Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg

17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

**Ausweisung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“
sowie einer Wohnbaufläche
in der Stadt Rauenberg**

Begründung

Aufgestellt : Sinsheim, 29.11.2023/22.09.2025 – Gl/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
Verfahren		4-5
Bisher durchgeführte Verfahren zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg		6-8
1.	Anlass und Umfang der 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes	9
2.	Inhalte der 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes	9-27
2.1.	Ausweisung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“ mit Darstellung der hieran angrenzenden Grünflächen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, Gemarkung Rauenberg	10-19
2.2.	Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche im Stadtteil Rotenberg der Stadt Rauenberg	20-27

Rechtsgrundlagen

Die Planaufstellung erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), 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 22.07.2025 (GBl. S. 71), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Verfahren

1. Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2023 den Aufstellungs-Beschluss für die 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gefasst und den Vorentwurf gebilligt.
   Dieser wurde am 24./25.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer Auslegung am Sitz des Gemeindeverwaltungsverbandes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.09.2025 bis 31.10.2025.
   Parallel hierzu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom _____ um ihre erste Stellungnahme gebeten.

3. Nach Anhörung der Behörden und sonstigen 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 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

4. Der Entwurf der 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes liegt, nach der ortsüblichen Bekanntmachungen, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich aus.

   Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen 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 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes zum Beschluss erhoben.

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

Tobias Greulich, stellvertretender Verbandsvorsitzender

6. Die 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am _____ genehmigt.

7. Der Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg hat gemäß § 6 Abs. 5 BauGB die Genehmigung der 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

   Die 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes ist mit diesem Tag wirksam geworden.

Tobias Greulich, stellvertretender Verbandsvorsitzender

Bisher 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 „Hohenaspen“, Stadt Rauenberg
  (Planung hat keine Rechtskraft erlangt)

7. Teilfortschreibung (1997)

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

11. Teilfortschreibung (Allgemeine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes)

- Die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg stellt eine Gesamtfortschreibung des seit dem Jahr 1997 gültigen Flächennutzungsplanes dar. Hierfür wurde bereits im Jahr 2007 der Aufstellungsbeschluss gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund des parallel neu aufgestellten „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ konnte das Verfahren letztendlich erst in den Jahren 2018/2019 mit der Beschlussfassung des Planwerkes abgeschlossen werden (Beschlussfassung am 02.07.2018/ergänzt durch den Beschluss vom 02.05.2019).
Die 11. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde gemäß § 6 Abs. 1 BauGB am 26.06.2019 durch das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises genehmigt und wurde mit der Veröffentlichung der erfolgten Genehmigung rechtswirksam.

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 Aufstellungsbeschluss 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 Entwurfskonzeption 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 vorerst nicht weiterzuführen.

15. Teilfortschreibung (2021)

- Ausweisung einer Sonderbaufläche „Baumpflege, Baumsanierung und Landschaftspflege“ im Bereich der ehemaligen Winzerhalle, Stadt Rauenberg

  Die von der Verbandsversammlung vom 18.11.2019 beschlossene 15. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 19.08.2021 genehmigt. Sie konnte zwischenzeitlich durch die gemeinsame öffentliche Bekanntmachung des Verbandes in Kraft treten.

16. Teilfortschreibung

- Die 16. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Verbandsversammlung am 02.12.2024 zum Beschluss erhoben.
  Sie beinhaltet folgende Tekturpunkte :
  - Umwidmung von Teilflächen des „Tierpark Rauenberg“ in eine „Sonderbaufläche“
  - kleine Arrondierung der geplanten Wohnbaufläche „Sandäcker“, Stadt Rauenberg
  - Umwidmung der Fläche einer Gärtnerei in eine „Wohnbaufläche“, Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Tairnbach

- Umwidmung bisher als „gemischte Bauflächen“ ausgewiesene Bereiche zu einer „Wohnbaufläche“, Gemeinde Mühlhausen, Ortsteil Tairnbach
- Ausweisung eines Standortes für einen „Pumptruck“ für Kinder und Jugendliche, Gemeinde Malsch

Der Antrag auf Genehmigung wurde durch den Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg bei der höheren Verwaltungsbehörde gestellt.

1. Anlass und Umfang der 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Der Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg und die Stadt Rauenberg beabsichtigen, in Nähe der Autobahn A 6 und der bereits bestehenden Anlage „Unterfeld“, mit der Errichtung einer Photovoltaik-Freianlage die Erzeugung weiterer Strommengen durch Sonnenenergie im Sinne der Energiewende zu ermöglichen. Hierfür ist die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da nur der östliche Teil der hierfür vorgesehenen Fläche in den 200 m breiten, nach § 35 Abs. 1 Nr. 8. b BauGB privilegierten Bereich entlang von Autobahnen fällt. Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg ist die für die Solar-Anlage vorgesehene Fläche entsprechend der derzeitigen Nutzung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Stadt Rauenberg beabsichtigt, den Siedlungsbereich des Ortsteiles Rotenberg, in Verlängerung der „Gartenstraße“, aufgrund des nach wie vor bestehenden großen Bedarfes an Wohnbauflächen zu arrondieren. Dieses soll unter Einbeziehung der baulich genutzten Flächen eines ehemaligen Gärtnereibetriebes, und unter Berücksichtigung der in diesem Bereich vorhandenen Biotopstrukturen, erfolgen.
Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg ist eine Teilfläche der von der Stadt Rauenberg entwickelten Konzeption als bestehende „Wohnbaufläche“ dargestellt.
Der darüberhinausgehende Teilbereich weist die Darstellung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ auf, so dass, parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der Flächennutzungsplan fortgeschrieben wird, um dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches Rechnung zu tragen.

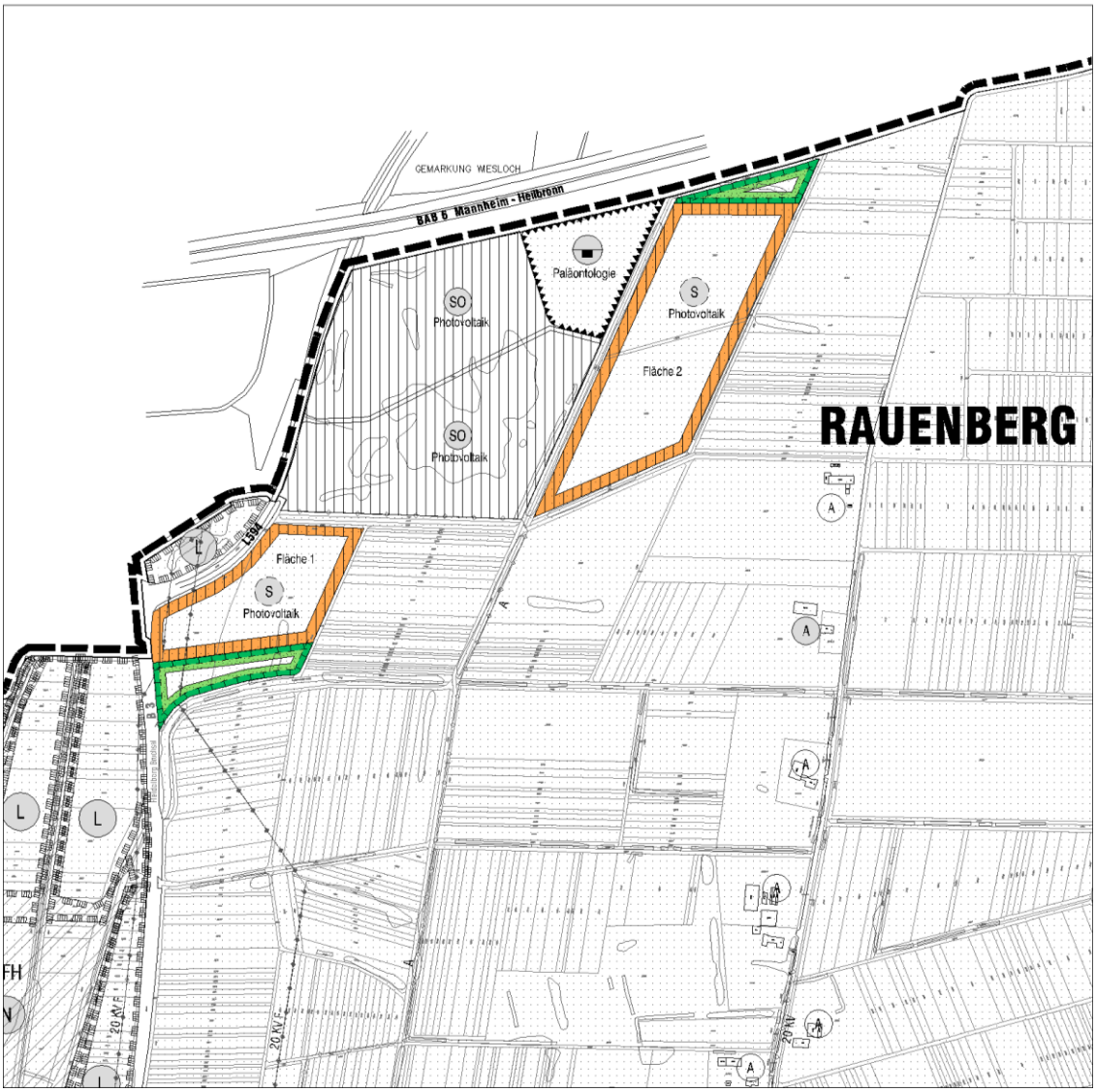
2. Inhalte der 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes

Bestandteile der 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg sind auf den Gemarkungen der Stadt Rauenberg folgende Tekturpunkte :

- Ausweisung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“ mit Darstellung der hieran angrenzenden Grünflächen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ auf der Gemarkung Rauenberg
- Arrondierung der Siedlungsfläche in Form einer geplanten „Wohnbaufläche“ auf der Gemarkung Rotenberg

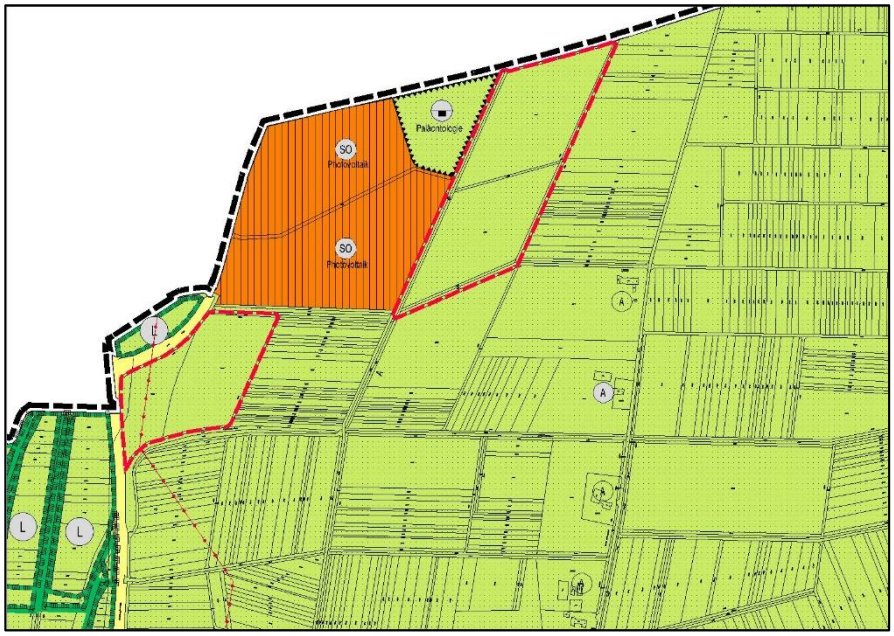
Die nachfolgenden Beschreibungen und Begründungen konkretisieren die geplanten Ausweisungen.

2.1. Ausweisung einer Sonderbaufläche „Photovoltaik“ mit Darstellung der hieran angrenzenden Grünflächen als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, Gemarkung Rauenberg	**Größe der dargestellten Sonderbaufläche : 7,9 ha**



Darstellung im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan

Die für die Photovoltaik-Freianlage vorgesehenen Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg, entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Sie liegen in einem 500 m-Abstand zur BAB 6 und grenzen unmittelbar an die seit circa 10 Jahren hier bestehende „Solarfreianlage Unterfeld“ an. Auf der Grundlage der vorgenommenen Darstellung kann auf der Gemarkung Rauenberg die angestrebte Bündelung flächenintensiver Anlagen zur Erzeugung von Strom, an einem infrastrukturell vorbelasteten Standort erreicht werden.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg

Ziel der geplanten Aufnahme einer Sonderbauflächen in den Flächennutzungsplan

Der Gemeindeverwaltungsverband Rauenberg sowie die Stadt Rauenberg beabsichtigen, mit der Darstellung der Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan sowie der Aufstellung eines Bebauungsplanes einen wirksamen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Die geplante „Photovoltaik-Freianlage“ soll dazu beitragen, die bestehende Lücke zwischen der in Zukunft benötigten Strommenge und den bis heute bestehenden Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien, zu schließen. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auf die internationalen, europäischen und nationalen Klimaschutzziele und die Notwendigkeit, die Treibhausgasimmissionen entscheidend zu reduzieren, um der Erderwärmung entgegenzuwirken.

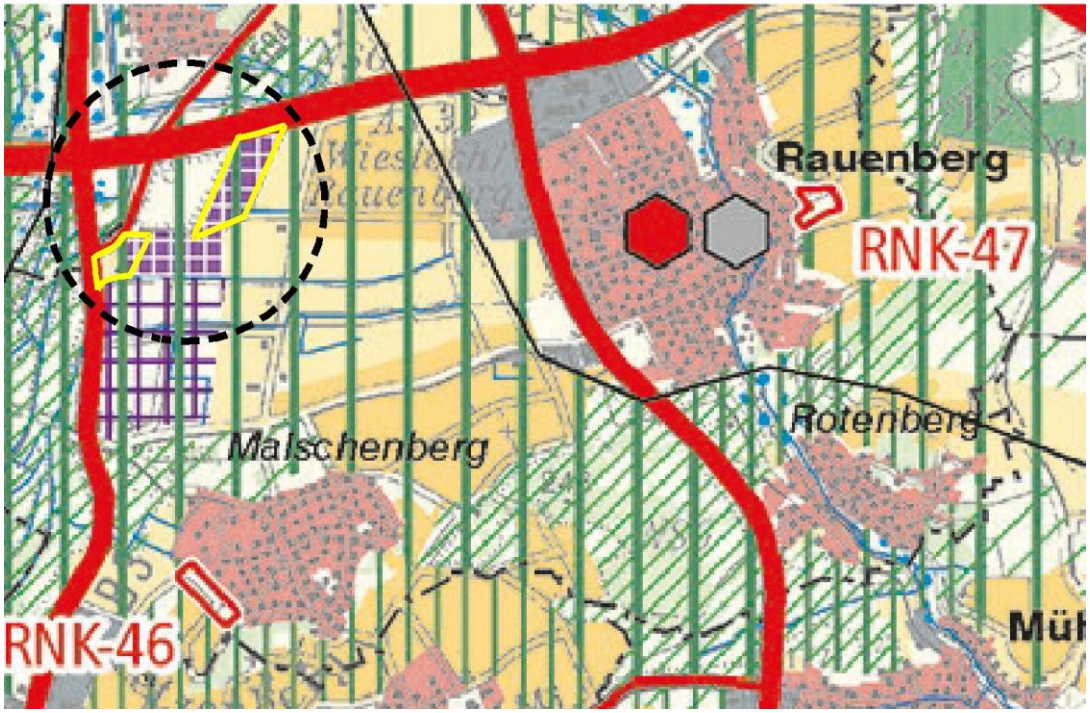
Die im Gewann „Hungerwiesen“ der Stadt Rauenberg geplante Anlage für die Stromerzeugung durch Sonnenlicht wird eine CO_2-Einsparung von jährlich ca. 4.500 t zur Folge haben und kann den Strombedarf von ca. 3.603 Personenhaushalten abdecken.

Belange der Regionalplanung

Das Vorhaben der Stadt Rauenberg entspricht der Zielsetzung des „Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg“, wonach auf eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien hingewirkt werden soll.

Im „Einheitlicher Regionalplan Rhei-Neckar“ wird die Feststellung getroffen, dass die Energieversorgung zunehmend auf die Nutzung von erneuerbaren Energien umgestellt werden soll. Anzustreben ist eine Vollversorgung durch die Nutzung von erneuerbaren Energien, möglichst aus regionalen Quellen (Plansatz 3.2.1.1).
Auch hinsichtlich des gewählten Standortes in den „Hungerwiesen“ geht die Planung auf die Vorgaben des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ein, nach dem Photovoltaik-Freianlagen vorrangig auf Standorten errichtet werden sollen, von denen keine gravierenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgehen, die bereits über Vorbelastungen verfügen und eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen.

Gemäß dem „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ sind beide Teilflächen der geplanten Sonderbaufläche von einem „Regionaler Grünzug“ überlagert. Die „Teilfläche 1“ sowie der westliche Teil der „Teilfläche 2“ liegen darüber hinaus in einem in der Raumnutzungskarte dargestellten „Vorranggebiet für den Rohstoffabbau“. Der östliche Teil der „Teilfläche 2“ liegt in einem „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte der 1. Teilfortschreibung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“

Photovoltaik-Freianlagen können als technische Infrastruktureinrichtungen nur außerhalb eines Siedlungsbereiches errichtet werden.
Aufgrund der Lage in einem kleinen Teilbereich des großflächig angelegten **„Regionaler Grünzug“** kann davon ausgegangen werden, dass dessen Funktion von der Umsetzung der Planung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. So kam der Verband Region Rhein-Neckar im Zuge der frühzeitigen Beteiligung an dem parallel geführten Bebauungsplanverfahren zu der Einschätzung, dass, unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Ausbau der erneuerbaren Energien ein überragendes öffentliches Interesse darstellt und der öffentlichen Sicherheit dient, das Vorhaben mit der Darstellung des „Regionaler Grünzug“ vereinbart ist.

Das im Regionalplan dargestellte **„Vorranggebiet für den Rohstoffabbau“** verdeutlicht, dass die Rohstoffgewinnung in diesem Gebiet Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen hat und diese durch andere Nutzungen nicht ausgeschlossen und beeinträchtigt werden dürfen. Durch die Darstellung soll die regionale Rohstoffversorgung im Sinne einer vorausschauenden Planung kurz- und mittelfristig sichergestellt und damit die planmäßige Absicherung der in der Region vorhandenen Betriebsstandorte gewährleistet werden.
Festzustellen ist, dass aus derzeitiger Sicht ein Rohstoffabbau auf den für die Errichtung einer Photovoltaik-Freianlage nunmehr vorgesehenen Flächen wirtschaftlich nicht darstellbar und damit auch nicht vorgesehen ist.
Mit diesem Hintergrund sollte eine temporär begrenzte Inanspruchnahme dieser Flächen für die Erzeugung von Strom möglich sein, auch wenn langfristig an der übergeordneten Zielsetzung des Rohstoffabbaus festgehalten wird.

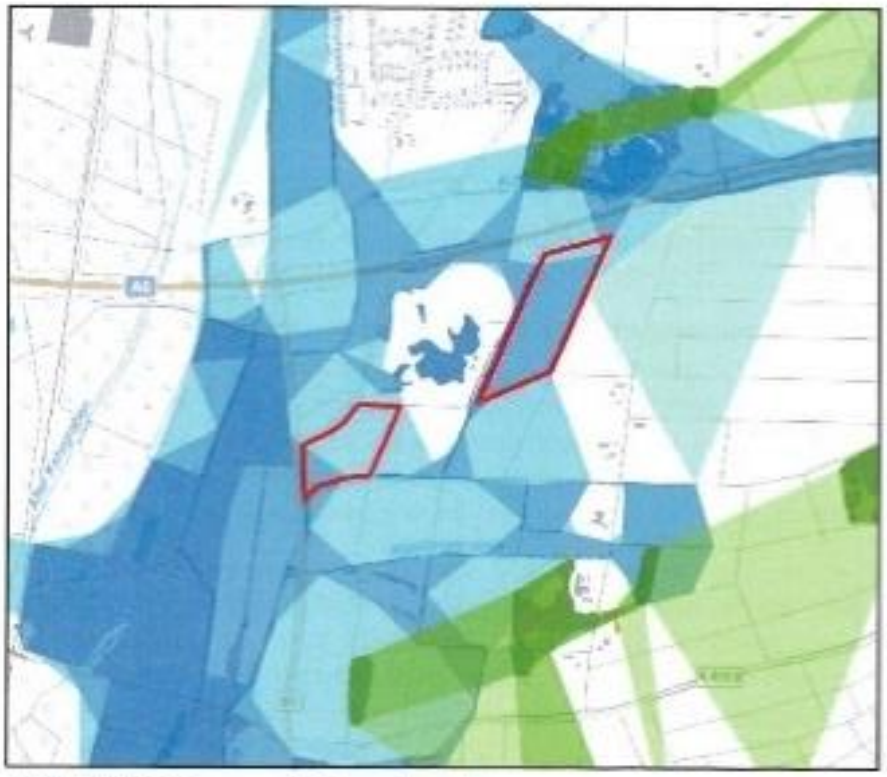
Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgte unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft. Es erfolgte eine Abwägung zwischen der hier vorhandenen Bodengüte einerseits und der Notwendigkeit bzw. dem Anliegen des Gemeindeverwaltungsverbandes, Flächen für die regenerative Erzeugung von Strom zur Verfügung zu stellen und die Standorte solcher Anlagen auf bereits vorbelasteten Flächen zu bündeln.

Der Verband „Region Rhein-Neckar“ stellt derzeit einen Teilregionalplan „Freiflächen-Photovoltaik“ auf. Die Fläche „Hungerwiesen“ ist aufgrund der Bewertungskriterien des Verbandes nicht als „Vorbehaltsgebiet“ für eine solche Nutzung vorgesehen.

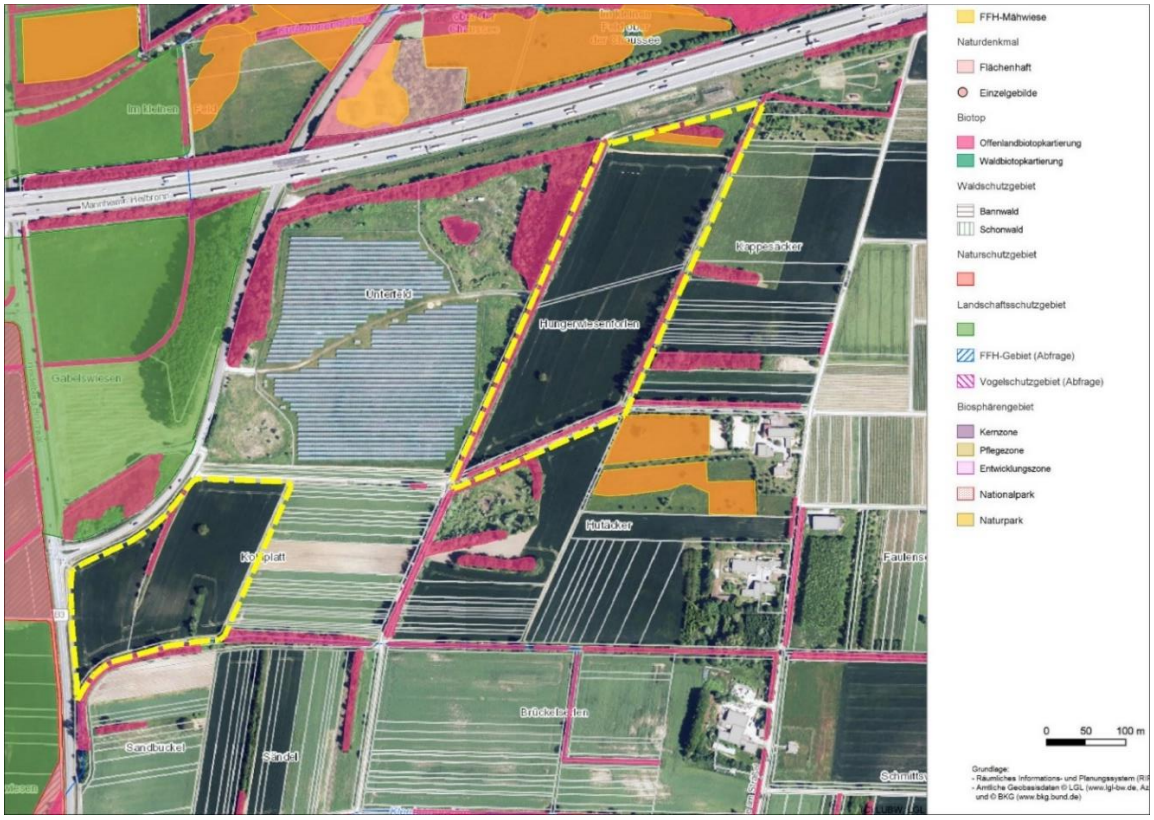
Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Von den im Entwurf der 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellten Flächen sind keine Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete betroffen.
Gleiches gilt für „NATURA 2000“-Gebiete.
In ca. 30,00 m Entfernung befindet sich das „FFH-Gebiet Nördlicher Kraichgau“ (Schutzgebiet-Nr. 6718311). Dieses wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch die Trasse der B3 getrennt.

Die östliche Fläche des Planungsgebietes liegt gemäß der vorliegenden Fachplanung zum größten Teil in einem ausgewiesenen „Kernraum feuchter Standorte“ eines landesweiten Biotopverbundes.
Die westliche Fläche liegt zum größten Teil in einem „500 m-Suchraum feuchter Standorte“ und zu einem kleinen Teil in einem „Kernraum feuchter Standorte“.



Die nachfolgende Abbildung dokumentiert die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bzw. im näheren Umfeld der geplanten Photovoltaik-Freianlage vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope.



ausgewiesene Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope

In der unmittelbaren Nähe zur Autobahn befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke westlich Rauenberg, Gewann „Kappesäcker“ (Biotop-Nr. 167182260235). An diese Feldhecke schießt sich die ebenfalls unter Schutz stehende „Glatthaferwiese westlich Rauenberg, Gewann „Kappesäcker“ (Biotop-Nr. 167182260077) an. Diese Biotope sind uneingeschränkt zu erhalten.
Die hieran anschließende, geplante Solar-Freianlage wird an den östlichen, südlichen und westlichen Grenzen von dem gesetzlich geschützten Biotop „Feldhecke nördlich Rauenberg, Gewann „Kappesäcker“ (Biotop-Nr. 167182260235) umgeben. Im Hinblick auf die Zielsetzung der Photovoltaik-Freianlage wird es unvermeidbar sein, zur Vermeidung zu großer Verschattungseffekte, einen tragbaren Umfang erforderlicher Pflegeschnitte mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zu vereinbaren und zu diesem Zweck im Zuge des verbindlichen Bauleitplanverfahrens Ausgleichsmaßnahmen zu formulieren.

Auf der Fläche des Sondergebietes östlich der B3 befindet sich das geschützte Biotop „Feldhecke südlich der BAB A 6 bei Frauenweiler, Unterfeld“ (Biotop-Nr. 167182261061). Dieses ist zu erhalten und durch entsprechende Vorgaben in der weiterführenden Planung unter Schutz zu stellen.

Das Büro Bioplan, Heidelberg, hat im Zuge des parallel erarbeiteten Bebauungsplanentwurfes einen Umweltbericht und Grünordnungsplan erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese Ausarbeitungen werden im Zuge des weiteren Planungsprozesses um die Belange der vorbereitenden Bauleitplanung ergänzt. Sie werden gesonderte Bestandteile dieser Begründung.

Belange der Landwirtschaft

Die Ausweisung des Sondergebietes „Photovoltaik“ erfolgt im Spannungsfeld zwischen der formulierten Zielsetzung einer Stromerzeugung aus regenerativen Quellen einerseits und einer landwirtschaftlichen Nutzung der Böden andererseits.

Nach der „Flurbilanz 2022“ ist die dargestellte „Teilfläche 1“ der „Vorbehaltsflur I“, die „Teilfläche 2“ der „Vorrangflur“ zugeordnet. Es handelt sich um landwirtschaftlich hochwertige Böden, jedoch ist darauf zu verweisen, dass die umliegenden Flächen eine noch höhere Bodengüte aufweisen.
Die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Flächen werden zum Zeitpunkt der Planaufstellung durch die Grundstückseigentümer weitestgehend selbst bewirtschaftet.

Die Abwägung der Stadt Rauenberg zugunsten der Ausweisung und Realisierung einer Photovoltaik-Freianlage erfolgte unter Berücksichtigung der im Klimaschutzgesetz für Baden-Württemberg formulieren Ziele und der hier vorzufindenden Bodengüte.
Derzeit stehen, insbesondere unter Berücksichtigung der kurzen Wege für eine Einspeisung der erzeugten Energie in das Stromnetz, der Belange des Landschafts- und Naturschutzes und dem Ansinnen, eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, für eine solche Anlage auf den Gemarkungen der Stadt Rauenberg keine geeigneteren Flächen zur Verfügung. Dies gilt insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass weitestgehend alle landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Gemarkung Rauenberg eine hohe Bodengüte aufweisen und eine Bündelung solcher Anlagen im Stadtgebiet angestrebt wird. Auf die vorhandene Vorbelastung der Flächen des geplanten Solarparks durch die Nähe zur Bundesautobahn wird ergänzend verwiesen.
In der weiterführenden Planung sind Vorgaben zu formulieren, die eine Bodenschonung und damit eine Rückführung in die landwirtschaftliche Produktion nach einer Stilllegung der Anlage ermöglichen. Dieses gilt für die Fundamentierung der Module sowie für den mit der Anlage in Verbindung stehende interne Wegebau.

Die Entwurfskonzeption des „Solarpark Hungerwiesen“ gewährleistet weiterhin die dauerhafte und uneingeschränkte Befahrbarkeit der für die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen wichtigen Feldwege. Das Lichtraumprofil dieser Wege wird von der Planung nicht betroffen sein, da sich zwischen diesen Verkehrsflächen und den geplanten Sonderbauflächen stets ein offener Graben und die hier vorhandenen flankierenden Vegetationsstrukturen befinden.

Die 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes beinhaltet darüber hinaus die Darstellung von Flächen für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen. Diese grenzen unmittelbar an die geplanten Sonderbauflächen „Photovoltaik“ an. Sie werden als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.
Eine darüberhinausgehende Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlich genutzter Flächen für Kompensationsmaßnahmen kann damit vermieden werden.

Belange des Gewässerschutzes / der Gewässeraufsicht

Die in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Sonderbaufläche „Photovoltaik“ liegen außerhalb bestehender Gewässer.
Südlich der „Teilfläche 1“ befindet sich, unmittelbar angrenzend an die dargestellte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“, der „Kahlbach“ als Gewässer
II. Ordnung.
Die Darstellung im Flächennutzungsplan gewärleistet, dass der Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10,00 m ab der Böschungsoberkante des Baches eingehalten wird.

Die dargestellten Sonderbauflächen liegen außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg dargestellten, von einem Hochwasserereignis betroffenen Flächen.

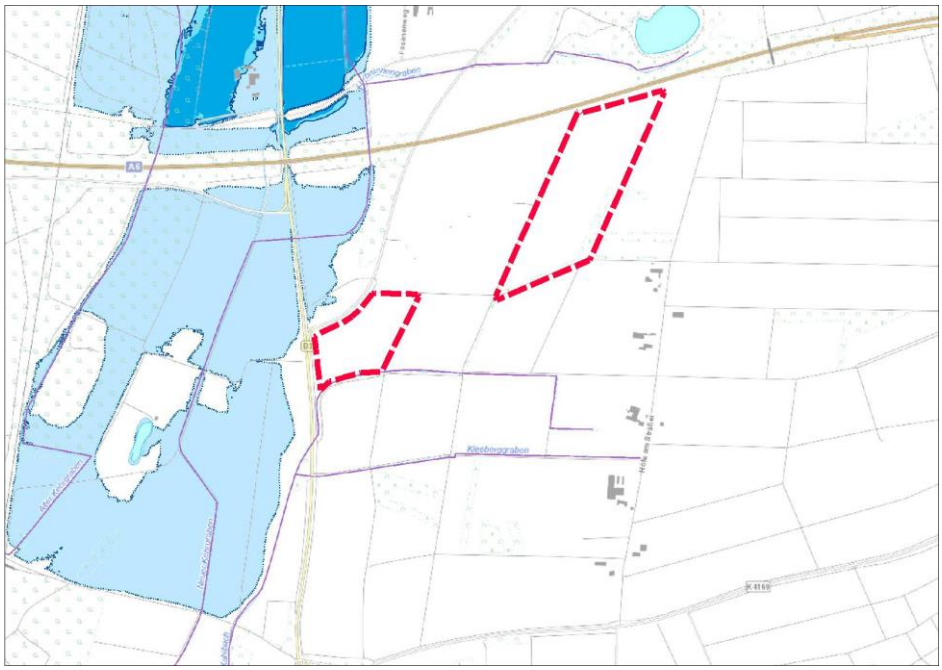


Abbildung aus der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg

Belange angrenzender Fernstraßen

Seit der Novellierung des Fernstraßengesetzes im Dezember 2023 sind Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie von den Anbaubeschränkungen ausgenommen. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass durch die Ausrichtung und Wahl der Module eine Blendwirkung auf Verkehrsteilnehmer öffentlicher Straßen zwingend auszuschließen ist.

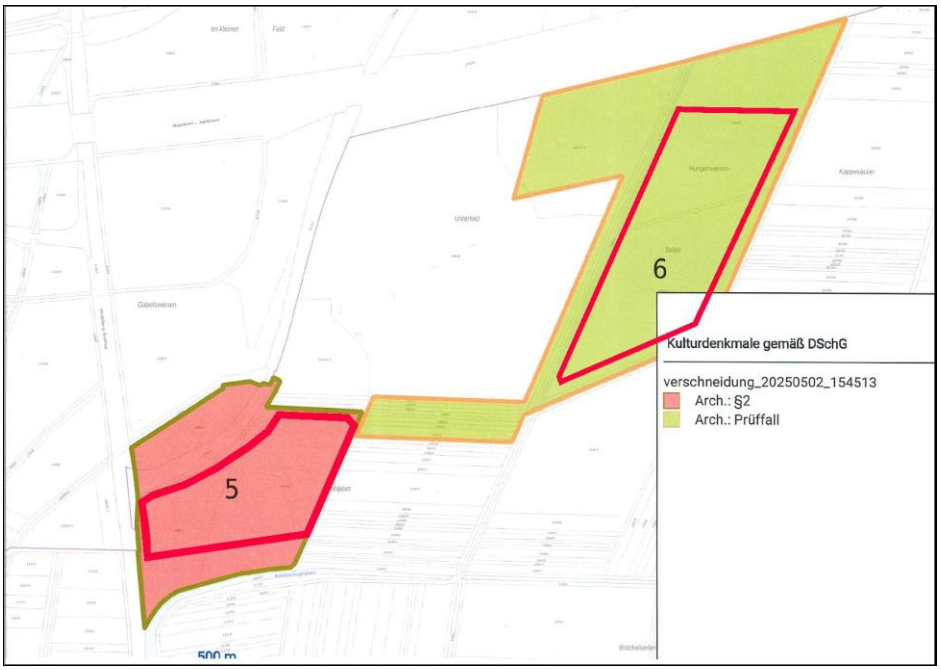
Nördlich des „Solarfeld 2“ wurden auf dem Grundstück der Bundesautobahn Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Verbreiterung der Bundesautobahn in Form von Heckenanpflanzungen realisiert. Diese Art der Bepflanzung, aber auch der Abstand der geplanten Solar-Freianlage zum Fahrbahnrand der Bundesautobahn, werden aller Voraussicht nach dazu führen, dass, bedingt durch das Vorhaben, am Fahrbahnrand der Autobahn auf die Installation von Fahrzeugrückhaltesystemen verzichtet werden kann.

Das Brandschutzkonzept für die Solar-Freianlage muss gewährleisten, dass von einem Brand und der dann erforderlichen Löschmaßnahmen der fließende Verkehr auf der Bundesautobahn weitestgehend nicht beeinträchtigt wird.

Belange der archäologischen Denkmalpflege

Folgende denkmalrelevanten Objekte sind mit der unten abgebildeten Darstellung von der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes betroffen :

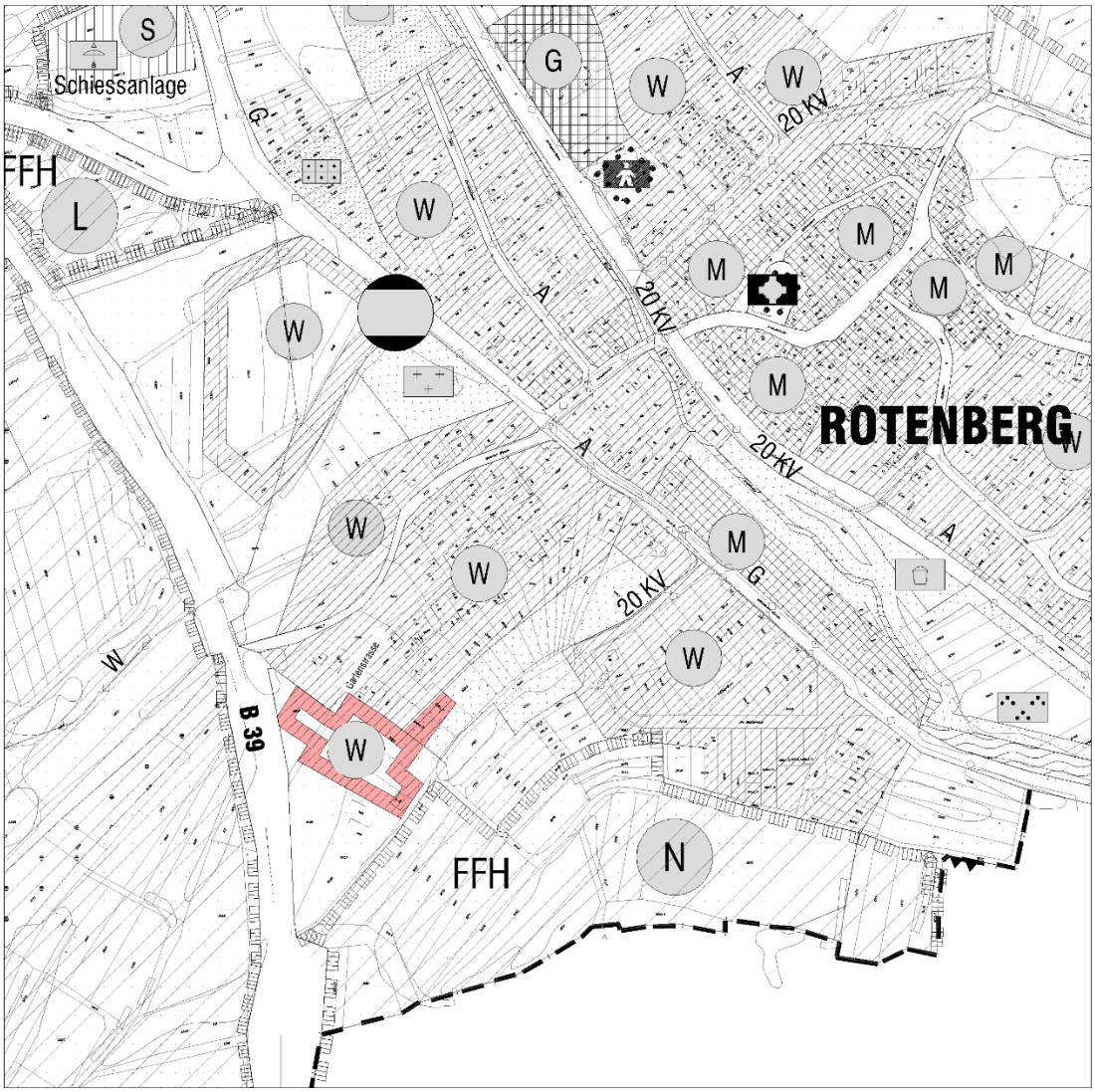
- „Latènezeitliche Siedlung“ (Listen-Nr. 5, ADAB-Id. 101107137); KD § 2 DSchG (Fläche 1)
- „Erdgeschichtliche Fossilien-Lagerstätte und römerzeitliche Siedlung“ (Listen-Nr. 6, ADAB-Id. 101107143); Prüffall (Fläche 2)



Die Erhaltung von Kulturdenkmalen („Latènezeitliche Siedlung“) liegt im öffentlichen Interesse.

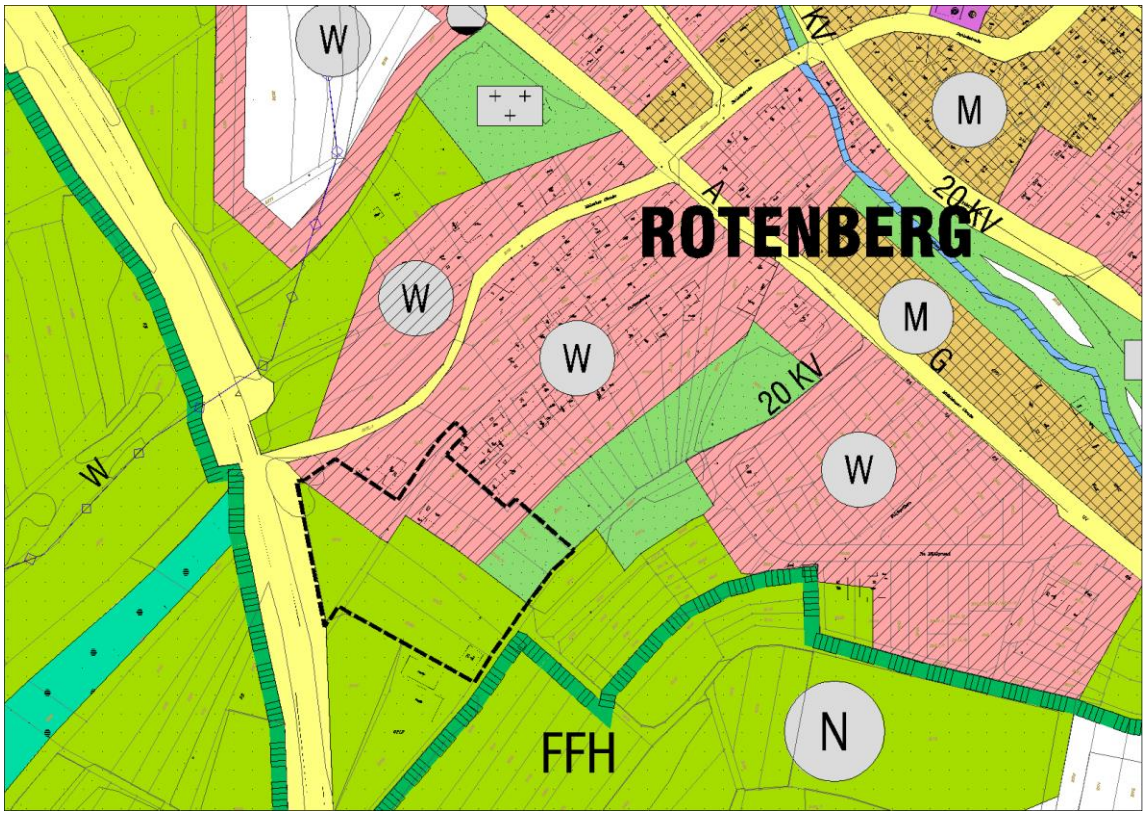
Um im Zuge der Umsetzung eine Bauverzögerung zu vermeiden, wird angeregt, die vorgesehene Verankerung der Modul-Tische der Photovoltaik-Freianlage mit der zuständigen Fachbehörde in Abstimmung zu bringen. Gegebenenfalls sind zu diesem Zweck im Vorfeld einer Umsetzung archäologische Voruntersuchungen erforderlich.

2.2. Ausweisung einer geplanten Wohnbaufläche im Stadtteil Rotenberg der Stadt Rauenberg	**Größe der geplanten Erweiterung der Wohnbaufläche : 0,49 ha**



Darstellung der Fläche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Die in Verlängerung der „Gartenstraße“ geplante Wohnbaufläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Sie wird derzeit als Gartenfläche genutzt oder als Fettwiese gepflegt und unterliegt damit primär keiner landwirtschaftlichen Nutzung.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg mit Darstellung der geplanten Gebietserweiterung

Ziel der Arrondierung der Wohnbaufläche „Gartenstraße“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Rauenberg, den besiedelten Bereich des Ortsteiles Rotenberg, in Verlängerung der „Gartenstraße“, zu Wohnzwecken zu arrondieren. Sie möchte mit diesem Planungsansatz dem bestehenden Mangel an Wohnraum im Ortsteil Rotenberg entgegenwirken.

Darstellung des Wohnbauflächenbedarfes

Im Stadtteil Rotenberg der Stadt Rauenberg wurde seit der Erschließung des Wohngebietes „Im Mühlgrund“ in den Jahren 2001/2002 keine neuen Wohnbauflächen mehr entwickelt. Seit der Aufsiedlung dieser Fläche konnte im Ortsteil Rotenberg der stetig entstandene Eigenbedarf weitestgehend durch innerörtliche Nachverdichtungsmaßnahmen gedeckt werden. Fehlender Wohnraum führte in den letzten Jahren jedoch auch zu Abwanderungen in Nachbargemeinden außerhalb des Verbandsgebietes.

Eine wesentliche Grundlage für die Aufnahme der geplanten Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan ist die Wohnbauflächenbedarfsberechnung, entsprechend den Vorgaben der 1. Änderung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“, mit folgender **Berechnungsformel** :

$$\frac{\text{aktueller Bevölkerungsstand – Zuwachsfaktor (in \%) – Laufzeit der Berechnung (Anzahl der Jahre)}}{\text{durchschnittliche Belegungsdichte (EW je WE) – Siedlungsdichte (WE je ha) – 5}}$$

Ermittelt wird auf dieser Grundlage der **Wohnbauflächenbedarf für die Stadt Rauenberg** für einen Zeitraum von 15 Jahren. Berücksichtigt wird die gemäß dem Anhang Nr. 1.3. der Teilfortschreibung des Regionalplanes vorgenommene Einstufung von Rauenberg als eine Kommune mit der Festlegung „Siedlungsbereich Wohnen“.

Das Ergebnis aus der Berechnungsformel des Regionalplanes stellt sich für die Gesamtstadt wie folgt dar :

$$\frac{8.675 \text{ EW * x } 0{,}028 \text{ x } 15 \text{ Jahre}}{2 \text{ x } 30 \text{ WE/ha x } 5} = 12{,}15 \text{ ha}$$

* 4/2024

Gemäß der Berechnung wird in der Stadt Rauenberg, unter Berücksichtigung einer Dichte von 60 EW/ha, bis zum Jahr 2040 ein Wohnbauflächenbedarf in einer Größenordnung von 12,15 ha entstehen.
Dieser Bedarf kann gemäß dem „Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept Rauenberg 2035“ (Stand : 2020) allein durch die im Flächennutzungsplan noch enthaltenen Planungsflächen, selbst unter Berücksichtigung eines Aktivierungspotenzials von 30 % aller in Rauenberg und im Ortsteil vorhandener Baulücken, nicht gedeckt werden.

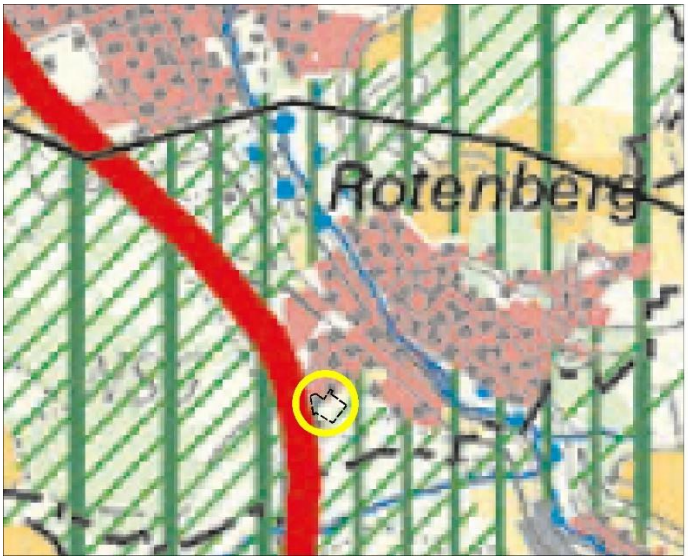
Flächenbezeichnung	Gebietsname	Größe	Aktivierungspotential	Fläche
Wohngebietsflächen FNP				
Rauenberg	Sandäcker	1,30 ha	100 %	1,30 ha
	Kronäcker	0,30 ha	100 %	0,30 ha
	Frauwiesen	1,33 ha	100 %	1,33 ha
	Baulücken	6,41 ha	30 %	1,92 ha
Rotenberg	Auf den Gottesäckern	1,44 ha	100 %	1,44 ha
	Baulücken	1,80 ha	30 %	0,54 ha
Malschenberg	Erweiterung Torwingert	3,09 ha	100 %	3,09 ha
	Uhlandstraße, Mozartstraße, Bergstraße	0,65 ha	100 %	0,65 ha
	Baulücken	2,84 ha	30 %	0,85 ha
Gesamtpotential				**11,42 ha**

Wohnbauflächenpotentiale Tabelle
Quelle: Flächennutzungsplan GVV Rauenberg, Darstellung: Reschl Stadtentwicklung

Mit diesem Hintergrund – und unter Berücksichtigung der von der Verwaltung aktuell aus der Bevölkerung heraus zu verzeichnenden Nachfrage nach Bauflächen – ist eine Arrondierung der Siedlungsfläche in Verlängerung der „Gartenstraße“ eine bedarfsgerechte und auch erforderliche städtebauliche Maßnahme.

Belange der Regionalplanung

Die dargestellte Fläche liegt in der Raumnutzungskarte der 1. Teilfortschreibung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ im Übergangsbereich einer bestehenden „Siedlungsfläche Wohnen“ hin zu einer „Grünzäsur“ und einem „Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“. Sie befindet sich daher, auch aufgrund ihrer baulichen Vorprägung, im Ausformulierungsspielraum der genannten Raumnutzungskarte.



Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte der 1. Teilfortschreibung des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“

Belange des Landschafs-, Natur- und Klimaschutzes

Die in den Entwurf der 17. Teilfortschreibung aufgenommene Planungsfläche liegt außerhalb von Schutzgebieten, jedoch rückt die geplante Wohnbaufläche im Nord-Osten sowie im Westen, getrennt durch die Trassen eines Feldweges bzw. der B 39, unmittelbar an das Naturschutzgebiet „Altenbachtal und Galgenberg“ und das „FFH-Gebiet Nördlicher Kraichgau (Nr. 6718311)“ an.
Mit diesem Hintergrund hat die Stadt Rauenberg durch das Büro Bioplan, Heidelberg, eine NATURA 2000-Vorprüfung durchführen lassen. Diese Ausarbeitung kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass durch eine Arrondierung des Siedlungsbereiches in Verlängerung der „Gartenstraße“ keine Beeinträchtigungen von Schutz- und Erhaltungszielen des NATURA 2000-Gebietes zu erwarten sind.

Unmittelbar am Rand des Plangebietes befinden sich die nachfolgend genannten, gesetzlich geschützten Biotope – dieses sind :

- „Gehölze westlich Rotenberg – Auf dem Schönberg (Nr. 167182260287)“
- „Straßenbegleitende Feldhecken und Feldgehölz mit Magerrasen entlang der B 39 zwischen Rauenberg und Mühlhausen (Nr. 167182261128)“
- „Hohlweg südlich Rotenberg – Im Mühlgrund (Nr. 167182260415)“

So muss die weiterführende Planung auf das süd-östlich des Geltungsbereiches gelegene Biotop „Hohlweg südlich Rotenberg“ planerisch eingehen. Gleiches gilt für das Biotop „straßenbegleitende Feldhecke entlang der B 39“.

In der verbindlichen Bauleitplanung sind die Festsetzungen zu formulieren, die gewährleisten, dass die vorhandenen Biotopstrukturen sowohl hinsichtlich ihres Vegetationsbestandes als auch hinsichtlich ihrer Funktion für den Artenschutz uneingeschränkt erhalten bleiben.

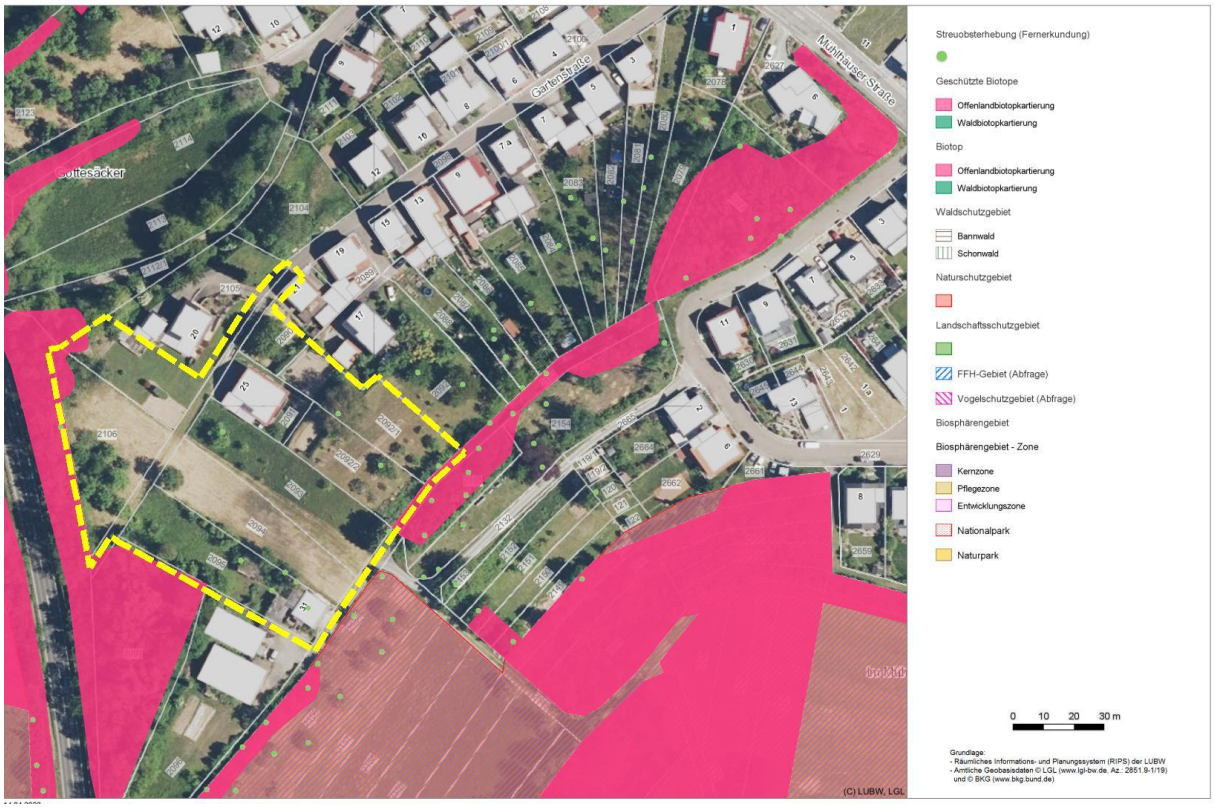


Abbildung aus dem Kartenwerk der LUBW

Das Plangebiet befindet sich teilweise auf Kernflächen und in Kernräumen des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Das Büro Bioplan hat sich im Umweltbericht zur Aufstellung des parallel erstellten Bebauungsplanes bereits intensiv mit den Auswirkungen der Planung auf den bestehenden Biotopverbund auseinandergesetzt. Es kommt zusammenfassend zu der Auffassung, dass die überplante Fläche keiner Kernfläche des Fachplanes landesweiter Biotopverbunde zuzuweisen ist. Auch die benachbarten Kernflächen südlich und östlich des Gebietes werden von der Planung nicht erheblich betroffen.

Es kann die Feststellung getroffen werden, dass die in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Darstellungen keine erheblichen Auswirkungen auf die Kernflächen und Kernräume des Biotopverbundes erwarten lassen.

aus den Karten der LUBW – Abbildung vorhandener Biotopverbünde

Im Zuge des parallel zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes erarbeiteten Bebauungsplanes wurden durch das Büro Bioplan, Heidelberg, ein Umweltbericht und Grünordnungsplan erstellt sowie eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung über die Flächen des Plangebietes durchgeführt. Die Ergebnisse finden als verbindlich umzusetzende Maßnahmen Eingang in die weiterführende Planung.

Die im Parallelverfahren auf der Ebene des Bebauungsplanes erstellten Umweltberichte sowie die Berichte über die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegen den Entwurfsunterlagen als gesonderte Bestandteile dieser Begründung bei. Sie werden im weiteren Planungsprozess, aufgrund des unterschiedlichen Detaillierungsgrades zwischen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung, inhaltlich Eingang finden in den für diese Teilfortschreibung zu erstellenden Umweltbericht.

Belange der Landwirtschaft

Die als zukünftiges Wohngebiet in die 17. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommene Fläche hat für die Landwirtschaft, aufgrund der bestehenden baulichen Vorprägung, der sehr heterogenen Struktur sowie aufgrund der unmittelbar angrenzenden naturschutzrechtlich relevanten Flächen, keine erhebliche Bedeutung.

Durch die weiterführende Planung ist sicherzustellen, dass für möglicherweise erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen kein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Fläche entstehen wird.

Hochwassergefahr/Gefahren bei Starkregen

Die geplante Wohnbaufläche liegt außerhalb der in der Hochwassergefahrenkarte für Baden-Württemberg dargestellten, von einem Hochwasserereignis betroffenen Flächen.

Die für die Stadt Rauenberg erarbeitete Starkregengefahrenkarte verdeutlicht, dass sich nur bei einem extremen Szenario auf der zukünftigen Straßentrasse Wasser sammeln und dieses über die „Gartenstraße“ abfließen wird. Zuflüsse aus dem unmittelbaren Umland auf die Flächen des Plangebietes sind auch bei extremen Niederschlägen nicht zu erwarten.

Mögliche Immissionskonflikte

Analog aller im Ortsteil süd-westlich der „Rauenberger Straße“ bzw. der „Mühlhausener Straße“ bestehenden Bauflächen, wird auch die erweiterte Baufläche der „Gartenstraße“ von Geräuschimmissionen des Straßenverkehrs der B 39 beeinträchtigt werden.

Auf der Grundlage einer durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung schalltechnische Untersuchungen durchzuführen.

Aufgestellt : Sinsheim, Sinsheim, 29.11.2023/22.09.2025 – Gl/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