



Begründung

zum Bebauungsplan sowie zu den Örtlichen Bauvorschriften
„Ehemalige Kelterhalle/Winzerhalle“,
Stadt Rauenberg

Planungsstand :

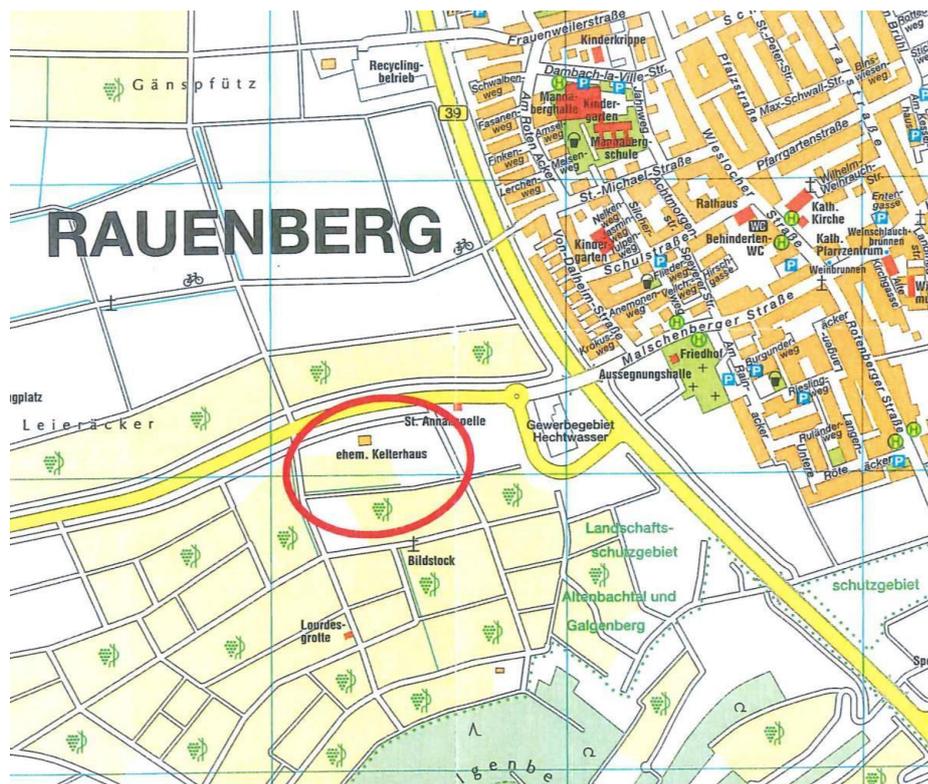
Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

I. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 2322, Nr. 2324, Nr. 2325 sowie Teilflächen der Feldwege Flurstücke Nr. 8317 sowie Nr. 10200.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich zwischen den Siedlungsflächen der Stadt Rauenberg und dem Ortsteil Malschenberg und sind der Gemarkung Rauenberg zugeordnet.

Unmittelbar nördlich an das Plangebiet grenzt die K 4169 an.



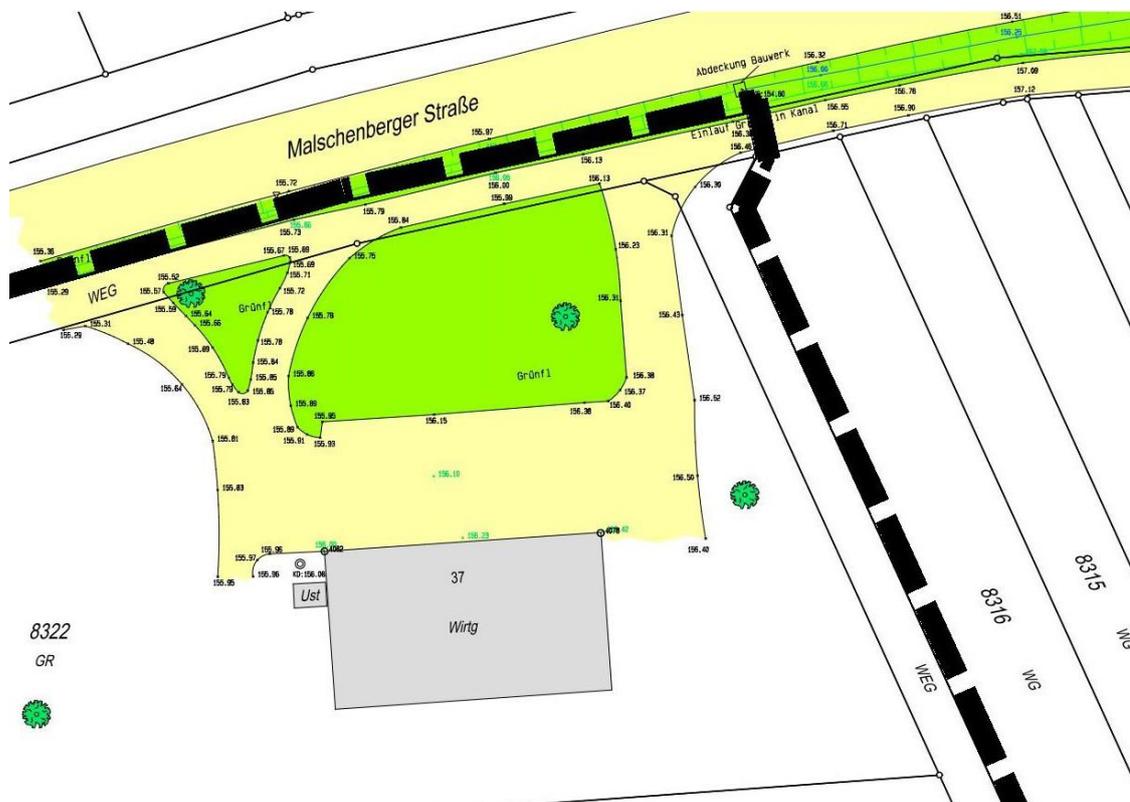
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die ehemalige Kelterhalle der Stadt Rauenberg. Dieses großvolumige Gebäude und die in diesem Zusammenhang versiegelten Flächen, sind seit vielen Jahren weitestgehend brach gefallen und dienen derzeit dem Bauhof der Stadt Rauenberg zum Abstellen von Arbeitsgeräten und einzelnen Materialien.

Die Stadt Rauenberg beabsichtigt nunmehr, dieses bebaute und teilversiegelte Areal einer ortsansässigen Firma, welche sich mit der Baumpflege, der Baumsanierung und der Landschaftspflege sowie mit der Produktion bioenergetischer Brennstoffe beschäftigt, zu überlassen und als zukünftigen Betriebsitz zur Verfügung zu stellen. Obwohl dieser Betrieb u. a. der Forst- und Fachagrarwirtschaft dient, erfüllt er formal nicht die Privilegierungstatbestände des § 35 Abs. 1 Ziffern 2 und 3 BauGB.

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen besteht für die Stadt Rauenberg die Notwendigkeit einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser soll einerseits dem oben formulierten Nutzungszweck dienen und auch dafür Sorge tragen, dass das Vorhaben sich auch zukünftig in das nach wie vor vom Weinbau stark geprägte Landschaftsbild einfügt.

II. Derzeitige Nutzung und Topographie

Die derzeitige bauliche Inanspruchnahme von Teilflächen des Plangebietes sind dem nachfolgend abgebildeten Bestandsplan zu entnehmen.

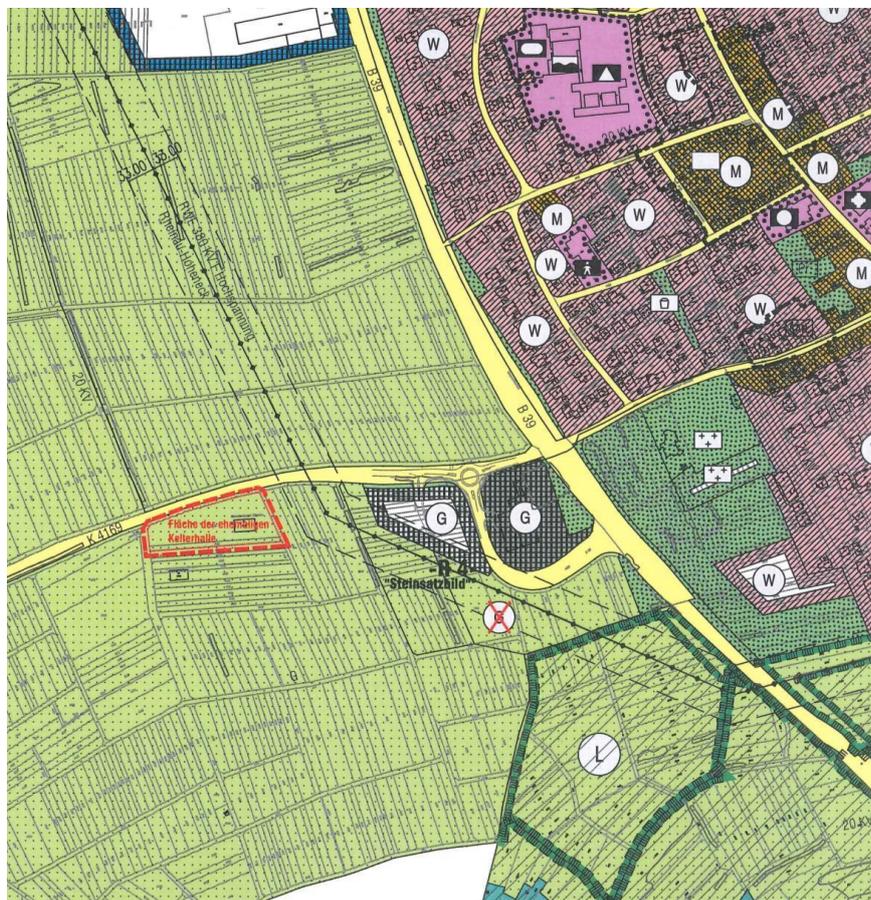


Die nicht bebauten bzw. versiegelten Flächen werden derzeit als Wiese extensiv gepflegt. Auf ihr befinden sich 10 ältere, zum Teil großkronige Einzelbäume.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden traditionell landwirtschaftlich als „Weinberge“ genutzt.

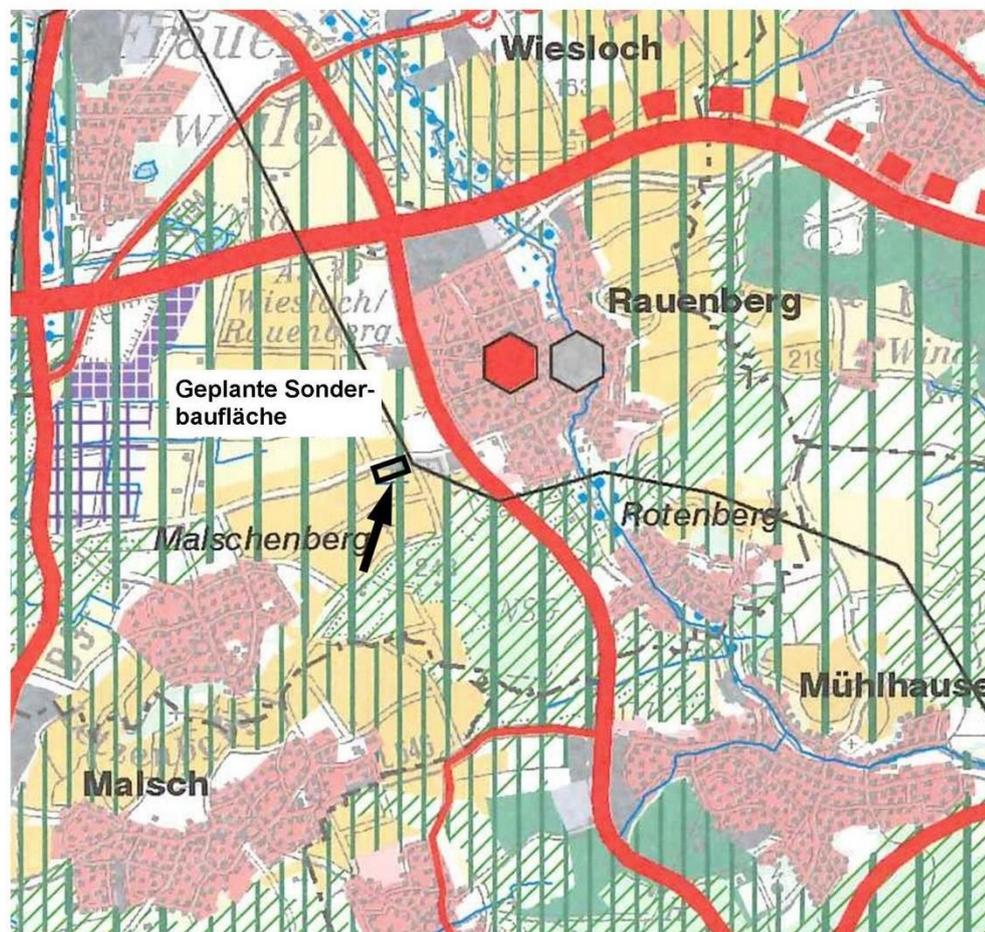
III. Rechtliche Grundlagen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg stellt die für die Ansiedlung des Betriebes vorgesehenen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Mit dem Hintergrund der beschriebenen Zielsetzung wird, parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes, der Flächennutzungsplan derzeit durch den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg gemäß § 8 Abs. 3 BauGB fortgeschrieben (15. Teilfortschreibung).



**Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan
des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg
mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

Die geplante Sonderbaufläche steht formal im Widerspruch zu den Aussagen der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ der Metropol Region. Dargestellt sind in diesem Planwerk ein „Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“.



**Auszug aus der Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“
vom 27.09.2013**

Um eine Umnutzung des baulichen Bestandes im oben beschriebenen Sinne 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 **stattgegeben**. Diese Vorgaben finden nunmehr Eingang sowohl in die Flächennutzungsplan-Fortschreibung, als auch in den Entwurf des Bebauungsplanes „Ehemalige Kelterhalle/Winzerhalle“.

Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ehemalige Kelterhalle/Winzerhalle“ und den Verfahrensablauf 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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), 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 (BGBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch „Örtliche Bauvorschriften“ aufgestellt. Grundlage hierfür ist die Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313).

IV. Inhalte des Bebauungsplan-Entwurfes

1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein „Sondergebiet“ gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.

Zulässig sind ausschließlich Betriebe, deren Schwerpunkte der Tätigkeiten in der Baumpflege und Baumsanierung liegen.

Darüber hinaus zulässig sind Produktions- und Lagerstätten für bioenergetische Brennstoffe und deren Nebenprodukte.

Vorgesehen sind hier somit die Produktion und die Aufarbeitung von nachwachsenden Rohstoffen der Forstwirtschaft. Dieses ist die Herstellung von Hackschnitzeln, Pellets, Rindenmulch, Kompost, Brennstoffen, Holz und Rindenbriketts, Baumpflanzsubstraten sowie Bodenverbesserungs- und Bodenhilfsstoffen.

Saisonal ermöglicht wird der Einsatz von Häckslern und anderen lärmintensiven Maschinen.

Die an diesem Standort zulässige Nutzung gleicht in Teilen der eines forstwirtschaftlichen Betriebes, hat dabei jedoch auch gleichzeitig einen gewerblichen Charakter. Zugelassen sind, neben einem Büro- und Verwaltungsgebäude mit Sozialräumen, eine Lagerhalle für das Abstellen von Gerätschaften und Fahrzeugen, Überdachungen zum Schutz der vor Ort bzw. im Wald benötigten Spezialfahrzeuge, aber auch offene und überdachte Schüttgut-Boxen sowie Lagerplätze.

Demgegenüber sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Wohngebäude und Wohnungen nicht zugelassen**. Dies gilt ausdrücklich auch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber.

Die Formulierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung soll gewährleisten, dass die Fläche ausschließlich der gewünschten Nutzung dient und hier keine Nutzung durchgeführt wird, für die in der Stadt Rauenberg anderenorts geeignetere bzw. extra hierfür vorgesehene Gebiete vorhanden sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der zulässigen Nutzung wird mit einer bebaubaren Grundfläche von maximal 1.300 m² festgesetzt. Darüber hinaus werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nebenanlagen sowie auch großflächige Versiegelungen zugelassen. Diese dürfen zusammen eine Fläche von bis zu 90 % des als „Baufläche“ ausgewiesenen Grundstückes ausmachen. Die Grünflächen, die den zukünftig gewerblich zu nutzenden Teil des Grundstückes umschließenden, werden bei dieser Berechnung nicht mitgerechnet, so dass in der Summe lediglich ca. 66 % des Grundstückes versiegelt werden dürfen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass somit auf dem Gelände der ehemaligen Kelterhalle ein Konzept mit einer sehr komprimierten Nutzung der Fläche realisiert werden soll, welches einerseits die betrieblichen, gleichzeitig jedoch auch die Belange des Landschafts- und Naturschutzes umfassend berücksichtigt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der vorhandenen Gebäudekubatur der ehemaligen Kelterhalle. Festgesetzt werden eine nicht zu überschreitende Traufhöhe von 7,50 m und eine Firsthöhe von maximal 10,50 m.

Eine höhenmäßige Staffelung der zulässigen Gebäude und damit die Festsetzung teilweise niedrigerer Traufhöhen ist aufgrund der erforderlichen Durchfahrtshöhen für die in dieser Branche üblichen Gerätschaften nicht möglich.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Ausweisung der „überbaubare Flächen“ lässt die Umnutzung der ehemaligen Kelterhalle sowie eine Ergänzung des Gebäudebestandes in unmittelbarer Nähe zu.

Darüber sind gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes allseits umschlossene, niedrigere Gebäude, beispielsweise in Form von Garagen am östlichen Rand des Plangebietes zugelassen.

Im Bebauungsplan werden ergänzend hierzu „Flächen für die Errichtung zulässiger Nebenanlagen“ ausgewiesen. Dies können überdachte Abstellflächen oder auch Schüttboxen sein.

4. Bauweise

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die damit zulässigen Gebäude mit einer Gesamtlänge von 50,00 m sind, zur Minimierung einer zu deutlichen Dominanz im Landschaftsbild bzw. auch aus gestalterischen Gründen, vertikal zu gliedern.

Auf die Darstellung unter der Ziffer 4.1. der Schriftlichen Festsetzungen wird verwiesen.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird im Nord-Osten an das angrenzende Wegenetz angebunden. Der Bebauungsplan kennzeichnet die hierfür vorgesehene Fläche als „Bereich der Einfahrt“.

Weitere Zufahrten über den die Kreisstraße flankierenden Feldweg sind damit nicht möglich. Dieses untersagen das ausgesprochene „Verbot der Zufahrt“ bzw. die das Plangebiet umfassende „private Grünfläche“. Auf den zur Eingrünung des Plangebietes vorgesehenen Flächen sind bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art, d. h. auch Befestigungen für eine mögliche Zufahrt, ausgeschlossen.

V. Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Rauenberg erlässt, parallel zu Aufstellung des Bebauungsplanes, Örtliche Bauvorschriften. Hierin werden verbindliche Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freiflächen formuliert.

Die Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Dachformen, die formulierten Vorgaben zu den Materialien der Fassaden sowie Angaben zu den (un)zulässigen Werbeanlagen erfolgen mit der Zielsetzung, das Plangebiet bestmöglich in das Landschaftsbild einzubinden.

Mit diesem Hintergrund wurden auch die Vorgaben zulässiger Einfriedigungen, die aus sicherheitstechnischen Gründen unabdingbar sind (eine Betriebsleiter-Wohnung ist auf dem Gelände nicht zulässig), ausformuliert. Zulässig sind ausschließlich transparente Einfriedigungen, wie Maschendrahtzäune sowie Doppelstabmattenzäune, jeweils in Verbindung mit der unmittelbar angrenzenden Hecken- und Strauchstruktur. Diese sollen sich im Idealfall so verwachsen, dass die Zaunanlage mittel- und langfristig optisch nicht mehr in Erscheinung tritt.

Aufgrund der beabsichtigten Einleitung des von Dachflächen abfließenden Oberflächenwassers in den Vorfluter wird auf den Dachflächen die Verlegung unbeschichteter Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei, nicht zugelassen.

VI. Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine, gemäß § 32 BNatSchG geschützten Biotope. Die Fläche des ausgewiesenen „Sondergebiet“ weist durch die hier vorhandene, ehemalige Kelterhalle sowie großflächige Versiegelungen bereits eine Vorbelastung auf.

Andere, bisher baulich nicht in Anspruch genommene Flächen des Plangebietes werden derzeit als Wiese extensiv gepflegt. Auf ihr befinden sich zehn ältere, großkronige Laubbäume.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht eine umfassende Eingrünung des zukünftigen „Sondergebiet“ mit standortgerechten Hecken-, Strauch- und Baumstrukturen vor. Hierdurch, aber auch durch die Beschränkung der zulässigen Gebäudekubaturen, soll erreicht werden, dass das geplante Betriebsgelände sowohl von der Kreisstraße, als auch von den südlich angrenzenden, topographisch höher gelegenen Hängen nicht dominant und im Landschaftsbild störend in Erscheinung tritt.

Auf die bestehende Vorbelastung des Landschaftsbildes durch die vorhandene Winzerhalle bzw. durch die landwirtschaftlich genutzten und privilegierten Gebäude auf den Flurstücken Nr. 8328 und Nr. 8329 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Bei der Ausweisung des „Sondergebiet“ nimmt der Gemeinderat eine ganzheitliche Betrachtung vor. Ausgewiesen wird ein Standort für einen Betrieb, welcher der Baumsanierung und -pflege sowie der Wiederherstellung bioenergetischer Brennstoffe dient. Global betrachtet werden durch die Tätigkeit des Betriebes vielfältige positive Auswirkungen auf das Ökosystem entstehen. Um diese Arbeiten letztendlich durchführen zu können, ist die Inanspruchnahme einer entsprechenden Fläche in der vorgesehenen Größenordnung unausweichlich. Unabhängig dieser Feststellung werden die über den vorhandenen baulichen Bestand hinausgehenden, zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter vollumfänglich ausgeglichen.

Die Stadt Rauenberg hat, parallel zur Durchführung der ersten Verfahrensschritte zur Aufstellung des Bebauungsplanes, gemäß § 2 a BauGB einen Umweltbericht erarbeiten lassen. Dieser ermittelt und bewertet die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Form einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Das aus der Betrachtung der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ und „Grundwasser“ ermittelte Gesamtdefizit beträgt, unter Berücksichtigung der umfangreichen ausgewiesenen „Pflanzgebote“, ein Defizit von ca. 74.900 Ökopunkten. Es wird durch externe Kompensations-Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 10309 der Stadt Rauenberg vollumfänglich kompensiert. Vorgesehen ist auf dieser Fläche das Anlegen und die dauerhafte Pflege einer Saumvegetation und Fettwiese.

Darüber hinaus werden die Belange des Artenschutzes in Form einer artenschutzrechtlichen Voruntersuchung hinterfragt und, aus dem Ergebnis heraus, ergänzende spezielle Untersuchungen durchgeführt.

Als Ergebnis dieser Untersuchung werden die als zwingend zu berücksichtigenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier des Artenschutzes) verbindlicher Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen.

Darüber hinaus wird auf die einzuhaltenden Zeiträume für mögliche Gebäudeabrisse bzw. Rodungsarbeiten in den Schriftlichen Festsetzungen hingewiesen.

Der durch das Büro Blaser, Esslingen, erstellte Umweltbericht wird, einschließlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und dem Artenschutzbeitrag, ein gesonderter Bestandteil dieser Begründung.

VII. Belange der Entwässerung

Das Plangebiet wurde in dem Gesamt-Entwässerungsentwurf der Stadt Rauenberg bisher nicht berücksichtigt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im modifizierten Mischsystem, welches im weiteren Planungsprozess konkretisiert und mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in Abstimmung gebracht wird.

Das von den Dachflächen sowie von unbelasteten Freiflächen abfließende Oberflächenwasser wird über eine Entwässerungsmulde, ggf. zeitverzögert, dem nächsten Vorfluter zugeführt. Hierfür genutzt werden kann ein auf dem Flurstück Nr. 8336 vorhandener Graben, welcher über eine Verdohlung unterhalb der K 4169 auf dem Flurstück Nr. 10196 seine Fortsetzung findet.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen noch zu verlegenden Schmutzwasserkanal.

Vor Realisierung des Vorhabens ist ein Teil-Entwässerungsentwurf aufzustellen und dieser der zuständigen Fachbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zur fachtechnischen Prüfung vorzulegen.

Die ehemalige Kelterhalle/Winzerhalle ist seit 1970 an die öffentliche Wasserversorgung des Verbandes angeschlossen.

Im Jahr 2005 wurde vom ZWL im Randbereich der K 4169 die öffentliche Trinkwasserversorgungsleitung mit einem Durchmesser von 150 mm über die am westlichen Ortsrand von Rauenberg vorhandene Kreisverkehrsanlage hinaus verlängert.

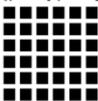
Sofern die seit 1970 bestehende private Wasserversorgungs-Hausanschlussleitung nicht verwendet werden kann bzw. hinsichtlich der Dimension nicht ausreicht, kann das Plangebiet an diese Versorgungsleitung angeschlossen werden.

Die Stromversorgung für den zur Umnutzung vorgesehenen Bereich erfolgt aus dem bestehenden 20/04 kV-Netz.

VIII. Flächenbilanz

öffentliche Verkehrsfläche	613 m ²
private Grünfläche	2.270 m ²
<u>Fläche des „Sondergebiet“</u>	<u>6.342 m²</u>
Gesamtfläche	9.226 m²

Aufgestellt : Sinsheim, 11.12.2019/18.11.2020 – 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