



Begründung

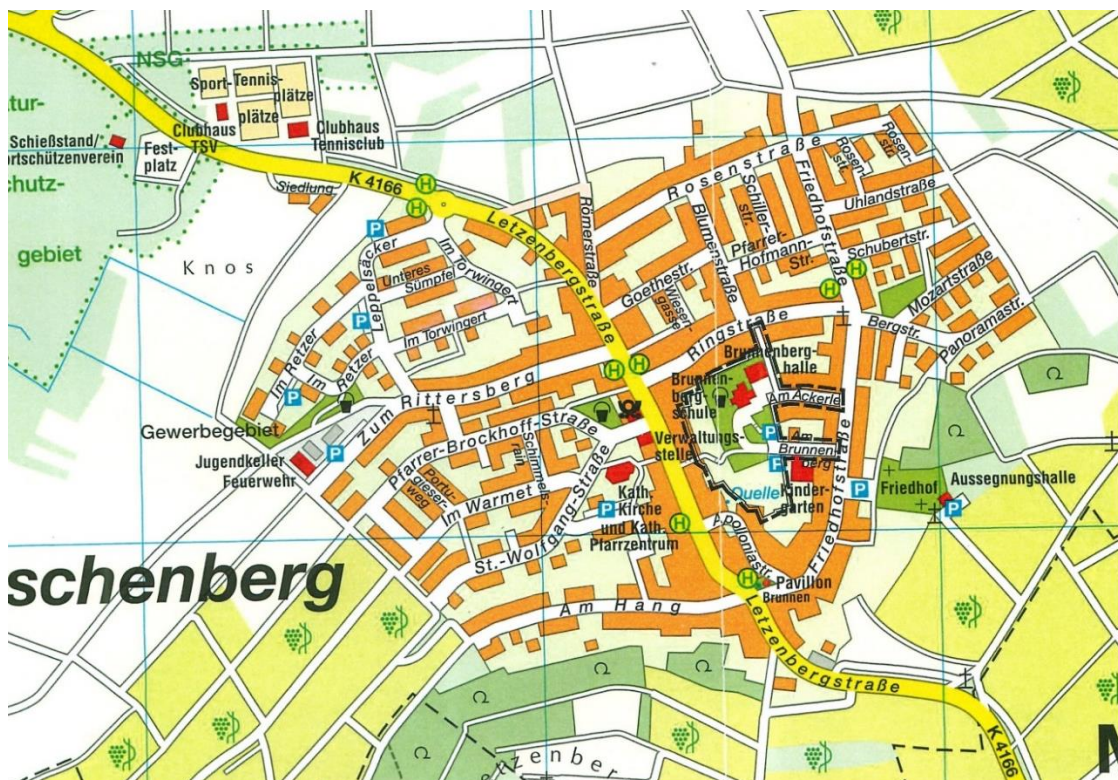
zum Bebauungsplan „Brunnenberg“, 1. Änderung,
Stadt Rauenberg, Stadtteil Malschenberg

I. Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Brunnenberg“

Der Geltungsbereich des am 25.06.1965 als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes „Brunnenberg“ befindet sich in der Ortsmitte von Malschenberg inmitten des durch die „Letzenbergstraße“, die „Ringstraße“ sowie die „Friedhofstraße“ begrenzten Quartiers. Innerhalb des Plangebietes befinden sich die „Brunnenbergschule“ sowie die „Brunnenberghalle“, welche für das kulturelle Leben des Ortes eine hohe Bedeutung hat.

Angebunden an das örtliche Straßennetz ist das Schulgelände durch die Stichstraßen „Am Äckerle“ sowie „Am Brunnenberg“.

Weitere Fußwegverbindungen bestehen zur „Letzenbergstraße“, zur „Ringstraße“ sowie zur „Apolloniastraße“.



II. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Aufgrund des dringenden Bedarfes an Kindergartenplätzen im Ortsteil Malschenberg beabsichtigt die Stadt Rauenberg auf dem sehr weitläufigen Schulgelände einen Kindergarten zu errichten. Dieser soll den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Kindergarten am „Brunnenberg“ ersetzen. Für den Standort sprechen die Zentralität der Fläche und die Möglichkeit, den Parkierungsbedarf für die hier zukünftig tätigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter abdecken zu können. Des Weiteren können die für den Kindergarten erforderlichen Freiflächen in die vorhandene Grünanlage eingebunden werden.

III. Rechtliche Grundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenberg“ wird auf der Grundlage des § 13 a BauGB im „beschleunigten Verfahren“ durchgeführt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes bleibt die festgesetzte Art der baulichen Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ uneingeschränkt erhalten. Neben der Zulässigkeit der Anlagen, die der Grundschule dienen und der vorhandenen Mehrzweckhalle, soll auf dieser Fläche zukünftig auch die Errichtung eines Kindergartens möglich sein. Aufgrund der inhaltlich sehr ähnlichen Nutzung wird sich die geplante Einrichtung der Kinderbetreuung sehr gut in die vorhandene Eigenart der Umgebung einfügen.

Unter Berücksichtigung der im Plangebiet derzeit und auch zukünftig zulässigen Nutzung, wird die Größe der zukünftig im Plangebiet zulässigen Grundfläche, ohne Berücksichtigung der im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“, auf maximal 10.000 m² begrenzt.

Die nunmehr auch formal ergänzend in den Bebauungsplan aufgenommene Beschränkung einer zulässigen Grundfläche, aber auch die ergänzend in den Plan aufgenommene Zweckbestimmung „Kindergarten“, lösen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung aus.

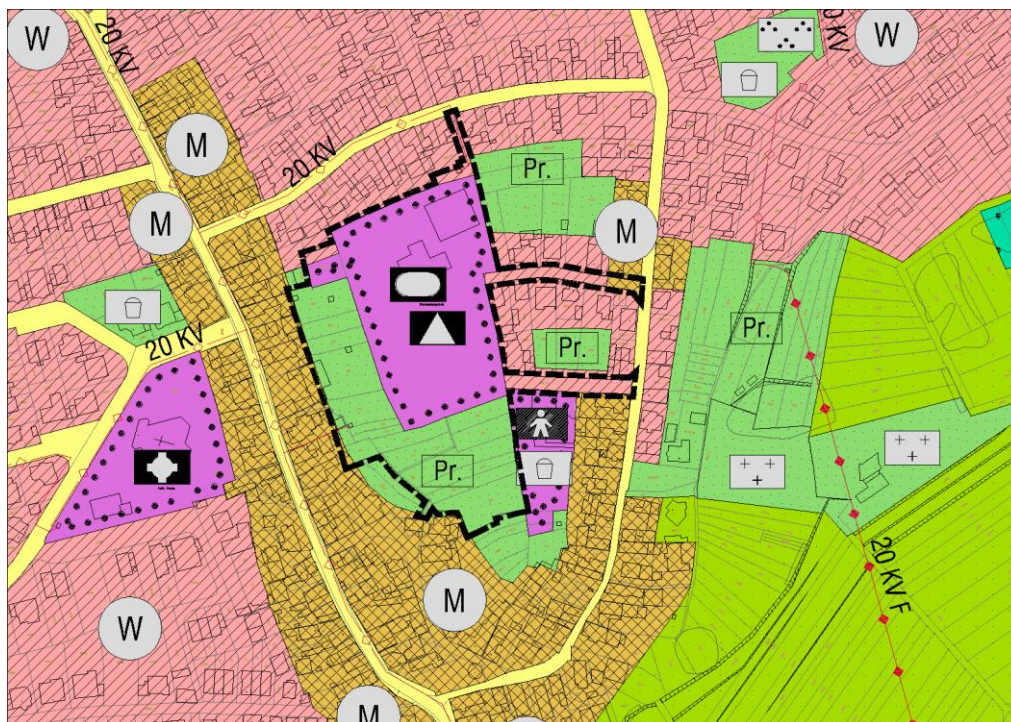
Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Des Weiteren kann festgestellt werden, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen befinden, welche im Sinne des BNatSchG unter Schutz stehen.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird verzichtet.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist in der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ als „bestehende Siedlungsfläche“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen somit der Änderung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg weist, abweichend des seit dem Jahr 1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes, Teile der Flächen des Geltungsbereiches als „private Grünflächen“ aus.



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

Nach einem erfolgten Satzungs-Beschluss der Bebauungsplan-Änderung wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenberg“ beschränkt sich auf eine Ergänzung des zeichnerischen Teils. Dieser wird durch ein Planzeichen (Kindergarten) sowie die Angabe einer maximal im Plangebiet zulässigen Grundfläche ergänzt.

Von der Planung nicht betroffen sind die Schriftlichen Festsetzungen.

Die rechtlichen Grundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Brunnenberg“ und für den Verfahrensablauf sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung 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 der Verordnung 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).

IV. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

1. Art der zulässigen Nutzung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass auf der rechtskräftig ausgewiesenen „Fläche für den Gemeinbedarf“ auch eine Einrichtung für die Kinderbetreuung/ein Kindergarten erstellt und betrieben werden darf.

Aufgrund der vorhandenen, in das Plangebiet führenden Straßen und Wege, der durch eine Grünfläche geprägten Charakter des Areals, aber auch aufgrund der zentralen Lage im Ort, wird eine Einrichtung für die Kinderbetreuung sich in das vorhandene Schulgelände einfügen und kann auch Synergien hinsichtlich der erzieherischen und pädagogischen Betreuung zur Folge haben.

2. Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Brunnenberg“ beinhaltet keine Festsetzungen hinsichtlich des zulässigen Maßes einer baulichen Nutzung und weist auch keine überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Flächen aus.

Eingehend auf die vorhandene städtebauliche Struktur und die erforderlichen Optionen für eine bauliche Entwicklung, wird für die „Fläche für den Gemeinbedarf“ die maximal zulässige Grundfläche auf insgesamt 10.000 m² begrenzt. Dieses betrifft die Hauptbaukörper, jedoch nicht die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Bau-NVO).

Auf die ergänzende Ausformulierung einer zulässigen Anzahl der Vollgeschosse bzw. die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe einer Bebauung wird verzichtet, da im Geltungsbereich des Plangebietes ausschließlich öffentliche Einrichtungen der Stadt Rauenberg errichtet werden dürfen (Schule, Sporthalle/Mehrzweckhalle und Kindergarten). Hierdurch ist sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes, nicht eintreten wird.

3. Ausweisung kleiner Teilflächen als „private Grünfläche“

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde der aus dem Jahr 1965 stammende zeichnerische Teil des Bebauungsplanes auf das aktuelle Grundkataster übertragen. Aufgrund sich geänderter Grundstücksverläufe wird der Geltungsbereich im Norden um eine kleine Teilfläche ergänzt, die seit längerem ein fester Bestandteil des Flurstückes Nr. 134 (Grundstück der „Brunnenbergschule“/„Brunnenberghalle“) ist.

Demgegenüber werden Grundstücksteile, welche Bestandteile der privaten, an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind, entsprechend ihrer Nutzung als „private Grünflächen“ ausgewiesen.

V. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Brunnenberg“ gilt der gesamte Geltungsbereich als Fläche, auf der Anlagen für den Gemeinbedarf errichtet werden dürfen. Aufgrund dieser planungsrechtlichen „Vorbelastung“ und der Vorgaben des § 13 a Abs. 3 BauGB, wird von einer Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2 a BauGB abgesehen.

Trotz der bestehenden Einrichtungen für den Schulbetrieb und für das Vereinswesen, ist es nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Strukturen vorhanden sind, die auch Lebensstätten besonders geschützter Arten sein können.

Somit wird der Bauherr einer weiteren baulichen Anlage in diesem Areal im Vorfeld jeglicher Erdarbeiten dafür Sorge tragen, dass er mit dem Bauvorhaben nicht gegen das im Bundesnaturschutzgesetz formulierte Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verstößt.

In Abhängigkeit des konkreten Untersuchungsergebnisses, welches mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung zu bringen ist, sind die hieraus abzuleitenden Eingriffszeiträume, beispielsweise bei Rodungsarten, zu beachten und vor einem Baubeginn gegebenenfalls kleinräumige Ausgleichs-Maßnahmen zum Artenschutz vorzunehmen.

Im Zuge einer ergänzenden Bebauung der „Fläche für den Gemeinbedarf“ sind alle im Plangebiet bzw. mit der Planung sich ergebenden Möglichkeiten einer Rückhaltung von Oberflächenwasser zu nutzen. Dieses sind beispielsweise der Einsatz begrünter Dächer und/oder die Ableitung des Oberflächenwassers in begrünte Versickerungs-/Verdunstungsmulden.

VI. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist in seiner Ursprungsfassung eine Fläche von 19,31 ha auf. Diese Größe wird aufgrund der Übertragung des aus dem Jahr 1965 stammenden Bebauungsplanes auf das aktuelle Grundkataster und die damit verbundene formale Ergänzung des Plangebietes um eine 102 m² große, bisher nicht überplante Fläche erweitert.

Aufgestellt : Sinsheim, 30.11.2022/15.03.2023/17.05.2023 – 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