

Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg

15. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

**Ausweisung einer Sonderbaufläche
„Baumpflege, Baumsanierung und Landschaftspflege“
in der Stadt Rauenberg**

Begründung

Aufgestellt : Sinsheim, 18.11.2019 – 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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Rechtsgrundlagen	3
Verfahrens-Text	4-5
Durchgeführte Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg	6-7
1. Regionalplanerische Vorgaben, Inhalt der beantragten Zielabweichung	8-9
2. Anlass und Umfang der 15. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes	9
3. Inhalt der 15. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes	10-11
4. Belange des Landschafts- und Naturschutzes	11-12



Rechtsgrundlagen

Die Planaufstellung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), der Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 G vom 21.05.2019 (GBl. S. 161), sowie der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).



Verfahren

1. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.11.2019 den Aufstellungs-Beschluss für die 15. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst.
Dieser wurde am 04.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer Auslegung am Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16.12.2019 bis 24.01.2020.
3. Nach Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der vorgezogenen Bürgeranhörung, hat die Verbandsversammlung am _____ über die eingegangenen Stellungnahmen beraten, die ergänzte/geänderte Entwurfs-Fassung der 15. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
4. Der Entwurf der 15. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes liegt, nach der ortsüblichen Bekanntmachung vom _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich aus.

Parallel hierzu wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut am Verfahren beteiligt.
5. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg hat über die fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen am _____ beraten und in gleicher Sitzung die 15. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

Die Übereinstimmung der Ausfertigung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen wird bestätigt.

Peter Seithel, Verbandsvorsitzender



6. Die 15. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am _____ genehmigt.

7. Der Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 15. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die 15. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Peter Seithel, Verbandsvorsitzender



Durchgeführte Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg **wurde im Jahr 1997 als „Allgemeine Fortschreibung“ rechtskräftig.**

Seit dem wurden folgende Teilfortschreibungen durchgeführt :

6. Teilfortschreibung (1997)

- Ausweisung einer Sonderbaufläche im Gewerbegebiet „Hohenaspfen“, Stadt Rauenberg (Planung hat keine Rechtskraft erlangt)

7. Teilfortschreibung (1997)

- Ausweisung einer gemischten / gewerblichen Baufläche im Gewinn „Mühlweg“, Gemarkung Malsch
- gewerbliche Ausweisung im Gewinn „Ameisenbaum“, Gemarkung Malsch

8. Teilfortschreibung (2002)

- Ausweisung einer gewerblichen Baufläche an der B 3, Stadt Rauenberg

9. Teilfortschreibung (2004)

- Ausweisung einer gewerblichen Baufläche, Gemeinde Mühlhausen
- Ausweisung einer Wohnbaufläche / gemischten Baufläche im Gewinn „Riegel“, Gemeinde Mühlhausen
- Ausweisung einer Sonderbaufläche „Verbrauchermarkt“, Gemeinde Mühlhausen
- Ausweisung eines Sondergebietes „Hundesport“, Gemeinde Mühlhausen, OT Tairnbach
- Ausweisung einer Sonderbaufläche für den „Einzelhandel“, Stadt Rauenberg
- Nutzungsänderung im Gewinn „Märzwiesen“, Stadt Rauenberg

10. Teilfortschreibung (2007)

- Ausweisung eines Sondergebiets für das „Vereinswesen“, Gemeinde Mühlhausen
- Erweiterung der Sportanlage, Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Rettigheim
- Ausweisung der Kleingartenanlage „Lückenbusch“, Gemeinde Mühlhausen
- Ausweisung einer „Fläche für den Gemeinbedarf“, Gemeinde Malsch
- Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Langwiesen“, Stadt Rauenberg
- Ausweisung von Wohnbauflächen in der „Schloßstraße“, Stadt Rauenberg



12. Teilfortschreibung (2012)

- Die 12. Teilfortschreibung beinhaltet das Sondergebiet „Photovoltaik“ auf der Gemarkung Rauenberg und wurde durch den Rhein-Neckar-Kreis am 26.07.2012 genehmigt.

13. Teilfortschreibung (Aufstellungs-Beschluss 2014)

- Der Aufstellungs-Beschluss für die 13. Teilfortschreibung wurde im Jahr 2014 gefasst. Sie beinhaltet folgende Tekturpunkte :
 - Erweiterung der Tongrube Rettigheim auf der Gemarkung Malsch
 - Vergrößerung der zulässigen Verkaufsfläche für eine rechtskräftig ausgewiesene Sonderbaufläche „Einzelhandel“ in der Gemeinde Mühlhausen*Das Verfahren für diese Fortschreibung wurde zurückgestellt.*

14. Teilfortschreibung (Sachlicher Teilflächennutzungsplan „Windenergie“)

- Nach einer Ausarbeitung der Entwurfs-Konzeption konnten auf den Gemarkungen der Mitgliedsgemeinden keine geeigneten Flächen für die Ausweisung von „Konzentrationszonen für die Windkraft“ gefunden werden.
Nach einer Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durch die Verbandsversammlung am 30.07.2017 der Beschluss gefasst, das Verfahren für diesen Teilflächennutzungsplan nicht weiterzuführen.

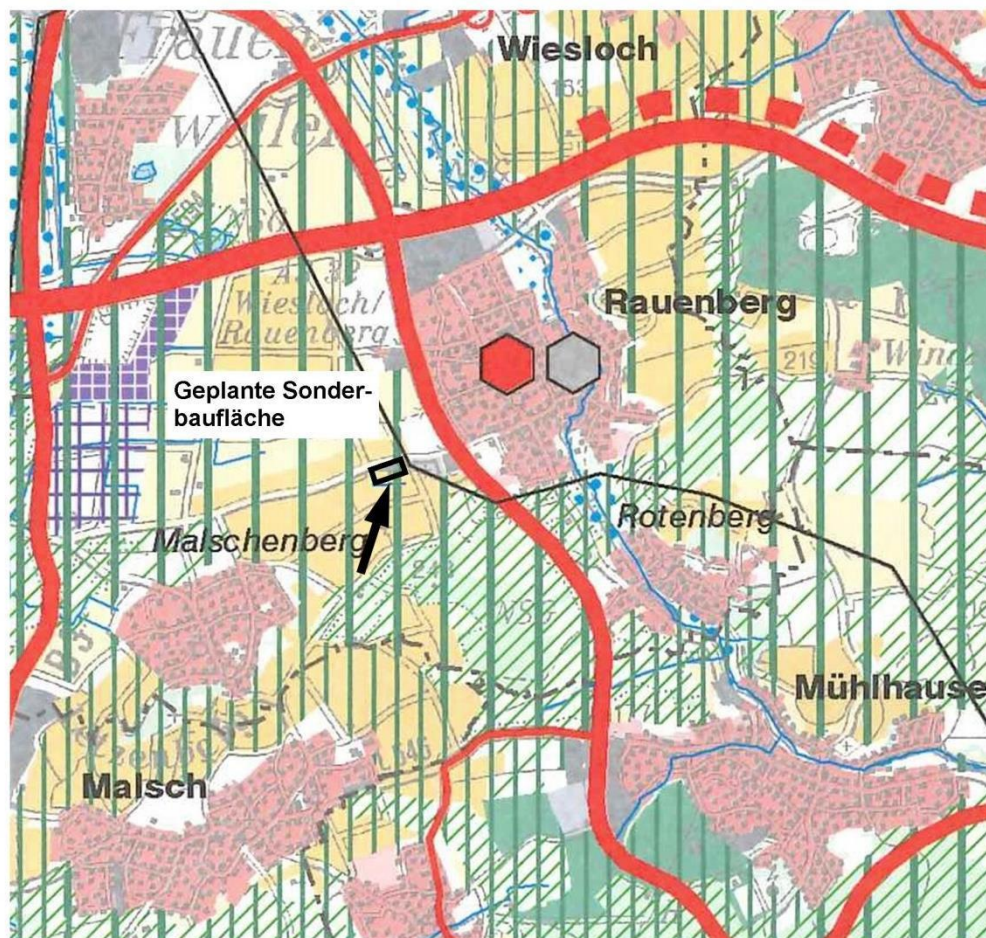


1. Regionalplanerische Vorgaben, Inhalt der beantragten Zielabweichung

Die geplante Umnutzung der Fläche der ehemaligen Kelterhalle für einen Betrieb der Baumpflege, der Baumsanierung und der Landschaftspflege steht formal im Widerspruch zu den Aussagen der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ der Metropol Region. Dargestellt sind hier ein „Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“, welche im Hinblick auf eine Nutzung der Flächen zu berücksichtigen sind.

Der genannte Zielkonflikt betrifft eine Fläche in einer Größe von ca. 0,7 ha und ist in dem nachfolgend abgebildeten Auszug aus der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ vom 27.09.2013 dargestellt.

Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes
Rhein-Neckar vom 27.09.2013





Um eine Umnutzung dieser baulich bereits in Teilen baulich genutzten Fläche zu ermöglichen, hat die Stadt Rauenberg im Dezember 2018 einen Antrag auf „Zulassung von Abweichungen von Zielen des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar“ (Zielabweichungsverfahren) gestellt.

Mit Schreiben vom 21.05.2019 hat das Regierungspräsidium Karlsruhe diesem Antrag unter Benennung von Nebenbestimmungen, welche auf den nachfolgenden Planungsebenen der vorbereitenden Bauleitplanung sowie der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigten sind, stattgegeben.

2. Anlass und Umfang der 15. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Auf dem Gemeindegebiet der Stadt Rauenberg befindet sich unmittelbar an der K 4169, welche die Kernstadt mit dem Ortsteil Malschenberg verbindet, die ehemalige Kelterhalle.

Diese, mit einem großvolumigen Bauwerk bebaute und bereits großflächig versiegelte Fläche liegt seit vielen Jahren weitestgehend brach und dient derzeit dem Bauhof der Stadt Rauenberg als Unterstellmöglichkeit für Arbeitsgeräte und einzelne Materialien.

Die Stadt Rauenberg beabsichtigt nunmehr, dieses bereits überwiegend bebaute und versiegelte Areal einer ortsansässigen Firma, welche sich mit der Baumpflege, der Baumsanierung und der Landschaftspflege sowie der Produktion biogenetischer Brennstoffe beschäftigt, zu überlassen und als zukünftigen Betriebssitz zur Verfügung zu stellen.

Das Vorhaben, welches unter anderem der Forst- und Fachagrarwirtschaft dient, erfüllt formal betrachtet nicht die Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 Ziffern 2 und 2 BauGB.

Die Fläche der ehemaligen Kelterhalle der Stadt Rauenberg ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Um die Ansiedlung dieses besonderen Betriebes an diesem Standort realisieren zu können, ist, parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der Flächennutzungsplan fortzuschreiben.



3. Inhalt der 15. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Das Verfahren zur 15. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg sieht vor, eine bisher für die Landwirtschaft vorbehaltene Fläche zukünftig als Sonderbaufläche „Baumpflege, Baumsanierung und Landschaftspflege“ darzustellen. Die Ausweisung wird städtebaulich einerseits begründet mit der auf dieser Fläche bereits bestehenden Vorbelastung, andererseits auch mit der Notwendigkeit, für diese besondere Art der Nutzung einen geeigneten Standort im Gemeindegebiet zu finden.

Durch die Ausweisung einer „Sonderbaufläche“ im Flächennutzungsplan soll hier eine Betriebsform ermöglicht werden, welche sich, unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung, einerseits in das Landschaftsbild einfügt, andererseits jedoch auch, aufgrund saisonal entstehender Lärmbelastungen, nur im Außenbereich platziert werden kann.

Vorgesehen ist u. a. die Produktion und Aufarbeitung von nachwachsenden Rohstoffen aus der Forstwirtschaft. Dieses ist die Herstellung von Hackschnitzeln, Pellets, Rindenmulch, Kompost, Brennholz, Holz- und Rindenbriketts, Baumpflanzsubstraten und auch die Herstellung von Bodenverbesserungs- und Bodenhilfsstoffen.

Saisonal ermöglicht werden muss der Einsatz von Häckslern und anderen lärmintensiven Maschinen. Der Abstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung ermöglicht dies mit einschränkenden planungsrechtlichen Vorgaben.

Die zukünftig an diesem Standort zulässige Nutzung gleicht in Teilen der eines forstwirtschaftlichen Betriebes, hat jedoch auch einen gewerblichen Charakter. Durch die Ausweisung der „Sonderbaufläche“ darf hier zukünftig ausschließlich nur ein Betrieb der fachlichen Baumpflege, der Arbeiten in der Forst- und Landschaftspflege durchführt sowie der sich auf die Produktion und Vermarktung von bioenergetischen Brennstoffen und deren Nebenprodukten beschränkt.

In der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind die im Schreiben des Regierungspräsidiums Karlsruhe zum Zielabweichungsverfahren genannten Nebenbestimmungen verbindlich zu beachten. Dieses sind :

- Ausschluss einer Wohnnutzung auf der „Sonderbaufläche“
- Vollständige Kompensation der Eingriffe in die geschützten Umweltgüter – die hierfür durchzuführenden Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde in Abstimmung zu bringen.
- Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich ihrer Höhe und Materialien/Farbwahl, so dass sie sich in das Landschaftsbild einfügen.

Die Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sind durch entsprechende Vorgaben deutlich zu minimieren.



Zugelassen werden sollen, neben einem Büro- und Verwaltungsgebäude, eine Lagerhalle für das Abstellen von Gerätschaften und Fahrzeugen, Überdachungen zum Schutz der vor Ort bzw. im Wald erforderlichen Spezialfahrzeuge, aber auch offene und überdachte Schüttgut-Boxen sowie Lagerplätze.

Aus Sicherheitsgründen ist die ausgewiesene Baufläche mit transparenten Elementen einzuzäunen. Dieses darf zum Schutz des Landschaftsbildes jedoch nur in einer unmittelbaren Verbindung mit den zwingend erforderlichen Eingrünungs-Maßnahmen erfolgen.

Es liegt im Interesse der Stadt Rauenberg, durch eine Umnutzung des brach gefallenen Geländes der Winzerhalle, einem innovativen, auf dem Gebiet der regenerativen Energieerzeugung tätigen Betrieb die Möglichkeit einzuräumen, seinen Standort auf diese Fläche zu verlegen und ihm damit eine Zukunftsperspektive zu geben.

Die Erschließung der Sonderbaufläche erfolgt über den die K 5169 flankierenden Feldweg. Somit ist keine direkte Zu- und Abfahrt von der klassifizierten Straße auf das zukünftige Betriebsgelände geplant.

Die Anbindung an die K 5169 ist östlich der Sonderbaufläche und damit in ca. 150 m Entfernung der den Ortseingang beschreibenden Kreisverkehrsanlage vorgesehen.

4. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Die ausgewiesene Fläche liegt außerhalb rechtskräftig ausgewiesener „Landschafts- und Naturschutzgebiete“ bzw. eines „FFH-Gebietes“.

Auf der ausgewiesenen Sonderbaufläche befinden sich keine, gemäß § 32 BNatSchG geschützten Biotop.

Die geplante Sonderbaufläche weist durch die hier vorhandene Winzerhalle sowie großflächige Versiegelungen eine Vorbelastung auf.

Andere, bisher baulich nicht in Anspruch genommenen Flächen des Plangebietes werden als Wiese extensiv gepflegt. Auf ihr befinden sich ca. 10 ältere, großkronige Laubbäume.

Es wird als zwingend erforderlich angesehen, das zukünftige Betriebsgebäude umfassend einzugrünen, damit es im Landschaftsbild, sowohl von der Kreisstraße, als auch von den südlich angrenzenden topographisch höher gelegenen Hängen, nicht dominant und störend in Erscheinung tritt. Auf der Ebene des aufzustellenden Bebauungsplanes sind entsprechende, detaillierte Vorgaben zu formulieren.



Der Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg erstellt derzeit, parallel zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange, gemäß § 2 a BauGB einen Umweltbericht. Dieser ermittelt und bewertet die durch die Planung zu prognostizierenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter.

Darüber hinaus ist es beabsichtigt, die Belange des Artenschutzes auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung in Form einer Voruntersuchung zu hinterfragen und aus dem Ergebnis entsprechende erste Vorgaben für die weiterführenden Planungen zu formulieren.

Der Umweltbericht wird ein gesonderter Teil dieser Begründung.