



## Begründung

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

#### I. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

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

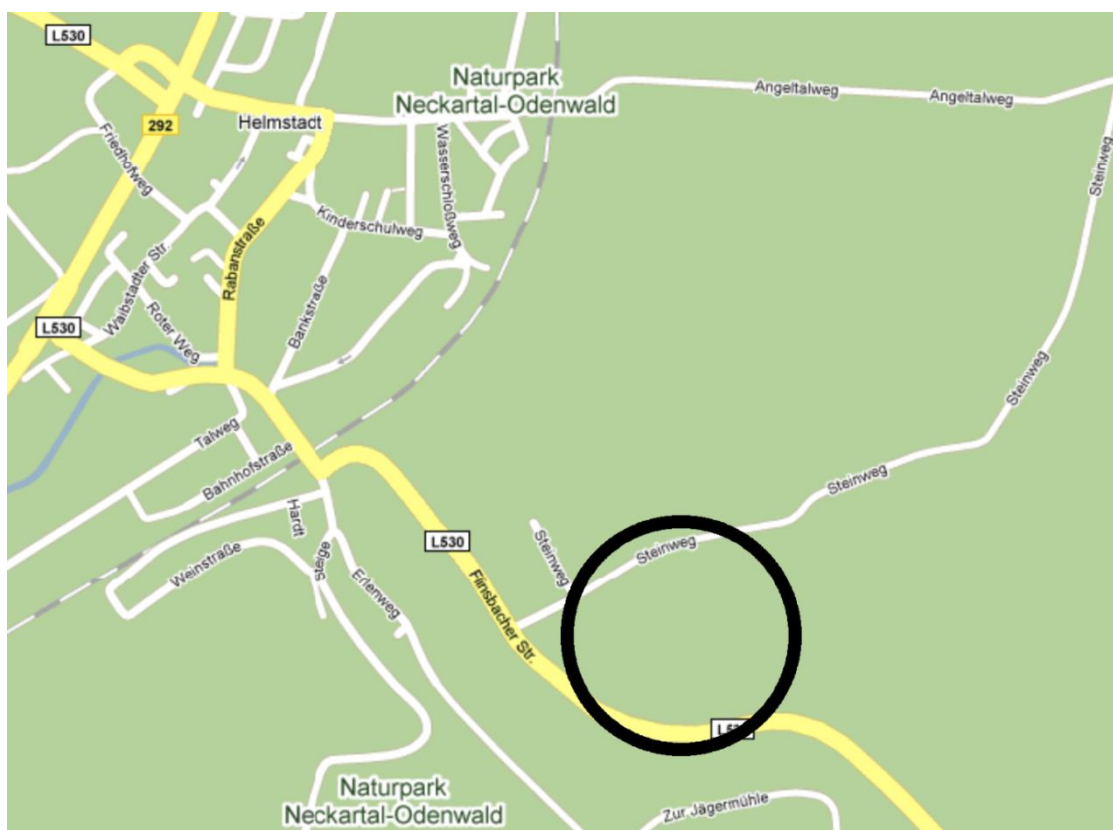
Es wird seitens der Gemeinde Helmstadt-Bargen die Notwendigkeit gesehen, aufgrund dieses Sachverhaltes die zukünftig zulässigen Geländehöhen auf den an die Sondernutzung angrenzenden Bodenverbesserungs- bzw. Austrocknungsflächen der Bestands-Situation planungsrechtlich anzupassen und hierfür verbindliche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

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

#### II. Lage des Plangebietes

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

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



### III. Rechtliche Grundlagen

#### **Übergeordnetes Planungsrecht – Flächennutzungsplanung**

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

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

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

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



### Verbindliche Bauleitplanung

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

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

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

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

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

## **Rechtsgrundlagen**

Die rechtlichen Grundlagen für die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Rohrbuckel“ sowie für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 19.06.2018 (GBl. S. 221), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Die für das Plangebiet geltenden „Örtliche Bauvorschriften“ behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

## **IV. Darstellung der Planungsinhalte**

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

Aufgrund der vorhandenen und nunmehr planungsrechtlich festgesetzten Höhe des Sondergebietes „Photovoltaik“ hat sich, unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Höhenlage dieser Flächen, die Gemeinde Helmstadt-Bargen in einem Abwägungs-Prozess dazu entschlossen, diesen Grundgedanken aufzugeben und die ihrer Auffassung nach vertretbare, maximal zulässige Geländehöhen für diese beiden Flächen neu zu formulieren.

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

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

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

Die bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Rohrbuckel“ formulierten Ausgleichs-Maßnahmen werden im Zuge dieses Verfahrens nunmehr auch planungsrechtlich gesichert. Sie sind teilweise noch vor Ort umzusetzen. Dieses betrifft die südlich der Photovoltaik-Anlage entstandene Böschung, welche mit standortgerechten Hecken- und Strauchstrukturen zu bepflanzen ist.

Gleiches gilt für die im Grünordnungsplan der 2. Änderung ausgesprochenen „Pflanzgebote“ und „Erhaltungsgebote“ für standortgerechte Einzelbäume. Sie sollen als optisch wirksame Elemente das durch das vorhandene Blocksteinmauerwerk beeinträchtigte Landschaftsbild aufwerten.

Darüber hinaus beinhaltet die 3. Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtliche Vorgabe, die nach einer abschließenden Geländemodellierung entstehenden Böschungsfäche südlich der „Austrocknungsfläche“ ebenfalls mit einer standortgerechten Hecken- und Strauchstrukturen zu versehen. Die neu anzulegenden Vegetationsstrukturen sind insbesondere in den Anwuchsjahren intensiv zu bewässern und zu pflegen. Sie sind dauerhaft zu erhalten.

Ergänzende Vorgaben hinsichtlich der vorzunehmen Bepflanzung wird der Umweltbericht, als ein gesonderter Teil der „Begründung“, beinhalten.

Die „Schriftliche Festsetzungen“ zum Bebauungsplan „Rohrbuckel“ werden im weiteren Planungs-Prozess ergänzt um die Ausformulierung grünordnerischer Festsetzungen.

Aufgestellt : Sinsheim, 11.12.2017 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Wolfgang Jürriens, Bürgermeister

Architekt