



Begründung

zum Bebauungsplan „Gewannäcker“, 4. Änderung, Stadt Rauenberg

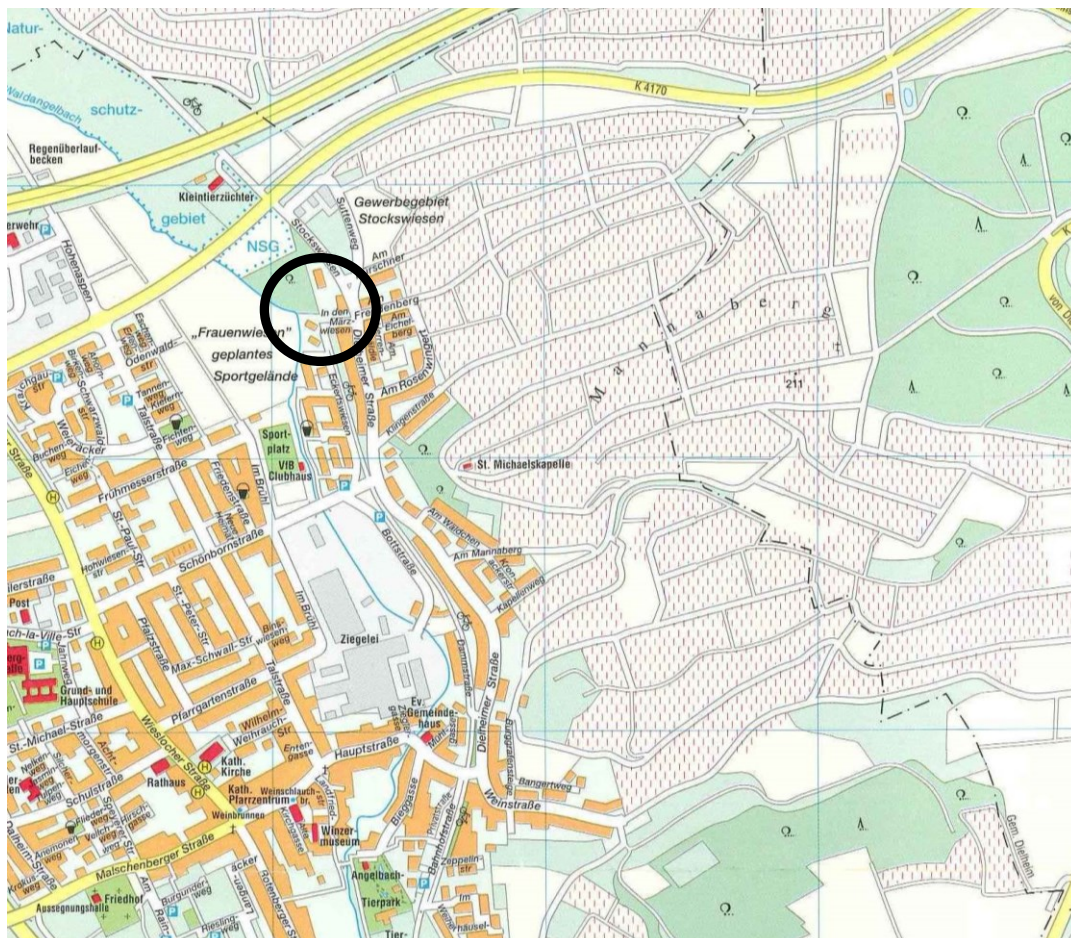
I. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewannäcker“ liegt im Nord-Osten von Rauenberg.

Die westliche Abgrenzung bildet das Flurstück der ehemaligen Bahntrasse.

Im Nord-Westen grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan „Stockwiesen“ der Stadt Rauenberg an.

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Außenbereich von Rauenberg an, welcher in diesem Bereich durch den Weinbau geprägt ist.



II. Anlass der Bebauungsplan-Änderung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewannäcker“ sollen gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB im Nord-Westen des Geltungsbereiches die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine innerörtliche Nachverdichtung geschaffen werden.

Die Maßnahme soll ein Beitrag dafür sein, die ansonsten erforderliche Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung im noch nicht überplanten Außenbereich zu verringern.

III. Derzeit gültiges Planungsrecht

Der aus den 60-er Jahren stammende Bebauungsplan „Gewannäcker“ wurde im Jahr 1973 (Rechtskraft seit dem 16.05.1973) erstmals geändert.

Die Umnutzung einer an diesem Standort nicht mehr erforderlichen und damit auch ungenutzten Spielplatzfläche, die planungsrechtliche Umwandlung der ehemalige Bahntrasse in eine „öffentliche Grünfläche“ sowie die Anpassung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen an die zwischenzeitlich mehrfach fortgeschriebenen Rechtsgrundlagen, waren im Jahr 2005 der Anlass für die Durchführung eines 2. Änderungsverfahrens.

Der punktuell dahingehend überarbeitete Bebauungsplan-Entwurf sowie die aus dem bisherigen Planungsrecht abgeleitete Neufassung der „Örtliche Bauvorschriften“ wurden durch den Gemeinderat der Stadt Rauenberg am 21.06.2006 als Satzung beschlossen und konnten durch die ortsübliche Bekanntmachung am 19.07.2006 in Kraft treten.

Ziel und Zweck der 3. Bebauungsplan-Änderung war es, die maximal zulässigen Gebäudehöhen entlang der „Klingenstraße“ auf die zwischenzeitlich erhobenen konkreten Vermessungsdaten der hier stark bewegten Topographie in Einzelnen anzupassen. Hiervon waren die Grundzüge des Planwerkes nicht betroffen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist nach Durchführung eines „vereinfachten Verfahrens“ auf der Grundlage des § 13 BauGB am 27.06.2018 in Kraft getreten.

IV. Rechtliche Grundlagen

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewannäcker“ bezieht sich, um hier eine Nachverdichtung zu ermöglichen und damit dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen, ausschließlich auf die in der Planunterlage farbig gekennzeichnete Erweiterung der überbaubaren Fläche.

Da die Grundzüge des Bebauungsplanes hiervon nicht betroffen sind, wird die Änderung des Planwerkes auf der Grundlage des § 13 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt.

Von der Ausarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB wird abgesehen.

Die sonstigen zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen sowie die „Örtliche Bauvorschriften“ sind von der Bebauungsplan-Änderung nicht berührt.

Grundlagen für die 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewannäcker“ 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 vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), die Gemeindeordnung (GemO) für Baden Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1991, 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

V. Inhalte der Bebauungsplan-Änderung

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewannäcker“ wurde für das Flurstück Nr. 9229 durch eine Änderung der überbaubaren Fläche die Möglichkeit eröffnet, bis auf einen Abstand von 5,00 m an die ehemalige Bahntrasse, nunmehr „öffentliche Grünfläche“, heranzubauen.

Diese Möglichkeit soll mit dieser Planänderung auch auf der gegenüberliegenden Seite der Erschließungsstraße „Am Erlenwäldchen“ durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes geschaffen werden.

Damit wären im Sinne der innerörtlichen Nachverdichtung auch eine Teilung dieses Grundstückes und damit die Bildung eines separat erschlossenen Einzelgrundstückes möglich.

Die zulässige Art sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung, aber auch die zulässige Bauweise sind von der Planänderung nicht betroffen.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Von der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Gewannäcker“ werden die einzelnen, in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Schutzgüter, welche unter dem § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes beschreiben, nicht nennenswert berührt. Die Fläche wird derzeit gärtnerisch genutzt.

Durch eine Bebauung, und damit die ermöglichte Nachverdichtung des Grundstückes, kann anderenorts eine Inanspruchnahme bisher baulich nicht beanspruchter Flächen vermieden werden.

Aufgrund dieser Kernaussagen sowie aufgrund des Umstandes, dass die Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 BauGB erfolgt, **wird von der Ausarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.**

VII. Belange des Artenschutzes

Der Zeitpunkt einer Inanspruchnahme der in der Bebauungsplan-Änderung ausgewiesenen, über das bestehende Planungsrecht hinausgehenden überbaubaren Flächen ist noch nicht bekannt.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen weisen, u. a. auch durch die bestehenden Versiegelungen bzw. intensive Gartennutzung, bereits eine starke Vorbelastung hinsichtlich möglicher Habitatsstrukturen geschützter Arten auf. Aufgrund der vorhandenen baulichen bzw. gärtnerischen Nutzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG im Hinblick auf streng geschützte Arten weitestgehend ausgeschlossen werden.

Durch die Umsetzung der Maßnahme kann es jedoch zu einem Verlust eines möglichen Nahrungshabitats von störungstoleranten, siedlungsbewohnenden europäischen Vogelarten (z. B. Haussperling) kommen.

Es kann im vorliegenden Fall jedoch sicher davon ausgegangen werden, dass im Umfeld des geplanten Vorhabens ökologische Habitatsfunktionen in einem ausreichenden Maße aufrecht erhalten bleiben und es sich dabei nicht um ein für den Fortbestand der lokalen Population essenzielles Habitat handeln wird.

Trotz dieser Grundaussagen ist darauf hinzuweisen, dass es im Verantwortungsbereich eines jeden Bauherrn liegt, dafür Sorge zu tragen, dass er mit seinem Bauvorhaben nicht gegen das Tötungsverbot, das Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population sowie gegen das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des BNatSchG verstoßen wird.

Um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden, ist im Einzelfall, im Vorfeld einer Baumaßnahme, eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorzunehmen. Zu verweisen ist in diesem Zusammenhang auf den Umstand, dass bei streng geschützten Tierarten Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz einen Straftatbestand darstellen und damit sowohl für die Arten, als auch für die Veranlasser eine erhebliche Tragweite haben können.

In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sowie des Vegetationsbestandes sind die hieraus abzuleitenden Eingriffs-Zeiträume, beispielsweise bei Rodungs- und Abrissarbeiten, zu beachten und ggf. vor einem Baubeginn kleinräumige Ausgleichs-Maßnahmen vorzunehmen.

Grundsätzlich sind die nachfolgend genannten artenspezifischen Aktivitätszeiten sowie die hieraus sich ergebenden Eingriffs-Zeiträume zu beachten.

Aktivitäts-, Eingriffs- und Maßnahmen-Zeiträume

Fauna: Aktivitätszeiten	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Zauneidechse: Aktivität			1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
Zauneidechse: Fortpflanzung						1	2	2	2	2	2	2
Mauereidechse: Aktivität	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2
Mauereidechse: Fortpflanzung						1	1	2	2	2	2	2
Vogel: Brutzeit			1	1	1	2	2	2	2	2	2	2
Fledermäuse: Wochenstubenzeit					1	2	2	2	2	2	2	2
Eingriff	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Zauneidechse: Umsiedlungsmaßnahmen Adulte (bei funktionsfähiger Ausgleichsfläche)	5	5	5	5	4	4	4	3	3	3	3	3
Zauneidechse: Umsiedlungsmaßnahmen Subadulte (bei funktionsfähiger Ausgleichsfläche)	5	5	5	5	4	4	4	3	3	3	3	3
Zauneidechse: Umsiedlungsmaßnahmen nur Jungtiere (bei funktionsfähiger Ausgleichsfläche)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Zauneidechse: Eingriffe in Boden, Bodenvegetation, Wurzeln entfernen (Baufeldräumung)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
Zauneidechse: Fällung von Gehölzen (Wurzeln verbleiben im Boden)	3	3	3	3	3	5	5	5	5	5	5	5
Mauereidechse: Vergämung	5	5	5	5	5	4	4	3	3	3	4	4
Mauereidechse: Umsiedlung	5	5	5	5	5	4	4	3	3	3	4	4
Vogel: Fällung / Rodung von Gehölzen, Gebäudeabriss	3	3	3	3	3	5	5	5	5	5	5	5
Fledermäuse allgemein: Fällung / Rodung von Gehölzen, Gebäudeabriss	3	3	3	3	3	5	5	5	5	5	5	5
Ausgleichsmaßnahmen / Pflege	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez
Zauneidechse: Erstellen von Refugien: Sand, Steine, Holz / Wurzeln	4	4	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Legende												
Nebenphase	1											
Hauptphase	2											
Eingriff / Maßnahme am günstigsten	3											
Eingriff / Maßnahme weniger günstig	4											
Eingriff / Maßnahme ungünstig	5											

VIII. Erschließungsbeiträge

Das Flurstück Nr. 9231 kann aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraßen („Dielheimer Straße“, „Am Erlenwäldchen“) in vollem Umfang als „erschlossen“ angesehen werden. Die genannten Straßen weisen einen für eine Nachverdichtung ausreichenden Ausbau-Standard auf, so dass aufgrund der Bebauungsplan-Änderung keine baulichen Maßnahmen an den öffentlichen Verkehrsflächen durchzuführen sind.

Damit löst das Verfahren weder für das von der Planänderung betroffene Grundstück, noch für die des näheren Umfeldes, die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach den §§ 127 ff. BauGB aus.

Aufgestellt : Sinsheim, 21.06.2019 – 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

Peter Seithel, Bürgermeister

Architekt