



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

**zum Bebauungsplan „Ehemalige Kelterhalle/Winzerhalle“,
Stadt Rauenberg**

I. Planungsgrundlagen und Anlass der Bebauungsplan-Aufstellung

Die Stadt Rauenberg beabsichtigt, die Fläche ihrer ehemaligen Kelterhalle zu veräußern und an diesem Standort zukünftig einen Betrieb, welcher sich der Baumpflege, der Baumanierung und der Landschaftspflege widmen, anzusiedeln. Ausgewiesen wurde mit diesem Hintergrund ein „Sondergebiet“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung.

Diese Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird begründet mit der in diesem Bereich bereits bestehenden Vorbelastung, aber auch mit der Notwendigkeit, für diese besondere Nutzung einen geeigneten Standort im Gemeindegebiet vorzuhalten.

Die Stadt Rauenberg hat im Vorfeld der Bebauungsplan-Aufstellung aufgrund der Tatsache, dass die Raumnutzungskarte des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ auf der überplanten Fläche einen „Regionaler Grünzug“ sowie ein „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ darstellt, einen Antrag auf Zulassung von Abweichungen von Zielen des „Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar“ (Zielabweichungsverfahren) gestellt.

Dieser Abweichung wurde durch das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 21.05.2019 stattgegeben.

Auf dieser Grundlage hat der Gemeindeverwaltungsverband, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, mit einer 15. Teilfortschreibung seinen Flächennutzungsplan fortgeschrieben.

II. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Stadt Rauenberg hat von Anfang an im Planungsprozess großen Wert darauf gelegt, dass sich die neue Nutzung des Areals der ehemaligen Kelterhalle auch zukünftig in das Landschaftsbild einfügt.

Mit dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan, in enger Abstimmung mit dem das Verfahren begleitenden Ingenieurbüro für Umweltplanung Blaser, Esslingen, einen das Plangebiet umfassenden privaten Grünstreifen fest. Die auf diesen Flächen vorgesehene Bepflanzung mit standortgerechten Hecken-, Strauch- und Baumstrukturen soll dazu beitragen, dass das zukünftige Betriebsgelände einerseits im Landschaftsbild nicht störend in Erscheinung tritt und andererseits auch eine Bereicherung für die Vegetationsstrukturen und den Artenschutz darstellt.

Darüber hinaus werden zur Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild die zukünftig zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen, orientiert an der im baulichen Bestand vorhandenen Kelterhalle, festgesetzt.

Die Stadt Rauenberg hat parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes einen Umweltbericht, einschließlich einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz sowie eine artenschutzrechtliche Untersuchung, erarbeiten lassen. Auf dieser Grundlage wurde, neben den internen Minimierungs- und Ausgleichs-Maßnahmen, ca. 460 m nord-westlich des Geltungsbereiches eine weitere Ausgleichs-Maßnahme festgesetzt.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung fanden des Weiteren verbindlich durchzuführende „CEF-Maßnahmen“ Aufnahme in die Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter durch die vorgesehenen internen und externen Ausgleichs-Maßnahmen in vollem Umfang ausgeglichen werden.

III. Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behörden-Beteiligungen

Im Zuge der Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes, aber auch zur Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises die Frage kontrovers diskutiert, ob durch das Vorhaben landschaftsästhetisch bedeutsame Zusammenhänge negativ beeinträchtigt werden. Die sich aus der Planung heraus ergebenden Auswirkungen können nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde auch durch Eingrünungs-Maßnahmen nicht unter die „Erheblichkeitsschwelle“ gebracht werden.

So lehnte die Fachbehörde, auch nach Vorlage des Umweltberichtes, aus Ihrer Sicht das Vorhaben aus den genannten Gründen ab.

Nach Auffassung der Stadt Rauenberg und des Gemeindeverwaltungsverbandes konnte auf der Ebene des Bebauungsplanes jedoch der Nachweis erbracht werden, dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante weitestgehend geschlossene, 5,00 m bis 7,50 m breite Heckenanpflanzung wirkungsvoll minimiert werden kann. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Umweltberichtes kommt des Weiteren zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Eingriffe in die Schutzgüter „Boden“ und „Pflanzen und Fauna“, auch unter Einbeziehung externer Maßnahmen, in vollem Umfang kompensiert werden können.

Als ein Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung wurden als „CEF-Maßnahmen“ der Erhalt der von Dohlen besetzte Nistkasten sowie der Erhalt des Brutplatzes eines Turmfalken-Paares verbindlicher Bestandteil der Schriftlichen Festsetzungen.

Des Weiteren hat der Gemeinderat die Forderung der Unteren Naturschutzbehörde aufgegriffen, das für einen Zeitraum von 3 Jahren geforderte Monitoring für die im Plangebiet vorgefundenen Turmfalken- und Dohlen-Brutpaare als einer verbindliche Vorgabe in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe und Vertretern des Straßenbauamtes sowie des Straßenverkehrsamtes des Rhein-Neckar-Kreises wurden im Zuge des Verfahrens die Anbindung des Plangebietes an das klassifizierte Straßennetz intensiv erörtert. Der Einmündungsbereich kann, unter Berücksichtigung der prognostizierten geringen Fahrbewegungen, durch einzelne Maßnahmen bedarfsgerecht ertüchtigt werden.

Darüber hinaus wurde eine punktuelle Aufwertung des derzeitigen Wirtschaftsweges angeregt, um auf dieser Strecke auch einen Begegnungsfall zweier LKW zu ermöglichen. Die erforderlichen baulichen Maßnahmen werden nach ihrer Umsetzung durch verkehrsrechtliche Vorgaben der Straßenverkehrsbehörde ergänzt.

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 21 – Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz, hinterfragte, inwieweit durch die Inhalte der Flächennutzungsplan-Fortschreibung und des Bebauungsplanes die Nebenbestimmungen, die mit der Zielabweichungs-Entscheidung ergangen sind, Berücksichtigung gefunden haben. Nach Vorlage aller gutachterlicher Betrachtungen und der hieraufhin vorgenommenen Ergänzungen konnte die höhere Raumordnungsbehörde letztendlich mit Schreiben vom 22.01.2021 das Planwerk bestätigen und kam zu der Feststellung, dass die erlassenen Nebenbestimmungen erfüllt wurden.

Aufgrund der im Zuge dieser Verfahrensschritte seitens der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen, hat die Stadt Rauenberg eine schalltechnische Untersuchung sowie eine ergänzende Begutachtung möglicher Geruchsemissionen vornehmen lassen.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung kann dahingehend zusammengefasst werden, dass es an den Fassaden der nächstgelegenen Wohngebäude zu keiner unverträglichen Lärmbelastung kommen wird. Auch hinsichtlich der Geruchsemissionen kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der betrieblichen Rahmenbedingungen und der Mengen temporär gelagerter Stoffe und der Flächengrößen unzumutbare Geruchsemissionen **nicht** auftreten werden.

Zur Vermeidung einer befürchteten einschränkenden Wirkung des Vorhabens auf eine angrenzende landwirtschaftliche Fläche, wurde seitens eines Einwenders die Forderung erhoben, von einer Durchführung des Vorhabens abzusehen oder die zulässige Sondernutzung auch auf seine Fläche auszudehnen. Diesem Ansinnen konnte der Gemeinderat mit der Feststellung, dass es durch das Vorhaben zu keiner unangemessenen Beeinträchtigung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen kommen wird, nicht entsprechen.

Aufgestellt : Sinsheim, 17.11.2021 – 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