebiet MI und allgemeinen Wohngebiet WA ist bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern eine maximale Wandhöhe von 7 m zulässig. Die maximale Wandhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen.

Höhenbezugspunkt gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist die Bestandshöhe der Einmündung Hinterdörfer Weg in die Planstraße A mit 178,85 m. ü NN. Die Höhe aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude sowie Nebenanlagen) ist an diesem Bezugspunkt auszurichten.

Durch technische/ bauliche Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass anfallendes Oberflächen-, Regenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärmegewinnung ist bis

zu 1,5 m zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika oder bei geneigten Dächern Außenkante der aufgehenden Wand) einen Abstand von 1,5 m einhalten.

Eine Überschreitung der Wandhöhe/ Gebäudehöhe durch transparente Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig. Eine Überschreitung der Wandhöhe/ Gebäudehöhe durch geschlossene Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig, wenn sie einen Abstand zum Dachrand/ Gebäudewand von mindestens 1,5 m aufweisen.

Planungsziel ist es, eine zeitgemäße Bebauung zu ermöglichen und eine für die Gemeinde angemessene Wohndichte zu generieren. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird neben der Anzahl der Vollgeschosse noch ein bestimmtes absolutes Maß für die Höhe festgesetzt.

Indem ein **Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung** im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt wird, kann dem für Bebauungspläne geltenden Bestimmtheitsgebot Rechnung getragen werden. Um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, kann dabei eine Höhenfestsetzung auf Bezugspunkte im Geltungsbereich des Bebauungsplans abstellen, die bestimmt oder bestimmbar sind. So entspricht etwa die Festsetzung der Höhenlage eines bestimmten Punkts einer vorhandenen Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt dem Bestimmtheitsgebot, wenn im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans eine erhebliche Veränderung dieses Punkts nicht zu erwarten ist.

Diese Anforderungen werden durch die Festsetzung in Ziff. 2.3 und der entsprechenden Eintragung in der Planzeichnung erfüllt. Als Höhenbezugspunkt wird eine genau gekennzeichnete Stelle im Plangebiet auf der Höhe der Einmündung Hinterdörfer Weg in die Planstraße A mit 178,85 m. ü NN festgesetzt. Diese Stelle der Einmündung des Hinterdörfer Wegs in die Planstraße A ist Teil einer vorhandenen Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Diese Bestandsstraße Hinterdörfer Weg bleibt im Rahmen der Erschließung des Plangebiets „im Querschnitt unverändert.“ Bauliche Veränderungen, die über die erforderliche Errichtung der Planstraße A hinausgehen, sind an der Bestandsstraße nicht vorgesehen. Dadurch wird sichergestellt, dass es zu keinen erheblichen Veränderungen des Höhenbezugspunkts während der Realisierung des Bebauungsplans kommt. Der „Hinterdörfer Weg“ verläuft als bestehende Verkehrsfläche im nordwestlichen Teil des Plangebiets und dient der Anbindung der im Plangebiet vorgesehenen Verkehrsflächen an das Straßennetz von Helmstadt. Der Bebauungsplan sieht keine erheblichen planbedingten Änderungen an der bestehenden Verkehrsfläche „Hinterdörfer Weg“ vor. Dies gilt auch für den östlichen Bereich des „Hinterdörfer Weg“, der nicht in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen ist.

Die Erschließungsmaßnahmen im Bereich „Hinterdörfer Weg“ orientieren sich am bisherigen Bestand. An dem festgesetzten Bezugspunkt ist lediglich die Weiterführung des ebenen schwellenlosen Gehwegs in das Baugebiet ohne erhebliche bauliche Veränderung der bestehenden Verkehrsfläche geplant. Durch diese bauliche Maßnahme sind allenfalls geringe bauliche Veränderungen zu erwarten, die sich auf die Höhe des entsprechenden Bezugspunkts nicht auswirken dürften. Sofern sich entgegen dieser begründeten Erwartungen dennoch Auswirkungen ergeben sollten, sind diese Auswirkungen auf den Bezugspunkt unerheblich. Denn es dürfte durch die baulichen Maßnahmen maximal zu Höhenverschiebungen von +/- 2 cm kommen.

8.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

8.3.1 Bauweise

Im Mischgebiet MI und allgemeinen Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Im Mischgebiet MI und allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung zur Ausführung kommt.

8.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Planungsziel ist einerseits eine flexible bauliche Nutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten, andererseits aber auch eine an den Bestand angelehnte Bauart zu sichern.

Durch die Ausweisung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen werden nicht überbaubare Flächen definiert. Hierdurch kann sich eine durchgängige mind. 5 m breite Gartenzone im Anschluss an die öffentlichen Grünzonen/ Gewässer sowie von über 6 m zum nördlichen Bestand entwickeln. Zudem wird die Straßenfront nicht verbaut, sodass auch eine Vor(garten)zone ausgebildet wird.

8.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen (gem. § 12 BauNVO), Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der Flucht der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

Stellplätze sind darüber hinaus vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch auf 50% der vorderen Grundstücksbreite beschränkt zulässig.

Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

Planungsziel ist es, die Wohnstraße möglichst offen und unverbaut wirken zu lassen. Daher sind bauliche Anlagen nicht vor der vorderen Baugrenze zulässig. Auch Gartenbereiche sollen möglichst unverbaut bleiben. Neben dem Wohngebäude sollen auf den Baugrundstücken keine zu massiven Baulichkeiten errichtet werden.

8.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Bestandsstraße Hinterdörfer Weg bleibt im Querschnitt unverändert. Für die Planstraßen A wird ein Straßenquerschnitt von 7,50 m festgesetzt.

Die Planstraße B und die Planstraße C werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Für die Planstraße B wird eine Breite von 5,50 m festgesetzt. Die Planstraße C wird als fußläufige Anbindung mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt.

Durch die Festlegung der öffentlichen Verkehrsflächen ist die verkehrliche Erschließung der privaten Baugrundstücke gesichert. Die Breite der Verkehrsanlagen orientiert sich am Erschließungskonzept. Demzufolge wurde die Ringstraße als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Sie soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden. Eine weitere fußläufige Anbindung ist vorgesehen.

Der ausgewiesene Verkehrsraum wird den Anforderungen aller Verkehrsteilnehmer und der jeweiligen Erschließungsnotwendigkeit (Zufahrten) gerecht. Die gewählten Querschnittsbreiten bieten zudem ausreichend Raum/ Breite, um alle Medien im öffentlichen Raum unterzubringen.

Im Anschlussbereich der Planstraße A an den Hinterdörfer Weg werden auf Höhe der bereits bebauten Grundstücke entlang der Planstraße A Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. Planeintrag festgelegt. Diese (beiden) betroffenen Grundstücke werden über den Hinterdörfer Weg erschlossen. Dies soll dauerhaft beibehalten werden.

Im Westen des Plangebiets wird ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt. Er nimmt insbesondere den ruhenden Verkehr der angrenzenden Sportanlagen, sowie weitere Besucherverkehre des Umfeldes auf.

Es ist zulässig, auf den – relativ engen – öffentlichen Straßen im Plangebiet zu parken. Besucher können dort ihre privaten Fahrzeuge abstellen. Ferner steht im Westen der öffentliche Parkplatz auch für Besucher zur Verfügung. Die Benutzung des Parkplatzes ist auf PKWs beschränkt. Danach stehen auch ausreichend Besucherparkplätze zur Verfügung. Soweit die Parkfläche als „Dauerparkplatz“ genutzt wird, kann die Gemeinde ggf. im Zusammenwirken mit der Straßenverkehrsbehörde des Landratsamts die Parkdauer zeitlich beschränken.

8.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zur dauerhaften Versorgung des Plangebietes und auch ggfls. für künftig größere Versorgungsansprüche mit Energie im Bestand ist eine technische Anlage erforderlich.

Entsprechend wird im Bebauungsplan eine Fläche zur Errichtung einer Umspannstation (Trafo) festgesetzt. Die Lage des Standorts ist im Rahmen des Erschließungsausbaus in ihrer genauen Lage und dem tatsächlichen Bedarfserfordernis zu konkretisieren.

Ggfls. weitere technische Einbauten (Verteilerschränke) oder Anlagen zum Brandschutz können in den öffentlichen Erschließungsanlagen oder öffentlichen Grünflächen platziert werden.

8.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Osten, Süden und Westen werden öffentliche Grünflächen entlang der Gewässer festgesetzt. Innerhalb dieser liegt auch der von Bebauung freizuhaltende Gewässerrandstreifen (5 m).

Die Grünfläche im Westen ist deutlich breiter. Sie dient dem Aufenthalt und dem Spiel. Hierfür soll eine in der Ausführungsplanung noch zu konkretisierende Planung umgesetzt werden, welche zum einen der Gewässerrenaturierung (und der Schaffung weiteren Stauvolumens) dient. Zudem sollen Gewässer und Grünanlage besser erlebbar werden. Durchwegung und Spielangebot sollen geschaffen werden.

Die im Nordosten des Plangebiets platzierte private Grünfläche wird als Nutzgarten des angrenzenden Anwohners genutzt und nunmehr planungsrechtlich gesichert.

8.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauBG, § 9 Abs. 1 Nr. 20)

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG entfalten für den Bebauungsplan mittelbare Wirkung dergestalt, dass es an der städtebaulichen Erforderlichkeit (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) fehlt, wenn seiner Verwirklichung unüberwindbare Hindernisse entgegenstehen. Daher ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen. Hierzu reicht in der Regel eine bloße „Potenzialabschätzung“ aus.

Als planerische Vorentscheidung für die Verwirklichung der Bauvorhaben ist der Bebauungsplan im Rahmen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur mittelbar auf artenschutzrechtliche Verbote zu prüfen, nämlich dahingehend, ob ihm dauerhaft unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Ihre eigentliche Bedeutung erlangen die naturschutzrechtlichen Handlungsverbote jedoch erst in dem Zeitpunkt, in dem ihre tatsächliche Verwirklichung droht, also die Tathandlung erfolgt. Eine Schutzlücke entsteht nicht, denn es besteht die gesetzliche Pflicht der zuständigen Naturschutzbehörden, (auch) auf der Tathandlungsebene die Einhaltung der Artenschutzvorschriften nach dem BNatSchG zu überwachen.

Neben der gesetzlichen Systematik der an Tathandlungen ausgerichteten Verbotsvorschriften spricht für die bloß mittelbare Bedeutung des Artenschutzes in der Bauleitplanung des Weiteren der langfristige Entwicklungshorizont von Bebauungsplänen, denn deren Wirksamkeit ist nicht auf eine bestimmte Frist beschränkt. Bei Beschlussfassung über den Bebauungsplan lässt sich in der Regel noch nicht vollständig überschauen, ob und welche Verbotssachverhalte im Zeitpunkt der Bebauung konkret im Raum stehen. Denn die Artenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume ist nicht statisch; sie kann sich verändern.

Daher findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung auf die Zulassungsebene statt.

Nach dem Ergebnis dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrags ist davon auszugehen, dass die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht auf unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen und der Bebauungsplan damit nicht vollzugsunfähig ist.

Durch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Instituts für Faunistik vom Oktober 2022 kann die Gemeinde zuverlässig abschätzen, dass sich bei Realisierung des Bebauungsplans Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote verhindern lassen. Denn hinsichtlich der unionsrechtlich geschützten Arten geht der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Instituts für Faunistik vom Oktober 2022 davon aus, dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht eintreten werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Untersuchungsergebnis:

„6.1. Zauneidechsen

Es konnten **keine** eindeutigen Nachweise eines Zauneidechsen-vorkommens trotz günstiger Habitatstrukturen erbracht werden. Aussagen der Anwohner stehen den Befunden entgegen, die Beobachtungen an der nördlichen Wohnbebauung melden. Daher ist zumindest ein randliches Vorkommen nicht mit hinlänglicher Prognosesicherheit auszuschließen.

6.2. Schmetterlinge

Insgesamt konnten 14 unterschiedliche Tagfalterarten nachgewiesen werden, darunter zwei Arten der Vorwarnliste (Tab. 1). Unter den nachgewiesenen Arten befinden sich keine europarechtlich geschützten Arten. Die Zielarten Feuerfalter oder Spanische Flagge konnten nicht nachgewiesen werden. Für letztere gab es zudem auch keine Nahrungspflanzen. Geeignete Ampfer für den Feuerfalter waren nur spärlich vorhanden.“

Aufgrund dieser Untersuchungsergebnisse schlägt der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vor, dass folgende Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich getroffen werden:

„(V) Rodungen von Bäumen, Hecken und Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. nicht von März bis September!

(V) Entfernung der Brennholzlagern bis Ende Oktober, um einer möglichen Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse vorzubeugen

(A) Installation von zwei Fledermausquartierkästen und einem Ganzjahresquartier am Baumbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen in 3 -4 m Höhe, als Ausgleich für den potentiellen Verlust an Ruhestätten in den Brennholzlagern, z. B. Fledermauskasten „Falkenstein“ (...) oder Fledermauskasten „Chillon“ (...) als Ganzjahresquartier (<https://www.vivara.de>).

(A) Begrünung der öffentlichen Grünflächen mit einer autochthonen Wildkräuter- und Wildblumeneinsaat, um Nahrungs- und Entwicklungspflanzen für die Schmetterlingsfauna zu erhalten.

(A) Installation von zwei Halbhöhlen in 2-3 m Höhe am Baumbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen als Ausgleich für den Verlust an Brutmöglichkeiten an den überdachten Brennholzlagern. Beispiel: Nistkasten „Barcelona“ WoodStone Halbhöhlenbrüter Grün (...) (<https://www.vivara.de>).

(A) Gestaltung von drei gut besonnten Habitatstrukturen für die Eidechse im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Totholzhaufen, Holzbeigen oder Asttristen, Grundfläche 1x 3 m 50 – 120 cm Höhe, vgl. Abbildung 2) mit Anbindung an krautige Saumstrukturen, die als Nahrungshabitat dienen.“

Sofern diese Maßnahmen umgesetzt werden, würden durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden die entsprechenden Maßnahmen in Ziff. 9.1

als Maßnahmen des vorbeugenden Artenschutzes zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie festgesetzt und dadurch Maßnahmen getroffen, um der Verwirklichung der naturschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorzubeugen:

„9.1 Vorbeugender Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- *Rodungen von Bäumen, Hecken und Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. nicht von März bis September.*
- *Rodungen von Bäumen mit einem Stammumfang ab 50 cm sind vorab auf Fledermausquartiere zu überprüfen.*
- *Bei Umsetzung/ Entfernung von Holzlagerstätten sind diese auf das Vorhandensein von Reptilien zu überprüfen. Bei Nachweis von Reptilien (Eidechsen) hat die Entfernung der Holzlager nicht in der Zeit zwischen Oktober bis April stattzufinden.*
- *Entfernung der Brennholzlager bis Ende Oktober, um einer möglichen Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse vorzubeugen.*
- *Überprüfung der Uferbereiche: Vor baulichen Eingriffen in die Uferbereiche des Schwarzbachs und Hambachs/ Zellerwegbach ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.*
- *Bodenfreiheit von Einfriedungen/ Zäunen: Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.*
- *Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Leuchtmittel: Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.*
- *Fledermäuse: Installation von zwei Fledermausquartierkästen und einem Ganzjahresquartier am Baumbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen in 3-4 m Höhe.*
- *Brutvögel: Installation von zwei Halbhöhlen in 2-3 m Höhe am Baumbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen als Ausgleich für den Verlust an Brutmöglichkeiten an den überdachten Brennholzlagern.*
- *Eidechsen: Gestaltung von drei gut besonnten Habitatstrukturen für die Eidechse im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Totholzhaufen, Holzbeigen oder Asttristen, Grundfläche 1x3 m, 50-120 cm Höhe) mit Anbindung an krautige Saumstrukturen, die als Nahrungshabitat dienen.*
- *Ökologische Baubegleitung: Die artenschutzrechtlichen Belange sind über den Zeitraum der Erschließungsbaumaßnahmen und Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.“*

Nach den vorbeugenden artenschutzrechtlichen Festsetzungen in Ziffer 9.1 sind Rodungen von Bäumen, Hecken und Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. nicht von März bis September zulässig. Zudem sind Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm vor deren Fällung auf Fledermausquartiere zu überprüfen. Zum Schutze der Zauneidechse sind die Holzlagerstätten vor deren Entfernung auf das Vorhandensein von Reptilien zu überprüfen. Bei Nachweis von Reptilien hat die Entfernung der Holzlager außerhalb der Aktivitätszeit – also nicht in der Zeit zwischen Oktober bis April – stattzufinden. Die Brennholzlager sollen bis Ende Oktober entfernt werden, um einer möglichen Nutzung als Winterquartier durch Fledermäuse vorzubeugen.

Vor einem baulichen Eingriff in die Uferbereiche des Schwarzbachs und Hambachs/ Zellerwegbach ist jeweils eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.

Um die Bewegungsmöglichkeit von Kleinsäugetieren nicht einzuschränken sind Einfriedungen mit ausreichender Durchlässigkeit oder Bodenfreiheit herzustellen.

Dem Insektenschutz kommt der Einsatz einer insektenfreundlichen Außenbeleuchtung zugute; für Avifauna werden Fledermaus- und Koloniekästen vorgehalten. Für Eidechsen werden drei Habitatstrukturen im Bereich der öffentlichen Grünflächen geschaffen.

Zur Sicherung und Umsetzung der artenschutzrelevanten Maßnahmen wird eine ökologische Baubegleitung für die Dauer der Erschließungsbaumaßnahme und der Gewässerrenaturierung festgesetzt.

Zudem werden für das Plangebiet Vorgaben zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung und zur Dachbegrünung gegeben, sowie Maßnahmen zum Bodenschutz berücksichtigt. Hierzu werden in den Ziffern 9.2 bis 9.4 folgende Festsetzungen getroffen:

9.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Auch auf den Flächen unter Solar- und Fotovoltaikanlagen ist vollflächig das Substrat aufzubringen; auch diese Flächen sind zu begrünen.

Freisitze/Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15 m².

9.3 Oberflächenbefestigung

Alle Stellplätze, Zufahrten, Wegeflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen auf den privaten Flächen sind wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

9.4 Dacheindeckung

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidungen sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z. B. durch unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei) ausgehen können.

9.5 Durchlässigkeit für Kleinsäuger

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist bei Einfriedungen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.“

Planungsziel ist auch der Schutz von Boden und Grundwasser. Die Festsetzung, wonach Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen mit einer Neigung bis 15° extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten sind, beruht darauf, dass die extensive Dachbegrünung der Niederschlagswasserspeicherung dient. Durch Verdunstung wird ein Teil des Niederschlags wieder in die Atmosphäre abgegeben. Die Dachbegrünung sorgt für einen Regenrückhalt und als Pufferspeicher bei Regenspitzen, Überschusswasser gelangt zeitverzögert in den Kanal.

Ferner entfaltet eine Dachbegrünung temperatenausgleichende Wirkung. Im Sommer hat eine Dachbegrünung kühlende Wirkung sowohl für das Gebäude als auch das räumliche Umfeld (bioklimatischer Effekt). Im Winter dient die Dachbegrünung der Isolation. Im Übrigen verzögert die Wärmespeicherung des Substrats Temperaturschwankungen.

Durch Regelungen zur Dacheindeckung werden Konflikte bei der direkten Einleitung des Regenwassers in den Boden und in den nächstgelegenen Vorfluter vermieden.

8.9 Festsetzungen für die Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

In den bauplanungsrechtlichen Vorschriften werden in Ziffer 10 und Ziffer 11 folgende Festsetzungen für die Erhaltung bzw. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen:

„10.1. Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nach § 9 Abs.1 LBO Grünflächen sein müssen, sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Sie sind zu mindestens 15 % naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste) anzulegen. Pro m² Pflanzfläche sind dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für Grenzabstände von Bepflanzungen gelten die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes Baden-Württemberg (Gesetz über das Nachbarrecht).

11.1. Erhalt Baumbestand

Der im Planeintrag als „zu erhalten“ gekennzeichnete standortheimische Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzenwahl gem. Pflanzenliste).“

Planungsziel dieser grünordnerischen Festsetzungen ist, neben dem gestalterischen Aspekt, insbesondere ökologisch und klimatisch positive Effekte durch Bindung Privater zu erzielen. Diese Maßnahmen dienen dem natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich bzw. der Minderung von Beeinträchtigungen infolge der Inanspruchnahme des Plangebietes.

Der im Plan gekennzeichnete Baumbestand auf der öffentlichen Grünfläche im Westen/ Nordwesten soll erhalten bleiben. Diese Bäume fassen den Straßenraum und bilden markante Hochpunkte innerhalb der Grünfläche aus. Auch die geplante Renaturierungsmaßnahme, einschließlich der Gestaltung der Freifläche (Wege, Spielanlage) kann diesen Bestand berücksichtigen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Äußere Krautgärten“ werden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen. In der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden folgende Festsetzungen getroffen:

9.1 Dachform, Dachgestaltung und Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Nach Ziffer 1 der örtlichen Bauvorschriften sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zu begrünen. Dies gilt sowohl für Hauptgebäude als auch für Garagen. Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

Eine Einschränkung der Dachform ist nicht vorgesehen. Individuelle Bauherrenwünsche sollen realisierbar sein. Die Festlegung zur Begrünung von Flachdächern trägt zum ökologischen Ausgleich und der klimatischen Aufwertung bei. Begrünte Dächer unterstützen das Regenwassermanagement durch die Schaffung von Rückhaltevolumen. Die stattfindende Verdunstung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus. Zudem bieten begrünte Dächer einen Lebensraum, bspw. für Insekten.

Anlagen zur ökologischen, klimafreundlichen Energiegewinnung sollen ermöglicht werden.

9.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Nach Ziffer 2 der örtlichen Bauvorschriften sind glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), neonfarbige Anstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden unzulässig.

Planungsziel ist es, Beeinträchtigungen des Orts- bzw. Straßenbildes zu vermeiden. Neonfarben können zudem ein Brennen der Augen verursachen und als unangenehm empfunden werden. Daher werden Farbmittel mit besonders hoher Leuchtdichte, Farbsättigung und Buntheit („grelle, schreiende“ Farben) ausgeschlossen. Blendwirkungen, aber auch Nachleuchteffekte, sollen möglichst ausgeschlossen werden. Zudem soll nachbarschaftliches Konfliktpotential vermieden werden.

9.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nach Ziffer 3.1 sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m – gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

Entlang von Terrassen befindliche Einfriedungen, die dem Sichtschutz dienen, sind bis zu einer Höhe von 1,80 m auf einer Gesamtlänge von 4,00 m (in der Summe je Terrasse) zulässig, sofern die Terrassen unmittelbar an das Wohngebäude anschließen. Von Einfriedungen solcher Terrassen ist abweichend von Ziffer 9.5 der textlichen Festsetzungen kein Abstand zum Boden einzuhalten und auch nicht auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.

Die Höhenbegrenzung von 1,20 m für Einfriedungen erfolgt aus Gründen der Anpassung an das bestehende Ortsbild und beschränkt sich auf die Abgrenzung der Grundstücke gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, eine mögliche Trennwirkung durch Einfriedungen zu vermeiden und eine gute Einsehbarkeit in den öffentlichen (Verkehrs)Raum zu ermöglichen.

Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen wird die Höhe der Einfriedungen auf 1,5 m beschränkt. Entlang von Terrassen sind Einfriedungen als Sichtschutz bis 1,80 m zulässig, sofern diese direkt an das Wohngebäude anschließen und nicht länger als 4 m (je Terrasse) sind.

Die Bodenfreiheit der Einfriedungen, die dem Artenschutz dient, wird unter Ziffer A 9.5 der textlichen Festsetzungen planungsrechtlich festgesetzt. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen. Bei solchen Einfriedungen ist abweichend von Ziffer 9.5 der textlichen Festsetzungen kein Abstand zum Boden einzuhalten und auch nicht auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen. Die Einfriedungen solcher Terrassen sollen die Privatsphäre besonders schützen und gehen deshalb der Bewegungsfreiheit von Kleinsäufern vor.

9.4 Stellplätze, Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.1 Nr. 1, § 37 Abs. 1, § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Nach Ziffer 4.1 der örtlichen Bauvorschriften ist bei der Errichtung von Wohngebäuden für jede Wohnung ein Stellplatznachweis von mindestens 2 geeigneten Stellplätzen zu erbringen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze anrechenbar. Je Wohneinheit muss mindestens ein frei zugänglicher Stellplatz nachgewiesen werden.

Nach Ziffer 4.2 sind vor Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Kanalisation vorzusehen, um den Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern.

Die Zahl der nachzuweisenden privaten Stellplätze wird gegenüber der Forderung gem. LBO nach einem Kfz-Stellplatz je Wohneinheit erhöht. Erfahrungsgemäß sind in Wohngebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung zumindest 2 Stellplätze notwendig. Planungsziel darüber

hinaus ist es, das Parken der Anwohner auf den privaten Grundstücken zu bündeln und damit Konflikte durch ruhenden Verkehr im öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, insbesondere da hier die Erschließung über einen verkehrsberuhigten Bereich angedacht ist. Eine separate Ausweisung von Stellplätzen wäre erforderlich. Zudem ist der Straßenquerschnitt in Verbindung mit der Anzahl der künftigen Grundstückszufahrten nicht auf die Unterbringung weiteren ruhenden Verkehrs ausgelegt.

Mit der Vorgabe zur Herstellung von Entwässerungsrinnen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von privaten, befestigten Grundstücksflächen, soll ein Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen verhindert werden.

9.5 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Nach Ziffer 5.1 der örtlichen Bauvorschriften sind Zisternen zur Retention und/ oder zur Brauchwassersammlung des anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen auf den privaten Grundstücken zulässig. Die allgemein anerkannten Regeln der Technik dabei einzuhalten (Ziffer 5.2). Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisterne sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Planungsziel ist es, die private Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser zu fördern. Bei der Bewirtschaftung der Zisterne (Überlauf und Drosseleinrichtung) ist der Anschluss an das Kanalnetz herzustellen. Die rechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

9.6 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Nach Ziffer 6 der örtlichen Bauvorschriften sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Gebädefassade im Erdgeschoss zulässig. Pro Gebäude ist ein Schild zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten. Für Werbeanlagen als Ausleger gilt folgende Größenbeschränkung: Der Ausleger (Auslegerarm) wird auf eine Tiefe von 0,8 m begrenzt. Die Werbefläche darf 1 m² nicht überschreiten. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

Die Festlegungen für Werbeanlagen hinsichtlich des Inhaltes (an der Stätte der eigenen Leistung; keine Fremdwerbung zulässig), Ort (an der Fassade), Werbeträger (Schild), Format (Größe), Anzahl und maximal zulässige Werbefläche (1,5 m²) sollen ein Übermaß an Werbung ausschließen und einen gestalterischen Anspruch definieren. Die Regelungen bedienen übliche Werbeansprüche eines Wohngebietes. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen werden ausgeschlossen.

9.7 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs 1, § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Nach Ziffer 7.1 müssen die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke Grünflächen sein. Diese sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Stein-/ oder Schottergärten sowie Rollrasen sind nicht zulässig (Ziffer 7.2). Mindestens 15 % der Grünflächen sind nach Ziffer 7.3 naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden im Übrigen gärtnerisch anzulegen.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken gem. Ziffer 7.4 ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Gehölze sind in ihrer natürlichen Wuchsform (ohne Formschnitt) zu pflegen.

Die nicht überbauten Flächen der privaten Grundstücke sollen ansprechend und in Anlehnung an die Bestandsbebauung insbesondere mit angemessenem Grünanteil gestaltet werden. Die Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen wirken sich klimaökologisch positiv aus. Durch die Pflanz- und Begrünungsgebote wird das Kleinklima verbessert, das Wohlbefinden erhöht, und auch ein positiver Beitrag für Natur- und Artenschutz geleistet.

9.8 Höhenlage des Grundstückes (§ 10 Abs. 2, 3, § 74 Abs. 3 LBO)

Nach Ziffer 8 der örtlichen Bauvorschriften soll die Höhenlage der Grundstücke erhalten bleiben. Aushub und Bodenauftrag sind auf ein Minimum zu reduzieren. Aufschüttungen sind nur bis auf die Höhe der dem Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

Um die Belange des Bodenschutzes zu stärken ist der Erhalt der Oberfläche des Grundstücks Planungsziel. Das natürliche Geländeprofil soll möglichst erhalten bleiben. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

10. Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i.V.m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

10.1 Keine UVP-Pflicht, keine Beeinträchtigung von Natura-2000 Gebieten

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (= Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Planung eines Wohngebietes von ca. 2 ha nicht UVP-pflichtig. Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

10.2 Sonstige Schutzgebietsausweisungen

Im Plangebiet sind weder Schutzgebiete (Natura 2000 oder Naturschutzgebiete) noch geschützte Biotop- oder als FFH-Lebensraumtypen erfasste Flächen enthalten.

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „ZV Unt. Schwarzbach, Waibstadt Br.

Waibst., Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsheim“, Zone III und IIIA (s. Abb. 9). Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten (vgl. C.2 nachrichtliche Übernahme der textlichen Festsetzungen).

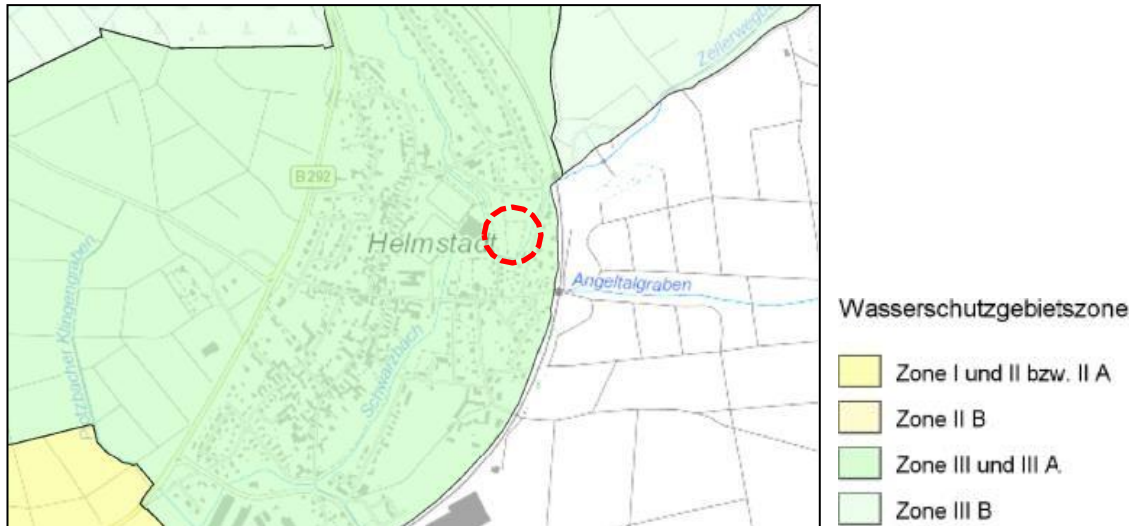


Abb. 9: Abgrenzung des Wasserschutzgebiets mit Schutzgebietszonen (Quelle: LUBW, Plangebiet rot markiert)

10.3 Natur- und Artenschutz; Biotopschutz

Das Plangebiet umfasst größtenteils private und – entlang der angrenzenden Bäche – öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (öffentlicher Parkplatz/ Schwarzbachhalle).

Impressionen vom Plangebiet / Fotosammler



Abb. 10: Blick von Westen auf das Plangebiet (Panorama von o. li. nach u. re.)



Hinterdörfer Weg (Blick von Nordwesten)



Hinterdörfer Weg (Blick von Nordwesten)



Hinterdörfer Weg (Blick von Nordwesten)



Hinterdörfer Weg (Blick von Nordosten)



Angrenzender Sportplatz



Öffentlicher Parkplatz



Öffentliche Grünfläche



Öffentliche Grünfläche, dahinter: privates Holzlager



Öffentliche Grünfläche, Weg entlang Schwarzbach



Öffentliche Grünfläche, Weg entlang Schwarzbach



Hambach/ Zellerwegbach, Einmündung in Schwarzbach



Schwarzbach, Einmündung in Hambach/ Zellerwegbach



Schwarzbach



Schwarzbach

Abb. 11: Fotodokumentation des Plangebiets mit Umgebung

Im Rahmen einer ökologischen Einschätzung des Plangebietes, ob artenschutzrechtliche Belange bei einer Entwicklung des Baugebietes zum Tragen kommen, erfolgte im August 2020 eine Begehung des Plangebietes durch das Institut für Faunistik (vgl. IFF Okt. 2020).

Basierend auf der Besichtigung der vorhandenen, ökologisch bedeutsamen Strukturen im Plangebiet sowie einer Recherche zum möglichen Artenspektrum wurde eine geringe Möglichkeit, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Insekten ausgelöst werden könnten, ermittelt.

Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreis beauftragte in ihrer Stellungnahme vom 22.11.2021 vertiefende Untersuchungen zu möglichen Zauneidechsen- und artenschutzrechtlich relevanten Schmetterlingsvorkommen. Das Institut für Faunistik wurde für die Vegetationsperiode 2022 mit diesen Untersuchungen beauftragt.

Die Untersuchungen haben folgendes ergeben (vgl. IFF Okt. 2022):

- Feldhamster → Vorkommen im Plangebiet wird ausgeschlossen;
- Biber → Vorkommen am Schwarzbach ist möglich; Betroffenheit ist nicht gegeben, solange in die Uferbereiche nicht eingegriffen wird;
- Haselmaus → Vorkommen im Plangebiet wird ausgeschlossen;
- Fledermäuse → ökologische Funktion als quartiernahe Jagdgebiet, insbesondere die Nähe zum Schwarzbach mit seinem Baumbestand ist hier von Bedeutung. Ruhestätten können in den Brennholzlagern vorhanden sein, die bisweilen auch als Winterquartiere dienen. Allerdings unterliegen diese einer Nutzung durch die Eigentümer, d. h. Störungen sind daher nicht auszuschließen. Fortpflanzungsstätten sind nicht betroffen.
- Brutvögel (Frei- und Gebüschbrüter) → Eine Betroffenheit von Fortpflanzungsstätten

für Frei- und Gebüschbrüter ist nur für wenige Individuen gegeben. Brutmöglichkeiten bestehen ausschließlich im randlichen Baum- und Gehölzbestand. Von einer erheblichen Betroffenheit wird nicht ausgegangen.

- Brutvögel (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter) → Brutplatzpotential an Holzlagerstätten;
- Das Plangebiet erfüllt eine ökologische (Teil-)Funktion als Nahrungshabitat für alle heimischen Vogelarten. Nahrungs- und Jagdbereiche sowie Flug- und Wanderkorridore unterliegen als solche jedoch nicht dem Verbot nach § 44 Nr. 1, Abs. 3 BNatSchG.
- Reptilien (Zauneidechse) (*Lacerta agilis*, FFH-Richtlinie Anhang IV) → mit einem Vorkommen ist zu rechnen; geeignete Versteckmöglichkeiten an den Holzlagerstätten. Eine Betroffenheit ist nicht auszuschließen. Ein Vorkommen bestätigte sich im Rahmen der in der Vegetationsperiode 2022 durchgeführten Untersuchungen jedoch nicht.
- Amphibien → Vorkommen von Erdkröte (*Bufo bufo*) und Grasfrosch (*Rana temporaria*) ist nicht auszuschließen (Sommerlebensraum); Fortpflanzungsstätten sind durch das Fehlen von Laichgewässern im Plangebiet jedoch nicht betroffen → Keine erhebliche Betroffenheit.
- Insekten → Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Insektenarten bspw. Großer Feuerfalter (*Lycaena dispar*) und Spanische Fahne (*Callimorpha quadripunctaria*) ist nicht eindeutig auszuschließen (geeignete Futter- und Vermehrungspflanzen ggf. vorhanden). Durch die in der Vegetationsperiode 2022 durchgeführten Untersuchungen konnten 14 unterschiedliche Tagfalterarten nachgewiesen werden, darunter zwei Arten der Vorwarnliste (vgl. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag IFF Okt. 2022, Tab. 1). Unter den nachgewiesenen Arten befinden sich keine europarechtlich geschützten Arten. Die Zielarten Feuerfalter oder Spanische Flagge konnten nicht nachgewiesen werden. Für letztere gab es zudem auch keine Nahrungspflanzen. Geeignete Ampfer für den Feuerfalter waren nur spärlich vorhanden.
- Weichtiere → Vorkommen der Weinbergschnecke (*Helix pomatia*) → Keine erhebliche Betroffenheit (ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bleibt gewahrt);
- Pflanzen → Kein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Pflanzen aufgrund fehlender Standorteignung.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (IFF, Oktober 2022) kommt zu dem Ergebnis, dass vorbehaltlich der Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Es werden daher alle gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen zum vorbeugenden Artenschutz in den Bebauungsplan übernommen:

- Rodungen von Bäumen, Hecken und Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. nicht von März bis September.
- Rodungen von Bäumen mit einem Stammumfang ab 50 cm sind vorab auf Fledermausquartiere zu überprüfen.
- Bei Umsetzung / Entfernung von Holzlagerstätten sind diese auf das Vorhandensein

von Reptilien zu überprüfen. Bei Nachweis von Reptilien (Eidechsen) hat die Entfernung der Holzlager nicht in der Zeit zwischen Oktober bis April stattzufinden.

- Entfernung der Brennholzlager bis Ende Oktober, um einer möglichen Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse vorzubeugen.
- Überprüfung der Uferbereiche: vor baulichen Eingriffen in die Uferbereiche des Schwarzbachs und Hambachs/ Zellerwegbachs ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.
- Bodenfreiheit von Einfriedungen/ Zäunen: Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Leuchtmittel: Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.
- Fledermäuse: Installation von zwei Fledermausquartierkästen und einem Ganzjahresquartier am Baumbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen in 3-4 m Höhe.
- Brutvögel: Installation von zwei Halbhöhlen in 2-3 m Höhe am Baumbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen als Ausgleich für den Verlust an Brutmöglichkeiten an den überdachten Brennholzlagern.
- Eidechsen: Gestaltung von drei gut besonnten Habitatstrukturen für die Eidechse im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Totholzhaufen, Holzbeigen oder Asttristen, Grundfläche 1x3 m, 50-120 cm Höhe) mit Anbindung an krautige Saumstrukturen, die als Nahrungshabitat dienen.
- Ökologische Baubegleitung: Die artenschutzrechtlichen Belange sind über den Zeitraum der Erschließungsbaumaßnahmen und Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Durch grünordnerische Festsetzungen wird eine Mindestbegründung des Plangebiets mit standorttypischen Gehölzen gesichert.

10.4 Fläche

Als zu berücksichtigender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gelten auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, sind Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde bspw. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und auch Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Im Gegenzug sind aber auch die Belange der kommunalen Siedlungspolitik und dem Grundsatz der Wohnraumversorgung der Bevölkerung/ Öffentlichkeit zu beachten. Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) sind diese Grundsätze gegenüberzustellen und in sachgerechter Abwägung entsprechend zu berücksichtigen.

Die Gemeinde Helmstadt-Bargen hat in jüngster Vergangenheit im Innenbereich von Helmstadt

das 20 Bauplätze umfassende Baugebiet „Mühlenaue“ erschlossen. In Bargen wurde 2010 das Baugebiet „Ob dem hohen Graben“ mit 17 Bauplätzen erschlossen. Gegenwärtig sind in Helmstadt keine kommunalen Bauplätze verfügbar. Der aktuelle Bedarf an Wohnraum in Helmstadt soll daher durch diese möglichst zeitnah umzusetzende Nachverdichtungsmaßnahme im Innenbereich (in zentraler und integrierter Lage!) befriedigt werden. Zudem sieht bereits der Flächennutzungsplan vor, eben diese Wohnbauflächen zu realisieren.

10.5 Boden/ Altlasten/ Wasserhaushalt

Durch die Baugebietsentwicklung geht der Verlust freier Böden einher (Straße, Gebäude). Der Entfall der Freiflächen kann durch die grünordnerischen Maßnahmen (Dachbegrünung, gärtnerisch angelegte private Freiflächen, etc.) nur teilweise ausgeglichen werden. Auch hier gilt es, diesen Verlust freier Bodenfläche gegenüber dem Planungsziel, Wohnraum zu schaffen, abzuwägen.

Erkenntnisse zu Bodeneigenschaften und Grundwasserständen sind in einem ingenieurgeologischen Gutachten (Dr. Behnisch GmbH; Okt. 2020) erfasst. Das Untersuchungsprogramm umfasste die Erfassung der Bodenschichten, des Wassergehaltes und der Durchlässigkeit des Untergrundes.

Die oberen 0,3-0,4 m werden durchschnittlich durch humosen Mutterboden (Oberboden) charakterisiert. Befestigte Bereiche werden anstatt des Mutterbodens entweder durch ein 0,06 m mächtiges Betonpflaster mit einer 0,5 m Kalksteinschotterdecke charakterisiert oder besitzen nur eine Kalkschotterauauffüllung. Unter den Deckschichten und den Auffüllungen stehen die Talablagerungen des Schwarzbachs an. Die Auffüllungen erstrecken sich bis in eine maximale Tiefe von 1,7 m unter Geländeoberkante und bestehen vorwiegend aus Gesteins- und Bauschuttresten, sowie aus organischen Bestandteilen. Die Konsistenz wird hier als halbsteif angegeben. Bis in die erkundeten 7 m Tiefe handelt es sich um gewachsene Lehmböden aus Schwemmlöss (Schluffe mit wechselnden feinsandigen und tonigen Komponenten).

Die Böden sind durchschnittlich steif. In der Tiefe finden sich steife bis weiche Konsistenzen, während auch organische Bestandteile festgestellt werden können. Auch feinsandige und schluffige Bestandteile können mit einer schwachen Ausprägung festgestellt werden.

Der Grundwasserspiegel entspricht dem Grundwasserhorizont der Talaue, welcher zwischen dem Schwarzbach und dem Hambach/ Zellerwegbach ansteht und letztendlich dem Schwarzbach langsam zufließt. Dieser Grundwasserspiegel unterliegt im Jahresverlauf Schwankungen. Er wurde am 22.10.2020 mit 174,47 m.ü.NN gemessen (= zwischen 2,64-4,76 m unter der Geländeoberkante).

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes reicht für ein rasches Abführen des Wassers nicht aus. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird daher als durchschnittlich schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig bezeichnet und als sehr eingeschränkt bewertet. Somit ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in Sickerschächten nur rückstausicher und mit einem Notüberlauf in den Kanal möglich.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt vollständig im Wasserschutzgebiet „ZV Unt. Schwarzbach, Waibstadt Br. Waibst., Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsheim“.

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte der LUBW (Landesanstalt für Umwelt Baden-

Württemberg) liegt das Plangebiet im HQ_{extrem} -Bereich (extreme Hochwasserereignisse, die seltener als alle 100 Jahre auftreten). Folgende Überflutungstiefen können je nach Geländemorphologie im Mittel voraussichtlich angegeben werden (vgl. fachtechnische Stellungnahme IB Willaredt, 09.08.2022):

HQ_{extrem} : 0,1-0,2 m = 178,10-178,20 m.ü.NN.

Die abfallrechtliche Deklaration nach VwV Boden sowie DepV kann dem Gutachten entnommen werden. Es wird als Anlage zum Bebauungsplan zur Verfügung gestellt.

Der nördliche, an den Hinterdörfer Weg angrenzenden Teil des Flurstücks 706 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Flächen-Nr. 04189-000 als „AS Saegewerk, Holzhandl. W. Horning, Hinterdoerfer Weg“ verzeichnet (vgl. Abb. 12). Der Standort wurde auf Beweismiveau 1 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in den Handlungsbedarf „B (Belassen) – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ eingestuft. Auf der Fläche wurde über einen Zeitraum von mehr als 20 Jahre bis mindestens 1961 ein Sägewerk betrieben. Von 1974-1977 befand sich hier der Bauhof der Gemeinde Helmstadt-Bargen. Es bestehen somit Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gemäß § 10 BBodSchV.

Bei aktueller Nutzungssituation ist die Ausbreitung möglicherweise vorhandener Schadstoffe in die Umwelt über alle Wirkungspfade jedoch unwahrscheinlich (keine Exposition). Weitergehende Untersuchungen sind daher aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverhältnismäßig. Mit einer Änderung der Exposition für vorhandene Schadstoffe (z. B. durch Entsiegelungsmaßnahmen) kann jedoch eine Situation entstehen, in der ein Transfer möglich wird. Dann besteht das Erfordernis zur Durchführung einer orientierenden Untersuchung nach § 9 Abs. 1 BBodSchG für einen oder mehrere Wirkungspfade.



Die gegenwärtige Nutzung als Parkplatz bleibt bestehen, sodass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplans kein neuer Handlungsbedarf für die BAK-Fläche ergibt. Sollten jedoch im nördlichen, an den Hinterdörfer Weg angrenzenden Teil von Flurstücks 706, zukünftig Eingriffe in den Boden oder Entsiegelungen der bestehenden Parkplatzfläche geplant sein, ist mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen, ob sich hieraus ein Untersuchungsbedarf ergibt.

Sonstige Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Auch im Rahmen der Bodenuntersuchungen (ingenieurgeologisches Gutachten Dr. Behnisch GmbH, 2020) haben sich keine Anhaltspunkte auf eine Altlast ergeben. Sollten sich bei der Durchführung der Bau- bzw. Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten zeigen, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Das anfallende Schmutzwasser/ Abwasser, das den Vorgaben der Abwassersatzung entspricht, kann in die bestehende Kanalisation abgeleitet werden. Durch den satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen. Es ist davon auszugehen, dass das Leitungsnetz im Bestand in der Lage ist, die im Baugebiet anfallenden geringen Mengen Schmutzwasser aufzunehmen.

Anfallendes Niederschlagswasser, sofern es nicht auf den nicht überbauten Flächen über die belebte Bodenzone versickert werden kann oder in Rückhalte- bzw. Anstauräumen der Dachbegrünungen zunächst verbleibt bzw. dort tlw. verdunstet, wird über das Regenwasserkanalnetz im Gebiet in den nächstgelegenen Vorfluter (Schwarzbach) eingespeist.

10.6 Klima/ Luft

Hinsichtlich Klima/ Luft erfüllt das Plangebiet heute, durch die bisherige Nutzung als private Grünfläche, eine allgemein klimatische bzw. thermische Ausgleichsfunktion. Diese ist jedoch lokal begrenzt.

Das Plangebiet stellt einen klimatischen Gunstraum in der Gemeinde Helmstadt dar, der durch seine offenen Grünflächen, im Zusammenspiel mit beiden Bachläufen, kleinklimatisch eine kühlende Wirkung auf das Plangebiet und seine unmittelbar angrenzenden Anrainer hat.

Durch die Baugebietsentwicklung wird sich der gegenwärtige Kaltlufteffekt an der ersten Gebäudezeile im Bestand verringern.

Durch die großzügigen Freibereiche im Planungskonzept, und der Berücksichtigung der Freibereiche entlang der Gewässer wird ein klimawirksamer Effekt entlang der linearen Gewässerstrukturen erhalten bleiben. Eine erhebliche Betroffenheit ist auszuschließen.

Im Baugebiet wird sich aufgrund gesetzlicher Vorgaben, bspw. für energieeffiziente Gebäude und aufgrund des hohen Grünanteils der privaten Freiflächen keine ungünstigere klimatologische Situation einstellen, als es der Siedlungsbestand aufweist.

10.7 Landschaftsbild/ Kultur und Sachgüter

Das Landschaftsbild von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften hat als eigenständiger Wert Eingang in die Naturschutzgesetzgebung gefunden. Vielfalt, Eigenart

und Schönheit sowie der Erholungswert sind hier zu sichern.

Im Plangebiet sind keine das Landschaftsbild prägenden Strukturen und auch keine Kultur- und Sachgüter vorhanden. Durch die bauliche Neuordnung dieser bisher aufgelassenen Fläche ist keine negative Überprägung des Landschaftsbildes zu erwarten.

10.8 Wechselwirkungen

Folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient grundsätzlich als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen. Die gegenwärtige Nutzung (private Grünflächen, Parkplatz, Verkehrsflächen) begrenzt bereits heute diese Funktion.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben als (Teil-)Lebensraum Bedeutung (Jagd-, Nahrungshabitat).
- Alle offenen Grünflächen mindern kleinklimatisch die Erwärmung. Die Wirksamkeit wird durch einen potentiell möglichen Austausch zu innerörtlichen Lagen beeinflusst.

Dies wurde bei den einzelnen Schutzgütern und deren Beurteilung dargelegt.

11. Lärmschutz

Im Norden schließt ein Mischgebiet „Beim Röderberg“ an das Plangebiet an. Dieses wird vorrangig zu Wohnzwecken genutzt. Hier befindet sich entlang des Hinterdörfer Wegs ein Gewerbebetrieb. Es ist davon auszugehen, dass der Betrieb keine relevanten Lärmemissionen auf das Plangebiet „Äußere Krautgärten“ erzeugt. Durch die räumliche Nähe zu Wohngebäuden, die direkt an die Gewerbenutzung angrenzen, müssen die Immissionsrichtwerte bereits hier eingehalten werden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass an den Baufenstern im geplanten allgemeinen Wohngebiet, welche deutlich weiter entfernt liegen als die zum Betrieb nächst gelegenen Wohnnutzungen, keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm entstehen werden.

Die im Westen liegende Schwarzbachhalle und der angrenzende Sportplatz stellen zwar potentielle Lärmquellen dar. Der hiervon ausgehende Lärm kann jedoch bewältigt werden. Zunächst ist festzuhalten, dass der Freizeitlärm zeitlich nur begrenzt und nur außerhalb der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr auftreten wird. Sofern sich wider Erwarten herausstellen sollte, dass durch den Freizeitlärm die maßgebenden Immissionsrichtwerte überschritten werden, ist die Gemeinde in diesem Fall bereit und in der Lage, die Nutzungszeiten des Sportplatzes zu regeln und die Beeinträchtigungen für das Plangebiet auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Sowohl der Sportplatz als auch die benachbarte Schwarzbachhalle stehen im Eigentum der Gemeinde. Dadurch hat die Gemeinde die Handhabe, die Nutzungszeiten jederzeit einzuschränken.

Auch der von dem öffentlichen Parkplatz vor der Schwarzbachhalle im Nordwesten des Plangebietes ausgehende Lärm kann bewältigt werden. Sofern sich wider Erwarten herausstellen

sollte, dass der vom Parkplatz ausgehende Lärm die maßgebenden Immissionsrichtwerte im Plangebiet überschreitet, ist die Gemeinde ebenfalls bereit und in der Lage, die Nutzungszeiten des Parkplatzes zu regeln und die Lärmbeeinträchtigung für das Plangebiet dadurch auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Neben der gewerblichen Nutzung im Nordwesten und den sportlichen Anlagen im Westen ist das Plangebiet von Wohnbebauung umschlossen. Von der benachbarten Wohnbebauung sind keine erheblichen Lärmimmissionen zu erwarten.

Die „Asbacher Straße“ und der „Hinterdörfer Weg“ sind als relevante Verkehrsstraßen für das Plangebiet zu nennen. Verkehrslärm oberhalb der zulässigen Richtwerte bzw. auch der Orientierungswerte wird bei der geringen Verkehrsbelastung nicht erwartet. Auch durch die Realisierung der „Äußeren Krautgärten“ wird sich dieser nur sehr gering erhöhen, da durch die Realisierung von 19-21 Bauplätzen von einem nur geringen Mehrverkehr auszugehen ist.

Die Renaturierung der Bachläufe des Schwarzbachs und des Hambachs/ Zellerwegbachs bieten künftig eine Fläche zur Naherholung und laden zum Flanieren, Aufenthalt und Spiel ein. Der hieraus potentiell entstehende Freizeitlärm ist jedoch als sozialverträglich zu betrachten.

Im Plangebiet werden lediglich ca. 19-21 Bauplätze realisiert. Durch die hiermit verbundene Wohnnutzung werden keine unzulässigen Lärmimmissionen verursacht. Dies gilt ferner auch für etwaigen Gewerbelärm aufgrund des kleindimensionierten Mischgebiets im nordwestlichen Teil des Plangebiets. Durch den Bebauungsplan wird lediglich für ein beschränktes kleines Teilgebiet im Nordwesten des Plangebiets ein Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der kleinen Dimensionierung dieses Mischgebietes und der eingeschränkten Nutzungen gem. Ziff. 1.1 des Bebauungsplans „Äußere Krautgärten“ ist von einer bloß geringfügigen Zunahme des Gewerbelärms auszugehen. Im Mischgebiet zulässige bauliche Nutzungen stehen bereits gem. § 6 Abs. 1 BauNVO unter dem Zulässigkeitsvorbehalt, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Der zulässige Störgrad im Mischgebiet wird maßgeblich durch den allgemeinen Gebietscharakter beeinflusst. Dieser Gebietscharakter wird vorliegend vor allen Dingen durch die überwiegende Wohnnutzung geprägt.

Durch die dargestellten Rahmenparameter ist davon auszugehen, dass Lärm keine Relevanz im vorliegendem Planungsfall darstellt, sodass von der Erstellung eines Lärmgutachtens abgesehen wird.

12. Hochwasserschutz

Das Plangebiet „Äußere Krautgärten“ wird von zwei Gewässerläufen, dem Schwarzbach im Westen und dem Hambach/ Zellerwegbach im Osten, welche südlich des geplanten Baugebietes am Gewässerknoten 734 zusammenfließen, flankiert. In der Vergangenheit kam es im Plangebiet zu mehreren Hochwasserereignissen (nach Angaben von Zeitzeugen kam es zu Hochwasserereignissen in den Jahren 1965/66, 1970, 1980/ 81/82, 1993/94, 2002, 2008, 2012, 2016).

Die Fläche des Baugebietes „Äußere Krautgärten“ ist kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet (bei HQ₁₀₀). Nach den Hochwassergefahrenkarten der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (HWGK, vgl. Abb. 13) liegt das Plangebiet jedoch in einem Überflutungsbereich

bei einem HQ_{extrem} -Ereignis. Bei seltenen, extremen Hochwasserereignissen¹ bzw. einem Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Plangebiet überflutet wird. Die Überflutungstiefen liegen hier bei einem HQ_{extrem} im Mittel bei ca. 0,1-0,2 m. Bei einem derartigen Ereignis (HQ_{extrem}), würde jedoch nicht nur das Plangebiet, sondern auch ein großer Teil des Kernortes von Helmstadt überflutet werden (s. Abb. 13 und Abb. 14).

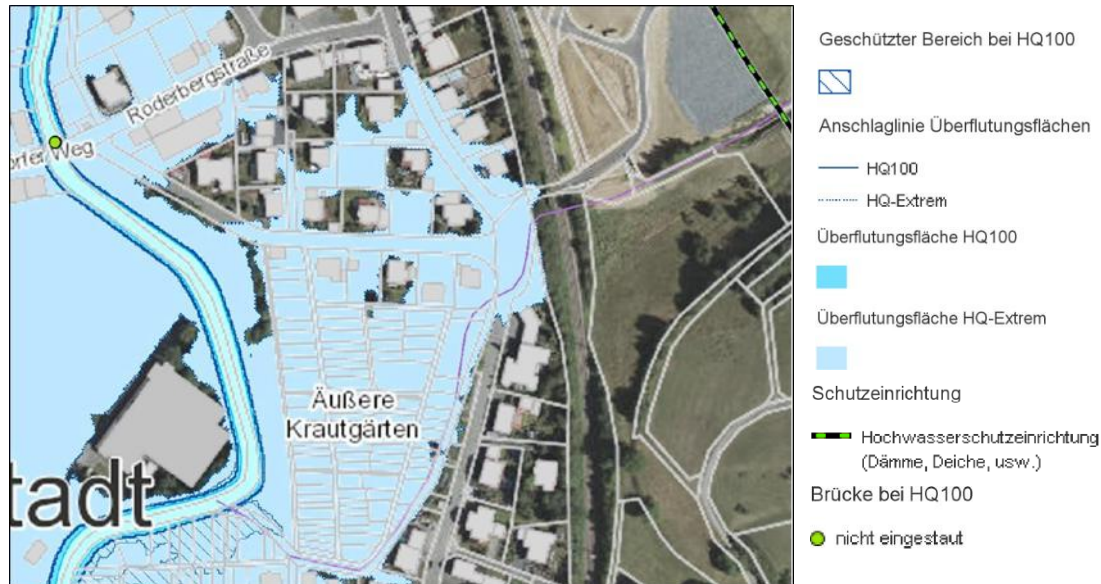


Abb. 13: Hochwassergefahrenkarte Überflutungsflächen für das Plangebiet bei HQ_{extrem} (Quelle: LUBW)

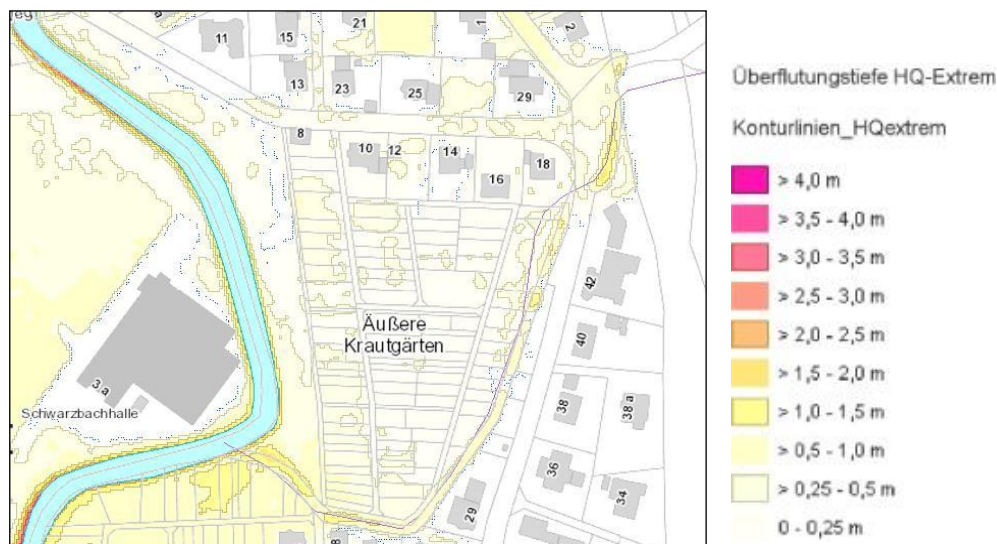


Abb.14: Überflutungstiefen im Plangebiet bei HQ_{extrem} -Ereignis (Quelle: LUBW)

Als rechtsverbindlichen Stand ist für den Bereich im Umfeld der geplanten Bebauung „Äußere Krautgärten“ ein 100-jährlicher Hochwasserschutz unter zusätzlicher Berücksichtigung des Lastfalls Klima (mit Sicherheitszuschlag von 15% auf den 100-jährigen Hochwasserschutz) anzusetzen.

¹ Ein HQ_{extrem} bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ_{100} entspricht.

Gemäß § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung neuer Baugebiete nur in festgesetzten Überschwemmungsgebieten untersagt. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind gemäß § 78b WHG die Belange „Schutz von Leben und Gesundheit“ und die „Vermeidung erheblicher Sachschäden“ in der planerischen Abwägung zu berücksichtigen.

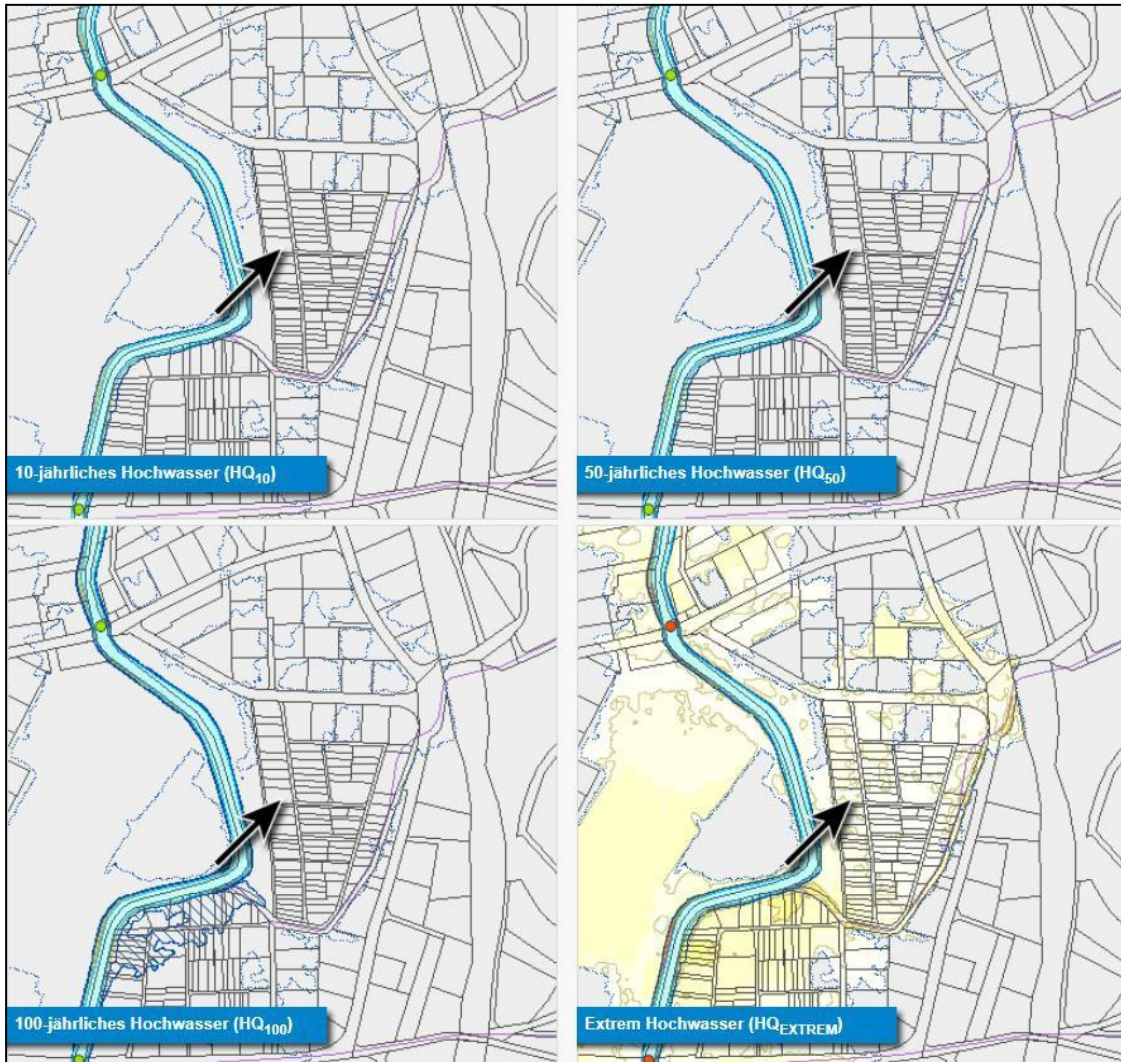


Abb. 15: Überflutungsflächen nach Hochwasserszenarien
(Quelle: LUBW, Kartendienst, Abruf Sept. 2021)

Zur Bewertung des Sachverhaltes hat das Ingenieurbüro Willaredt eine fachtechnische Stellungnahme zum Hochwasserschutz erstellt (IB Willaredt, 09.08.2022). Der Gutachter weist darauf hin, dass die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) keine der Hochwasserschutzanlagen (Hochwasserrückhaltebecken (HRB) Heldenwiese und Erweiterung des HRB Zeller Weg), die im Rahmen der Umsetzung der Hochwasserschutzkonzeption Helmstadt-Bargen bis 2019 umgesetzt wurden (vgl. Abb. 15), berücksichtigt, wodurch der Schutzgrad der Ortslage Helmstadt noch höher als aktuell kartiert einzustufen ist (vgl. IB Willaredt, 09.08.2022, S. 2).

Zwischen der Aufstellung der aktuellen Hochwassergefahrenkarte für das Plangebiet (Stand 15.06.2011) und der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzepts Helmstadt-Bargen bis zum Jahr 2019 wurden drei Hochwasserrückhaltebecken (HRB) errichtet (vgl. Abb. 15):

- HRB A59 „Heldenwiese“ (Volumen: 157.000 m³),
- HRB A63 „Einsiedel“ (Volumen: 15.400 m³) und
- HRB A66 „Zeller Weg“ (Volumen: 70.300 m³).

Durch diese zwischenzeitlichen Schutzmaßnahmen hat sich das Risiko eines erheblichen Hochwasserereignisses gegenüber den vergangenen Hochwasserereignissen, bei denen das Plangebiet vor der Umsetzung des Hochwasserschutzkonzepts überschwemmt wurden, deutlich verringert.

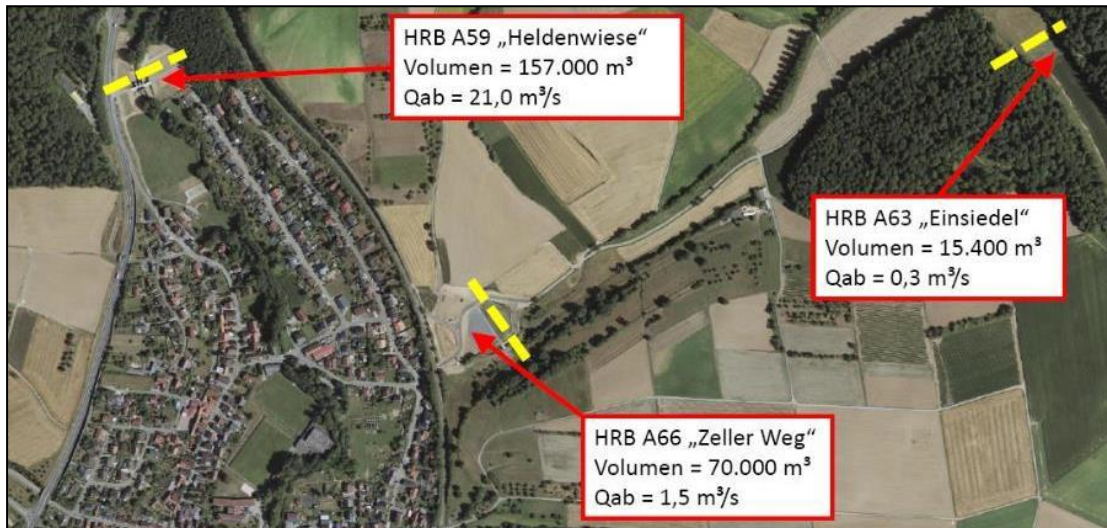


Abb. 16: Hochwasserrückhaltebecken im Einzugsbereich von Schwarzbach und Zellerwegbach (Auszug Präsentation IB Willaredt; öffentliche Informationsveranstaltung in Helmstadt im Juni 2021)

Die Willaredt Ingenieure haben in der o.g. fachtechnischen Stellungnahme auch die Auswirkungen des Einzugsgebiets „Zeller Weg Graben“ untersucht. Dabei haben sie die zu diesem Zeitpunkt in Planung befindliche Gewässerrenaturierung des „Zeller Weg Grabens“ von der Asbacherstraße bis zur Einmündung des Schwarzbachs berücksichtigt. Im Rahmen der Renaturierung erfolgt durch eine Vergleichmäßigung und Eintiefung der Gewässersohle auch eine hydraulische Ertüchtigung des Abflussquerschnitts. Dadurch – so die Willaredt Ingenieure weiter – wird die Leistungsfähigkeit des Grabens in der Weise erhöht, dass auch ein Überlaufen des Hochwasserrückhaltebeckens A 66 „Zeller Weg“ in diesem Gewässerabschnitt ohne Überflutungen abgeführt werden kann. Zudem wird der Einlaufwinkel in den Schwarzbach hydraulisch deutlich verbessert. Die Fläche des geplanten Baugebiets wird somit nicht als Retentionsraum für den „Zeller Weg Graben“ benötigt.

Hinsichtlich der Auswirkungen des Einzugsgebiets „Schwarzbach“ hat die fachtechnische Stellungnahme zum Hochwasserschutz auch die zu diesem Zeitpunkt in Planung befindliche Gewässerrenaturierung des Schwarzbachs angrenzend zur vorgesehenen Bebauung berücksichtigt. Hierbei wird der Gewässerquerschnitt nochmals vergrößert und die Einmündung des Zeller Weg Grabens hydraulisch optimiert. Der durch die Bebauung bedingte Volumenverlust lässt sich durch die geplante Gewässerrenaturierung effektiv ausgleichen und kompensieren. Die Fläche des geplanten Baugebiets wird somit für den „Schwarzbach“ nicht als Retentionsraum benötigt.

Die Willaredt Ingenieure kommen in ihrer fachtechnischen Stellungnahme zum Hochwasserschutz zu dem Ergebnis, dass durch die bereits umgesetzten und in Betrieb befindlichen Hochwasserschutzanlagen im Umfeld der geplanten Bebauung ein 100-jährlicher Hochwasserschutz unter zusätzlicher Berücksichtigung des Lastfalls – Klima (d. h. mit einem Sicherheitszuschlag von 15% auf den 100-jährigen Hochwasserschutz) besteht.

Die Flächen des Plangebietes werden nicht als Retentionsraum benötigt bzw. wird der Bedarf durch die geplante Renaturierung des Schwarzbaches zusätzlich ausgeglichen. Die geplanten Gewässerrenaturierungen am Schwarzbach tragen zu einer nochmaligen Verbesserung der gewässerökologischen und hydraulischen Situation bei.

13. Starkregen

Die Gefährdung durch Starkregen hat in der Vergangenheit in Baden-Württemberg zu teilweise starken Schäden geführt. Durch die Folgen des Klimawandels ist eine Häufung an Starkregenereignissen zu befürchten.

Zur Gefährdungs- und Risikoanalyse von starkregenbedingten Überflutungen wurde 2016 der Untersuchungsablauf und -umfang in einem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ festgelegt und in 2020 fortgeschrieben. Auf dieser Grundlage hat die Gemeinde Helmstadt-Bargen das Ingenieurbüro WALD+CORBE zur Durchführung einer Gefährdungs- und Risikoanalyse zu starkregenbedingten Überflutungen beauftragt. Die wesentlichen Erkenntnisse werden nachfolgend zusammengefasst (vgl. Erläuterungsbericht WALD+CORBE, Sept. 2021).

Als Eingangsparameter wurden entsprechend den Vorgaben des LUBW-Leitfadens Topografie, abflussrelevante Strukturen, zusätzliche Vermessungen/ Geländeaufnahmen, Angaben zur Ortsentwässerung, Landnutzung, Gebäudebestand, Gewässernetz, vorhandene Schutzeinrichtungen, Oberflächenabflusskennwerte, Hochwassergefahrenkarte und Ortsbegehungen berücksichtigt, hydraulisch modelliert und berechnet. Die Ergebnisse werden in Starkregengefahrenkarten (SRGK) abgebildet. Diese zeigen die aus den verschiedenen Starkregenszenarien entstehenden flächigen Ausdehnungen und Tiefen der Überflutungen der drei zu betrachtenden Szenarien:

- „seltenes Ereignis“: durchschnittliches Niederschlagsereignis, Dauer 1h, Jährlichkeit 30 Jahre:
 - die Stadtentwässerung ist i. d. R. überlastet, Überflutungen in der Fläche treten auf.
- „außergewöhnliches Ereignis“: wie zuvor, Jährlichkeit 100 Jahre:
 - außergewöhnlicher Oberflächenabfluss kann zur Überflutung weiter Bereiche führen.
- „extremes Ereignis“: extremes Niederschlagsereignis (128 mm in 1h), welches zu einem extremen Oberflächenabfluss führt:
 - es können großflächige Überflutungen auftreten.

Im Rahmen der Risikoanalyse wurden durch den Gutachter Starkregengefahrenkarten (SRGK) mit der Überflutungsausdehnung der Starkregenereignisse erstellt. Zudem wurden mit Blick auf die kommunale Flächen- und Bauvorsorge zukünftige Planungen der Gemeinde in der Überflutungsvorsorge geprüft, um damit bereits auf Ebene der Bauleitplanung für zukünftige

Bauvorhaben bauliche Vorkehrungen zur Minimierung von Risiken durch Starkregen festsetzen zu können; bspw. Festsetzung nicht überbaubarer Gebiete oder Freihalten von Flächen für den (natürlichen) Wasserrückhalt bzw. zur Versickerung.

Die Ergebnisse für den Bereich dieses Bebauungsplanes werden in nachfolgenden Abbildungen 17 und 18 dargestellt:



Abb.17: Überflutungstiefen bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis
 (Quelle: WALD+CORBE, Sept. 2021, Anlage A.1.1.5)



Abb.18: Überflutungstiefen bei einem extremen Abflussereignis
 (Quelle: WALD+CORBE, Sept. 2021, Anlage A.1.1.6)

Während bei einem außergewöhnlichen Abflussereignis nur für kleinere Teilflächen Überflutungstiefen von max. 10-50 cm ermittelt wurden, können bei einem extremen Abschlussereignis flächige Überflutungen bis max. 100 cm entstehen. Beide Abflussereignisse würden die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche (noch) stärker überfluten.

Die Überflutungstiefen sind entscheidend für mögliche Eintrittswege des Wassers in bauliche Anlagen und Gebäude. Überflutungstiefen bis 10 cm stellen bei nicht ebenerdigen Bauwerksöffnungen (Kellerfenster/ Lichtschächte) meist keine Gefahr dar. Bei Überflutungstiefen von 10-50 cm kann Wasser durch Gebäudeöffnungen in Gebäude eindringen. Dies aber kann bereits durch relativ einfache Gegenmaßnahmen in Form von Bauwerksabdichtungen (Tür, Fenster,

Dammbalken etc.) verhindert werden. Bei Überflutungstiefen von 50-100 cm können diese Dichtungen durch den größer werdenden statischen Druck versagen.

Erst ab Überflutungstiefen von über 1 m besteht die Gefahr, das Wasser durch zusätzliche Öffnungen und durch Versagen von Bauteilen eindringen kann. Das Plangebiet wäre daher ausschließlich bei extremen, sehr seltenen Hochwasserereignissen von solchen Gefährdungen und Schäden betroffen. Die für die Überflutungstiefen bis 50 cm geeigneten Schutzmaßnahmen können hier direkt an den baulichen Anlagen getroffen werden.

Gemäß Erläuterungsbericht wird für ein außergewöhnliches Abflussszenario kein Handlungsbedarf bzw. werden keine Vorschläge zu kommunalen Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen gemacht, welche sich auf das Plangebiet auswirken.

Bei einem extremen Starkregenereignis wird mit einer Überströmung bzw. einer Überlastung gerechnet. Allerdings sind derartige extreme Starkregenereignisse äußerst selten. Des Weiteren sind solche extremen Starkregenereignisse in der Bebauungsplanung von der planenden Gemeinde hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Grundeigentum von Plangebietsnachbarn nicht abschließend zu bewältigen. Auch aus dem bauplanungsrechtlichen Gebot der Rücksichtnahme folgt grundsätzlich keine Verpflichtung gegenüber Nachbarn, für extreme Starkregenereignisse Vorsorge zu treffen, damit kein Oberflächenwasser auf die Nachbargrundstücke abläuft. Daraus folgt, dass die Gemeinde nach Abwendungsgrundsätzen nicht verpflichtet ist, Vorkehrungen gegen Schäden durch extreme (Starkregen-) Abflussereignisse zum Schutz benachbarter Flächen oder unter dem Aspekt der Gewährleistung des schadlosen Wasserabflusses zu treffen und von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB Gebrauch zu machen.

14. Erdbebensicherheit

Das Baugebiet befindet sich nach der DIN EN 1998-1 / NA: 2021-07 nicht in einer Erdbebenzone. Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologische Untergrundklassen für Baden-Württemberg 1:350.000 (2005)² liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 0 (Gebiet, in dem gemäß des zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch die Intensitäten 6 bis <6,5 der EMS-Skala zu erwarten sind (EMS = Europäische Makroseismische Skala)).

Die DIN EN 1998-1 / NA:2021-07 (Auslegung von Bauwerken gegen Erdbeben – Teil 1: Grundlagen, Erdbebeneinwirkungen und Regeln für Hochbauten) ist entsprechend zu berücksichtigen.

15. Kampfmittel

Kenntnisse bzgl. eines Verdachts oder Vorhandensein von Kampfmitteln liegen nicht vor. Auf Auskünfte von Zeitzeugen, Ortschroniken o.ä. kann nicht zurückgegriffen werden.

Im Zuge der Erschließung soll eine Kampfmittelfreimessung erfolgen.

² Abrufbar unter: https://mlw.baden-wuerttemberg.de/fileadmin/redaktion/m-mlw/intern/Dateien/03_Bauen-Wohnen/Bautechnik_und_Bauoekologie/Karte_der_Erdbebenzonen.pdf (zuletzt abgerufen am 18.11.2025).

16. Störfallbetrieb

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umfeld von Betriebsbereichen, die unter die Störfallverordnung fallen. In der Auflistung der Störfallbetriebe im Regierungsbezirk Karlsruhe ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb gelistet, dessen Konsultationsabstand für die Gemeinde Helmstadt-Bargen (und somit auch für das Plangebiet) zum Tragen kommt.

Eine Betroffenheit des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) kann demnach ausgeschlossen werden.

17. Bodenordnung

Aufgrund der Größe, Zuschnitte und Eigentumsverhältnisse der Grundstücke ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes eine Bodenordnung (Umlegung) erforderlich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (2023) wurde das Umlegungsverfahren durchgeführt und abgeschlossen. Der Umlegungsplan ist mittlerweile rechtskräftig geworden.

Literatur-/ Quellenverzeichnis

Gemeindeverwaltungsverband Waibstadt: Flächennutzungsplan (2. Änderung Dez. 2019)

Gemeinde Helmstadt-Bargen: Bebauungsplan: „Beim Röderberg“ (1989)

Online-Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW),
<http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/index.xhtml>

Online-Kartendienst des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB),
<http://maps.lgrb-bw.de/>

Verband Region Rhein-Neckar: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (2002)

Gutachten

Artenschutzrechtliche Voruntersuchung (Dr. Weinhold, Institut für Faunistik, Okt. 2020)

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Dr. Weinhold, Institut für Faunistik, Okt. 2022)

Ingenieurgeologisches Gutachten (Dr. Behnisch GmbH, Okt. 2020)

Durchführung einer Gefährdungs- und Risikoanalyse sowie Entwicklung eines Handlungskonzeptes zu starkregenbedingten Überflutungen im Bereich der Ortslagen Helmstadt, Flinsbach und Bargen (Wald + Corbe Consulting GmbH, September 2021)

Fachtechnische Stellungnahme – Hochwasserschutz (Ingenieurbüro Willaredt, 02.03.2021)

Fachtechnische Stellungnahme – Abfluss aus dem Baugebiet (Ingenieurbüro Willaredt, 10.03.2021)

Fachtechnische Stellungnahme – Hochwasserschutz (Ingenieurbüro Willaredt, 09.08.2022)