



## Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zu den Örtlichen Bauvorschriften  
„St.-Wolfgang-Straße 3“,

Stadt Rauenberg, Stadtteil Malschenberg

### I. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „St.-Wolfgang-Straße 3“ sollen auf Antrag des Vorhabenträgers die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung und Erweiterung des ehemaligen Pfarrhauses zu einem Mehrfamilienwohnhaus geschaffen werden.

### II. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 3424/1 auf der Gemarkung Malschenberg. Es befindet sich im Süd-Westen des Ortsteiles und ist dem erweiterten Ortskern zuzurechnen.



### **III. bisherige Nutzung der überplanten Fläche**

Die Kirchengemeinde hat eine Teilung ihres Kirchengrundstückes vorgenommen und die Teilfläche, auf dem sich das seit dem Jahr 2017 leerstehende ehemalige Pfarrhaus befindet, an einen privaten Investor veräußert.



Das städtebauliche Umfeld ist geprägt durch das Kirchengebäude sowie die sie umgebenden Grünflächen. An das Areal grenzen im Osten die ältere Ortskernbebauung der „Hauptstraße“, im Süd-Westen und Süden Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäuser, welche über die „St.-Wolfgang-Straße“ erschlossen werden, an.

#### **IV. Vorhandenes Planungsrecht**

Das Flurstück Nr. 3424 der katholischen Kirche ist Bestandteil des Bebauungsplans „Westliche Ortserweiterung“, 1. Änderung der Stadt Rauenberg. Dieses seit dem 11.08.1982 rechtskräftige Planwerk weist den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß seiner bisherigen Nutzung als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Kirche“ aus.

Aufgrund dieser Rechtsgrundlage ist für die geplante Umnutzung des Pfarrhauses zu einem Mehrfamilienwohnhaus der Bebauungsplan zu ändern. Die Stadt Rauenberg prüft durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Frage, in welchem Umfang zukünftig an diesem Standort eine sich in das städtebauliche Umfeld einfügende Wohnbebauung möglich und städtebaulich vertretbar ist.

#### **V. Rechtliche Grundlagen**

Mit dem Ziel durch eine bereits sehr detailliert vorliegende Planung, auf die besondere Lage des geplanten Mehrfamilien-Wohnhauses eingehen zu können, hat der Gemeinderat der Stadt Rauenberg dem Antrag des Vorhabenträgers zugestimmt und den Beschluss zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst. Mit der Rechtskraft dieses gemäß § 12 BauGB aufgestellten Planwerkes werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

Die Rechtsgrundlagen für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bildet aufgrund der innerörtlichen Lage im Siedlungsgefüge der § 13 a BauGB.

Die durch den Bebauungsplan in der Summe zulässige Grundfläche unterschreitet deutlich die im § 13 a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB genannten Obergrenzen von maximal 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup>.

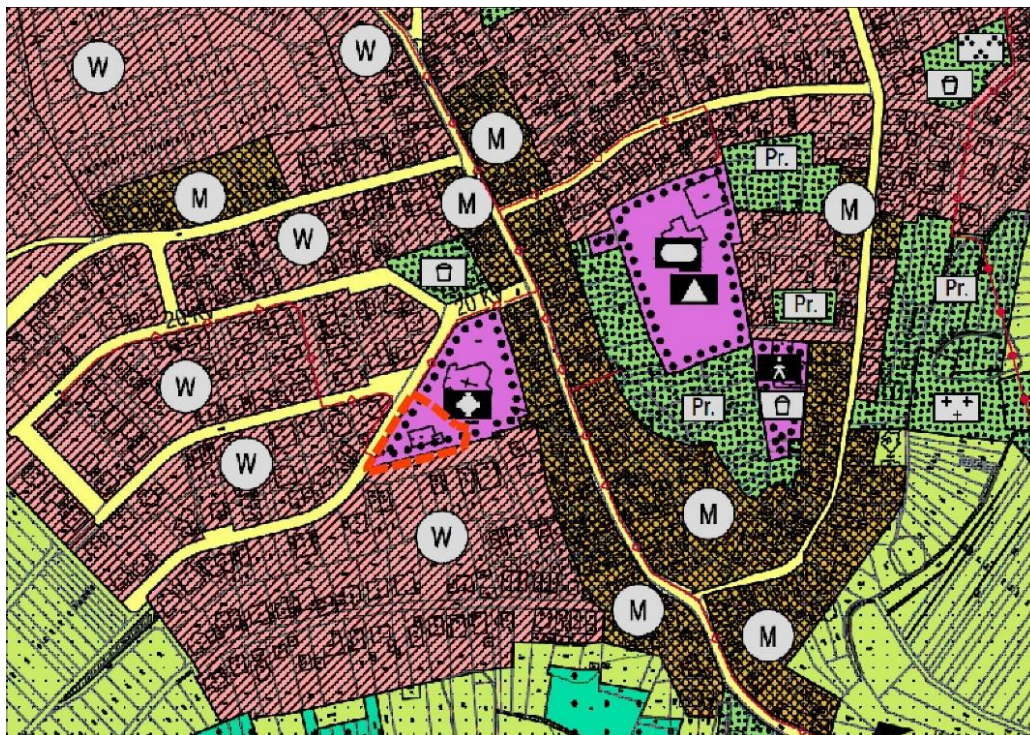
Die vorgenommene Neuüberplanung wird des Weiteren keine erheblichen Nachteile und Umweltauswirkungen zur Folge haben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im Plangebiet selbst bzw. in unmittelbar angrenzendem Umfeld befindet sich kein „NATURA 2000“-Gebiet, so dass auch ein hieraus abzuleitendes Erhaltungsziel von der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht betroffen sein kann.

Zusammenfassend ist somit die Feststellung zu treffen, dass im vorliegenden Fall alle im Baugesetzbuch genannten Voraussetzungen für die Durchführung eines „beschleunigtes Verfahren“ als gegeben angesehen werden können.

In der Raumnutzungskarte zum „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ ist das Plangebiet als „bestehende Siedlungsfläche“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der vorgenommenen Ausweisung demnach nicht entgegen.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann verzichtet werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Rauenberg weist die abgegrenzte Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als „Fläche für den Gemeinbedarf – Kirche“ aus.



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

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege einer Berichtigung angepasst.

Grundlagen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „St.-Wolfgang-Straße 3“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), 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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), 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.1095,1098), sowie die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

## **VI. Städtebauliche Erläuterungen**

Es ist das erklärte Ziel der Stadt Rauenberg, dass sich der Umbau und die Erweiterung des ehemaligen Pfarrhauses in die städtebauliche Struktur der „St.-Wolfgang-Straße“ einfügt. Diese ist geprägt von Einzel- und Doppelhäusern mit überwiegend 1 bzw. 2 Wohneinheiten.

Durch eine Reaktivierung der vorhandenen Bausubstanz soll dem Gedanken einer innerörtlichen maßvollen Nachverdichtung, unter Wahrung des genannten Grundsatzes, Rechnung getragen werden. Unter diesem

Gesichtspunkt wurden, als Ergebnis intensiver Diskussionen, Vorgaben über die zukünftig zulässigen Gebäudedekubatur und die Anzahl an Wohneinheiten als Obergrenze definiert.

Die nachfolgend erläuterten planungsrechtlichen Festsetzungen und die hieraus entwickelten Vorhabenpläne, gewährleisten, dass sich das Vorhaben sowohl hinsichtlich seiner Maße und Höhenentwicklung als auch der Anzahl zukünftig hier lebenden Personen, in das städtebauliche Umfeld einfügt.

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist die Baufläche gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ aus. In den Schriftlichen Festsetzungen wird die Vorgabe formuliert, dass aus dem Katalog der in einem „Allgemeines Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen nur diejenige realisiert werden dürfen, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. **Dieses ist im vorliegenden Fall der Umbau und die Erweiterung des Bestandsgebäudes ausschließlich zu Wohnzwecken.** Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt eine ergänzende Nutzung des Gebäudes im Rahmen der Vorgaben der Baunutzungsverordnung vorgesehen ist, kann die Genehmigung hierfür nur auf der Grundlage eines geänderten Durchführungsvertrages, d. h. nur mit der Zustimmung der Stadt Rauenberg, erfolgen. Grundlage für diese Festsetzung ist der § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB.

### **2. Erschließung der ausgewiesenen Baufläche**

Die Fläche des Geltungsbereiches ist erschlossen durch die bestehende und vollständig ausgebaute „St.-Wolfgang-Straße“.

Die südlich des Grundstückes gelegenen, öffentlichen PKW-Stellplätze bleiben vollumfänglich erhalten, indem, abgesehen von der zu erhaltenden Garage, die ergänzend vorgesehenen privaten Parkplätze auf der Nord-West-Seite des Grundstückes angeordnet werden. Private Fußwegverbindungen von den neu zu errichtenden PKW-Stellplätzen zu den zukünftigen Hauseingängen gewährleisten die Akzeptanz für den überwiegenden Teil dieser Stellplätze. Die Grundrisskonzeption geht durch eine entsprechende Anordnung der Hauseingänge auf diesen Sachverhalt ein.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die Ausweisung einer Teilfläche des Geltungsbereiches als „private Grünfläche“ hat einerseits die Zielsetzung einer innerörtlichen Nachverdichtung, andererseits soll durch ausreichend große, begrünte Freiflächen der besondere Charakter des Grundstückes erhalten bleiben. So lässt der Bebauungsplan entsprechend dem konkreten Vorhaben eine zweigeschossige Bebauung mit einer Grund- und Geschossflächenzahl von 0,5 bzw. 1,0 zu. Hierbei werden nur die Grundstücksteile in die Berechnung einbezogen, die im Bebauungsplan als „Bauland“ ausgewiesen sind (siehe § 19 Abs. 3 BauNVO). Durch diesen Sachverhalt wird die Überschreitung der in § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet genannten Obergrenze ausgeglichen (Größe des Gesamtgrundstückes ca. 1400 m<sup>2</sup>, „Allgemeines Wohngebiet“ ca. 970 m<sup>2</sup>).

Neben der zulässigen Grundfläche setzt der Bebauungsplan, eingehend auf den baulichen Bestand sowie die formulierten Vorgaben der Planung, nicht zu überschreitende maximal zulässige Gebäudehöhen fest.

Das Bestandsgebäude wird mit einem Flachdach versehen und bleibt ca. 75 cm unterhalb der Firsthöhe des bisher vorhandenen Satteldaches. Zur Vermeidung ablesbarer dreigeschossiger Wandscheiben an der Nordseite dieses Gebäudeteiles sieht die Planung vor, die Außenwand im Obergeschoss, gegenüber der des Untergeschosses und des Erdgeschosses, um ca. 1,50 m nach innen zu versetzen.

Die Höhe des geplanten Anbaus wird, abgesehen vom Treppenhaus, in seiner Höhenentwicklung 2,75 m unterhalb des umgebauten Bestandsgebäudes bleiben. Damit wird eine Gliederung der entstehenden Fassaden, auch in der horizontalen Ebene, erreicht und einem zu massiven Erscheinungsbild entgegengewirkt.

#### **4. Überbaubare Flächen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht vor, dass vorhandene Pfarrhaus in Richtung Westen in seiner Länge um 11,60 m zu erweitern. Die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt in Anlehnung an das geplante Vorhaben. Bei der Ausweisung der überbaubaren Fläche in Form von Baugrenzen werden die Flächen differenziert dargestellt, welche lediglich durch Balkone überragt werden, bzw. wo eine Außentreppe zur Erschließung des 1. Obergeschosses im Neubau vorgesehen ist. Außerhalb der als „überbaubar“ ausgewiesenen Flächen sollen im „Allgemeines Wohngebiet“ Terrassen gemäß den Vorhabenplänen zugelassen werden.

#### **5. Anzahl zulässiger Wohneinheiten**

Die Anzahl zulässiger Wohneinheiten wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf 6 Stück begrenzt. Während im Bestandsgebäude 4 Wohneinheiten geplant sind, sieht der Vorhabenplan in dem hieran angrenzenden Anbau 2 Wohneinheiten vor.

Die begrenzte Anzahl zulässiger Wohneinheiten trägt einerseits dem Charakter des städtebaulichen Umfeldes Rechnung, andererseits gewährleistet sie, dass die erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätze noch auf dem Grundstück des Plangebietes errichtet werden kann, ohne dass hierdurch einzelne im Bestand vorhandene öffentliche Parkplätze entfallen müssen.

Der vollständige Erhalt der vorhandenen öffentlichen PKW-Stellplätze an der „St.-Wolfgang-Straße“ gewährleistet, zusammen mit der vorgesehenen Erhöhung der Stellplatzverpflichtung, dass sich für die Bewohner der im Umfeld des Vorhabens bestehenden Bebauung hinsichtlich der Parkierungssituation keine spürbaren Veränderungen ergeben werden.

### **VII. Örtliche Bauvorschriften**

Zur Vermeidung gestalterischer Defizite und damit verbundener negativer Auswirkungen im Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes, werden in den „Örtliche Bauvorschriften“ einschränkende Vorgaben hinsichtlich zulässiger Einfriedungen definiert. Dieses betrifft einerseits die Höhe, andererseits die Materialwahl. Zugelassen

werden ausschließlich nicht blickdichte Einfriedigungen, wie beispielsweise hinterpflanzte Maschendraht und Stabmattenzäune.

Im Vorgartenbereich, der definiert ist als die Fläche zwischen dem Gebäude und der im Süden angrenzenden „St.-Wolfgang-Straße“, werden Einfriedigungen mit der oben gegebenen Begründung ganz ausgeschlossen.

Die Höhe zulässiger Stützwände wird zur Vermeidung städtebaulicher Missstände auf ein sichtbares Maß von 1,20 m begrenzt. Dieses wird begründet mit der ansonsten entstehenden dominanten Wirkung im Siedlungsbild, bzw. mit einer gegebenenfalls zu stark einengenden Wirkung eines solchen Elementes im öffentlichen Straßenraum.

Mit der Erhöhung der Stellplatzverpflichtung gegenüber der Landesbauordnung Baden-Württemberg geht die Stadt Rauenberg auf die Topografie und die Funktion der „St.-Wolfgang-Straße“ als Hauptsammelstraße ein. Durch die Forderung, die für das geplante Vorhaben erforderliche Anzahl an PKW-Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und baulich herzustellen, soll der öffentliche Straßenraum vor einem weiteren Parkdruck bewahrt werden. Durch diese Festsetzung ist gewährleistet, dass sich durch unsachgemäß abgestellte PKW das Gefahren- und Behinderungspotential im öffentlichen Raum gegenüber dem derzeitigen Zustand nicht wesentlich erhöhen wird. Dieses betrifft insbesondere auch die stets zu gewährleistende Durchfahrt für Fahrzeuge des Rettungswesens.

## **VIII. Belange des Umwelt- und Klimaschutzes**

Auf die Erarbeitung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird, mit Hinweis auf die Vorgaben des § 13a BauGB, verzichtet. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der bereits auf dem Grundstück bestehenden Bebauung sowie der nur geringen baulichen Erweiterung, kann auf eine überschlägige Prüfung möglicherweise sich ergebender erheblicher Umweltauswirkungen verzichtet werden.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes fanden die Belange des Umweltschutzes Berücksichtigung. So wurde die vorhandene Vegetation auf der süd-westlichen Teilfläche des Grundstückes unter Schutz gestellt. Des Weiteren wurden für die entlang der „St.-Wolfgang-Straße“ im Zuge des Bauvorhabens zu entfernenden Strauchstrukturen durch die Aufnahme eines „Pflanzgebot“ sichergestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein adäquater Ausgleich in Form von Neuanpflanzungen vorgenommen wird.

Zum Ausgleich der sich im Zuge des Vorhaben ergebenden Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“, „Wasser“ und „Kleinklima“ wird die Festsetzung formuliert, dass Teile der Dachflächen, auch des Bestandsgebäudes, auf einer 8 cm starken Substratschicht eine extensive Dachbegrünung erhalten müssen. Hierdurch werden Teile des Oberflächenwassers zurückgehalten und das Aufheizen dieser bebauten und versiegelten Flächen vermieden.

Darüber hinaus vergrößern begrünte Dachflächen, wie auch Gartenflächen, die Artenvielfalt, insbesondere die von Kleinlebewesen.

Auf allen Teilflächen der zukünftigen Dächer, die nicht als Terrasse genutzt werden beabsichtigt der Vorhabenträger, eine Aufständerung von Photovoltaik-Modulen zur Gewinnung von Strom durch Sonnenenergie vorzunehmen. Der geplante Umbau des alten Pfarrhauses geht damit bereits auf die ab Mai dieses Jahres geltende Gesetzeslage ein, nach der 60 % bzw. 30 % (bei einer Dachbegrünung) der hierfür geeigneten Dachflächen mit Photovoltaik-Modulen zu bestücken sind.

## **IX. Ver- und Entsorgung**

Das Vorhaben kann über die vorhandenen Wasser- und Abwasserleitungen ver- und entsorgt werden.

Durch eine Begrünung großer Teile der Dachflächen ist sichergestellt, dass Teile des Oberflächenwassers zur Verdunstung gebracht werden. Durch den vorhandenen satzungsgemäßen Anschluss des Gebäudes an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung nach wie vor gesichert.

## **X. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weist eine Gesamtfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> auf.

Aufgestellt : Sinsheim, 21.12.2021/19.01.2022 – GI/Schiev

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