



Begründung

zum Bebauungsplan „Um die Altstadt Rotenberg“, 9. Änderung, Stadt Rauenberg, Stadtteil Rotenberg

I. Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan „Um die Altstadt Rotenberg“ umfasst weite Teile des bebauten Bereiches des Ortsteiles Rotenberg. Lediglich der gewachsene Ortskern, das im Nord-Osten entstandene Gewerbegebiet sowie die Flächen des im Jahr 1999 entwickelten Neubaugebietes „Mühlgrund“ sind nicht Bestandteil dieses Bauleitplanes.

Die 6. generelle Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde durch die ortsübliche Bekanntmachung vom 04.10.1995 rechtsverbindlich.

Die 7. Planänderung, die ergänzende Bebauungsmöglichkeiten an der „Obere Schloßstraße“ aufzeigt und diese planungsrechtlich konkretisiert, stammt aus dem Jahr 2012.

Mit der Durchführung einer 8. Änderung des Bebauungsplanes „Um die Altstadt Rotenberg“ wurde die in den 80-er Jahren vorgenommene Neutrassierung der „Mühlhäuser Straße“ planungsrechtlich abgebildet und das bis dahin bestehende Baurecht, unter Berücksichtigung des historischen Mühlen-Gebäudes, auf die hier zwischenzeitlich vorhandene städtebauliche Situation abgestimmt.

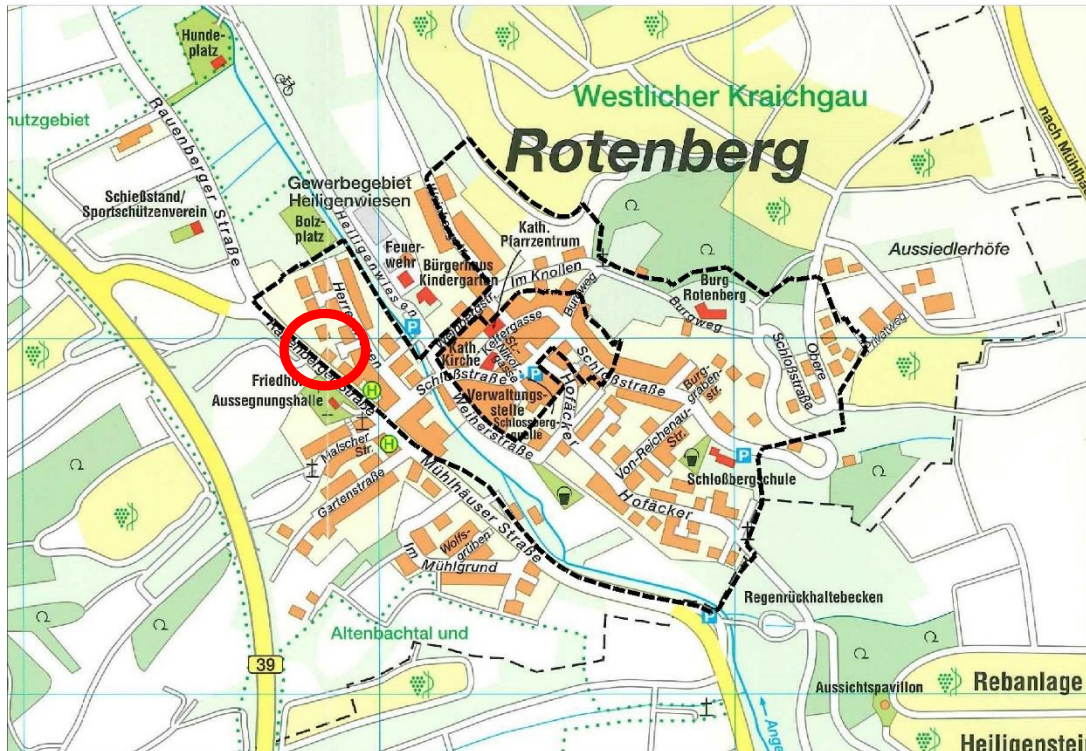
II. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll es einem Grundstückseigentümer im Plangebiet ermöglicht werden für seinen Gewerbebetrieb eine angemessene und damit auch für die Nutzer sichere Ein- und Ausfahrt auf die „Rauenberger Straße“ auszugestalten.

Des Weiteren geht die Stadt Rauenberg mit der vorgenommenen Änderung der überbaubaren Fläche auf eine im Zuge einer beantragten und genehmigten Befreiung von den bisherigen rechtskräftigen Festsetzungen ein.

III. Abgrenzung des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes

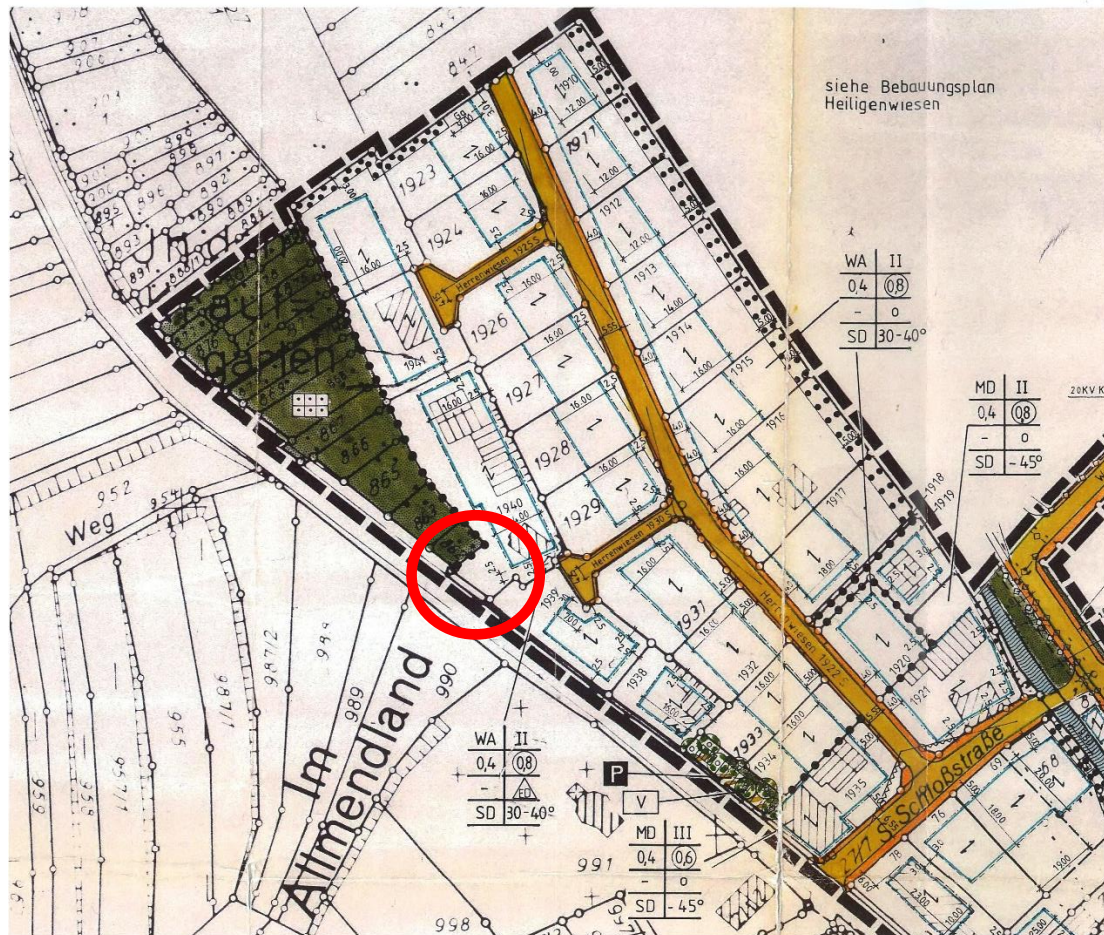
Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 1940. Es befindet sich am süd-westlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Um die Altstadt Rotenberg“.



Auszug aus dem Ortsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Um die Altstadt Rotenberg“ und Kennzeichnung des Änderungsbereiches

IV. Derzeit rechtskräftige Festsetzungen

Die Flächen des Geltungsbereiches der 9. Änderung des Bebauungsplanes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Jedoch ist ein Teilbereich noch als „private Grünfläche“ dem hier ausgewiesenen „Garten- und Grabeland“ zugeordnet. Dieses erstreckt sich parallel zur „Rauenberger Straße“ und prägt nord-westlich den Ortseingang von Rotenberg.



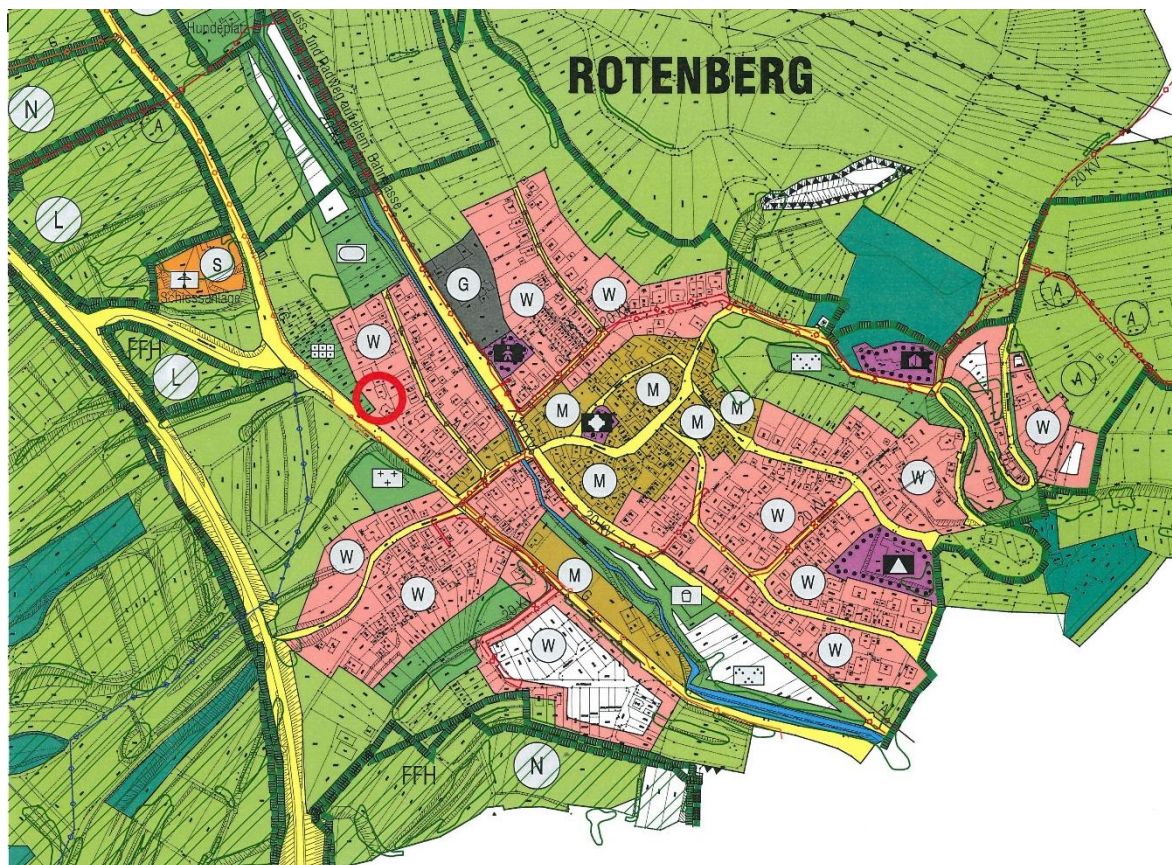
Auszug aus dem rechtskräftigen, derzeit noch gültigen Bebauungsplan

V. Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Rauenberg ändert den Bebauungsplan „Um die Altstadt Rotenberg“ auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“.

Aufgrund des gewählten Verfahrens und der nur sehr geringen Eingriffe in die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB verzichtet.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg ist die überplante Fläche als „Wohnbaufläche“ bzw. „private Grünfläche“ ausgewiesen.



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg**

Die rechtlichen Grundlagen für die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Um die Altstadt Rotenberg“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr.6), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Im Zuge der 9. Änderung des Bebauungsplanes wird der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes gemäß den nachfolgenden Erläuterungen fortgeschrieben.

Die Schriftlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften behalten uneingeschränkt ihre Gültigkeit.

VI. Tekturpunkte der Bebauungsplan-Änderung

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vorgenommenen Änderungen wurden durch eine farbige Darstellung im Lageplan herausgearbeitet. Dieses betrifft die Umwidmung einer bisher „private Grünfläche“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie eine vorgesehene Änderung bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück Nr. 1940.

Umwidmung einer „private Grünfläche“ in eine „Wohnbaufläche“

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine ca. 75 m² große Fläche, welche im rechtskräftigen Bebauungsplan „Um die Altstadt Rotenberg“ als „private Grünfläche“ ausgewiesen ist, planungsrechtlich in ein „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) umgewidmet.

Durch diese Änderung soll eine übersichtlichere und hinsichtlich der Schleppkurven bessere Befahrbarkeit der Ein- und Ausfahrt auf die „Rauenberger Straße“ ermöglicht werden. Eine Verbreiterung des Zufahrtsbereiches auf das Flurstück Nr. 1940 wird für die Verkehrsteilnehmer auf der „Rauenberger Straße“ zu einem Gewinn aufgrund der hierdurch entstehenden größeren Verkehrssicherheit führen.

Die zusätzliche Versiegelung erfolgt auf einer seit Jahrzehnten intensiv genutzten Grünfläche, die sich zwischenzeitlich jedoch in einem schlechten Pflegezustand befindet.

Die aus der Maßnahme abzuleitenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sind von geringem Umfang. Die Belange des Naturschutzes fanden Eingang in den Entscheidungsprozess der Stadt Rauenberg.

Änderung bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche

Im Bereich des auf dem Flurstück Nr. 1940 vorhandenen Wohngebäudes wird die ausgewiesene „überbaubare Fläche“, in Anlehnung an bereits erteilte Befreiungen, geändert. Zulässig ist damit auch eine Gebäudestellung in einer Parallelität zur Begrenzungslinie der „Rauenberger Straße“.

VII. Belange des Naturschutzes

Auf die Ausarbeitung der Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Ausarbeitung eines Umweltberichtes wird aufgrund des gewählten Verfahrens bei der Durchführung der Planänderung (§ 13 BauGB) verzichtet.

Die Inanspruchnahme eines kleinen Teils der im bisherigen Bebauungsplan als Garten- und Grabeland ausgewiesenen „private Grünfläche“ hat aufgrund der vor Ort bestehenden Vorbelastung und der damit planungsrechtlich zulässigen intensiven Nutzung der Fläche nur einen sehr geringen Eingriff in die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter zur Folge.

Von der geringfügigen Erweiterung der Wohnbaufläche sind keine bestehenden Vegetationsstrukturen, wie Sträucher, Hecken oder Bäume, betroffen. Durch eine im Bestand vorhandene Abstützung des Geländes und eine vorhandene Bepflasterung ist in diesem Übergangsbereich seit Jahrzehnten auf einer Teilfläche bereits eine bauliche Überformung vorhanden.



Hinsichtlich möglicherweise vorkommender Arten kann die Feststellung getroffen werden, dass auf der von der Planänderung betroffenen Fläche keine streng geschützten Pflanzenarten zu erwarten sind. Auch wird die geplante Erweiterung des „Allgemeines Wohngebiet“ um ca. 72 m² aufgrund der hier vorhandenen Strukturen keinen Verlust von Nahrungshabitaten störungstoleranter siedlungsbewohnender Vogelarten zur Folge haben. Auch werden die mit der Fortschreibung des Bebauungsplanes möglicherweise verbundenen Eingriffe keine Beseitigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten oder Fledermäuse zur Folge haben.

Das Vorhandensein von Zauneidechsen ist in diesem Bereich nicht gänzlich auszuschließen.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist gegebenenfalls eine fachgerechte Vergrämung durch eine Mahd vorzunehmen. Im Anschluss hieran ist, um ein mögliches Einwandern von Reptilien in den Eingriffsbereich zu verhindern, während der gesamten Bauphase ein Reptilienzaun entlang des Baumfeldes aufzustellen.

Bei Erdarbeiten zu berücksichtigende Hinweise

- Zu Beginn von Baumaßnahmen ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleppen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrüntem Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z. B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

VIII. Erschließungsbeiträge

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes „Um die Altstadt Rotenberg“ löst für die Grundstückseigentümer im Plangebiet **keine zusätzlichen Erschließungsbeiträge** (§§ 127 ff BauGB) aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 12.10.2022/18.01.2023 – GI/Ru

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

Peter Seithel, Bürgermeister

Architekt