
Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB
Stadt Rastatt
Ortsteil Niederbühl-Förch
Baugebiet 'Verlängerte Bastgartenstraße II'

Stand: 20.07.2015



I. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha.

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Stadt Rastatt im Ortsteil Förch der Teilgemeinde Niederbühl. Nordwestlich schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verlängerte Bastgartenstraße I, 1. Änderung“, der am 2. März 2002 rechtskräftig wurde, an das Plangebiet an. Das angrenzende Wohnbaugebiet „Verlängerte Bastgartenstraße I“ wird durch die Bastgartenstraße erschlossen und endet derzeit nördlich des Plangebietes in einem Wendehammer.

Östlich des Plangebietes befindet sich der alte Ortskern des Ortsteiles Förch, der hier seinen Abschluss findet. Unmittelbar südlich des Plangebietes liegt die Bundesstraße K 3711, die von Förch in südlicher Richtung weiter nach Haueneberstein führt. Ca. 400 m südlich des Plangebietes liegt die Parkanlage des Barockschlosses Favorite. Östlich und südlich der Kreisstraße 3711 grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Untere Murg“ unmittelbar an das Plangebiet an.

Westlich des Plangebietes beginnt die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und mit Büschen und Obstbäumen bestanden; Teilflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Für den Geltungsbereich gibt es derzeit keine planungsrechtlichen Bindungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Plangebiet als derzeit letzte Wohnbauerweiterungsfläche für den Ortsteil Förch zu erschließen und einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zuzuführen. Hierzu wird die Bastgartenstraße in Richtung Süden verlängert.

II. Beurteilung der Umweltbelange

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes sind im Rahmen der Umweltprüfung Fachgutachten erstellt worden.

a) Artenschutzrechtliche Prüfung

Faunistische Erhebungen wurden bereits im Juni 2006 (Rennwald, E., Dipl. Biologe) durchgeführt und sich im Umweltbericht Stand 2007 dargestellt.

Ergänzend wurde im Mai 2011 bei milden und sonnigen Witterungsbedingungen eine Erfassung des Brutvorkommens im Plangebiet durchgeführt.

Als Untersuchungsraum wurde das Plangebiet und die westlich angrenzenden Feldfluren und Obstwiesen festgelegt. Auch wurde das mögliche Vorkommen der Zauneidechse untersucht. Besonders intensiv wurden die Randbereiche der Wege zu den Ruderalfluren mit Saumvegetation abgesucht. Zauneidechsenvorkommen konnten jedoch nicht festgestellt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Zauneidechsenpopulation den Vorhabensbereich nicht besiedelt.



Auch wurde die Betroffenheit von Brutvogelrevieren festgestellt. Es werden geeignete Lebensräume für Vogelarten erweitert und durch das Anbringen von Nisthilfen wird der Verlust an Bruthöhlen ausgeglichen.

Mit einer Gefährdung lokaler Populationen von Vogelarten ist nicht zu rechnen.

b) Umweltbericht

Die Stadt Rastatt plant mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Verlängerte Bastgartenstraße II“ die Neuausweisung eines Wohngebiets mit einer Gesamtfläche von ca. 1,8 ha in Niederbühl- Förch. Die Arrondierung des südlichen Ortsrandes begrenzt hier die Siedlungserweiterung zum Schlosspark Favorite.

Durch die geplante Erschließung werden Lebensräume mit teilweise hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in Anspruch genommen.

Der Eingriffsschwerpunkt liegt im Bereich der Schutzgüter Arten/ Biotope und Boden, auch das Landschaftsbild ist betroffen.

Der Eingriff kann durch die geplanten Maßnahmen im Plangebiet für die Schutzgüter Wasser und Klima und für das Landschaftsbild weitestgehend verringert werden.

Durch die im Ausgleichskonzept vorgesehenen Maßnahmen außerhalb des Plangebiets werden die Schutzgutbereiche Arten- und Biotope und Boden in geeigneter Weise kompensiert.

Als Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind insbesondere zu nennen:

- Sparsamer Umgang mit Boden durch Reduzierung der Versiegelungen auf Privatgrundstücken
- Eingrünung des Ortsrandes durch die Erweiterung des Obstbaumgürtels im Westen der geplanten Bebauung und am nordwestlichen Ortsrand von Förch
- Flächige Gehölzpflanzungen zur Abgrenzung und ökologischen Aufwertung der Hausgärten
- Oberbodenauftrag auf ehemaligen Lagerflächen im Kieswerk in Rastatt-Plittersdorf

Die weiteren Umweltbelange sind durch folgende Maßnahmevorschläge berücksichtigt:

- ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser,
- Lärmschutzmaßnahmen
- Nutzung erneuerbarer Energien bzw. effiziente Nutzung von Energie.

Das Monitoring sieht eine Kontrolle der Umsetzung für die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vor.



III. Abwägungsvorgang

- a) Folgende Anregungen seitens der Behörden wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB vorgebracht:

Landwirtschaftsamt

Seitens des Landwirtschaftsamts wird darauf hingewiesen, dass die „zerstückelte“ Ausgleichsmaßnahme M2 zu einer Verschlechterung der Agrarstruktur führt, da Teile der zwischen den geplanten Außergleichsmaßnahmen liegenden Ackergrundstücken nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar sind.

Die genannten Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Rastatt und können somit nicht als Ausgleichsfläche herangezogen werden. Als langfristige Zielsetzung der Stadt Rastatt ist es, hier einen durchgängigen Grünstreifen mit Wiesen und Obstbäumen als Ortsrandeingrünung entstehen zu lassen und so eine durchgängige Bewirtschaftung als Baumwiesen zu ermöglichen. Die Stadt Rastatt prüft hier im Zuge der Ausgleichsumsetzung die Umnutzung der verbleibenden 5 Ackerstreifen der genannten Flurstücke in Wiesen oder Baumwiesen.

Abfallwirtschaft

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt weist auf die Anforderungen an Breite und Gestaltung der Straßen, welche von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden soll, hin. Die vorgeschriebenen Sicherheitsabstände und Freihaltezonen müssen eingehalten werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Abfallsammelfahrzeuge nicht in die beiden Stichstraßen einfahren dürfen.

Die Mindestbreite aller von ASF zu befahrenden Straßen wurde in der Planung berücksichtigt.

Eine Freihaltezone von 0,5 m wurde im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Jedoch ist die Straße einer Straßenbreite von 5,5 m sowie einer Aufweitung der Straße in Kurven und bei Platzsituationen für Sattelschlepper gut zu passieren. Aufgrund der kleineren Ausmaße eines Müllfahrzeuges wird somit davon ausgegangen, dass auch dieses Fahrzeug problemlos die Straßen passieren kann. Die Prüfung der Schleppkurven und Abbiegungsradien ist erfolgt und in der Planung berücksichtigt.

Die Stichstraßen haben eine Länge von maximal 20m, sodass die Behälter an die Ringstraße für den Zeitraum der Leerung gebracht werden können.

- b) Folgende Anregung wurde seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgebracht:

Abstand zwischen Baufenster und Bestandsbebauung

Seitens der Eigentümer der nördlich des Plangebiets angrenzenden Grundstücke wurde der Abstand zwischen einem im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufenster (Flurstück 4152) und Garagenfenster und der Bestandsbebauung entlang der Favoritestraße bemängelt. Aufgrund der tieferliegenden Position der bestehenden Grundstücke sowie der Abstand von dem geplanten Baufenster zu der Bestandsbebauung wird hier eine Beschattung der Grün- und Sozialflächen sowie Einschränkungen in der Privatsphäre befürchtet.

Das mit einem Abstand von 4m zur Grundstücksgrenze ausgewiesene Baufenster rückt von der erforderlichen Mindestabstandsfläche von 0,4 x Wandhöhe,



mindestens jedoch 2,5 m ab. Vor Garagen sind Abstandsflächen zwar nicht erforderlich, jedoch dürfen diese eine max. Höhe von 3,0m aufweisen. Insgesamt werden die Privatsphären mit der Einhaltung der Abstandsfläche nach der LBO und dem geltenden Nachbarschaftsrecht vollumfänglich geschützt.

Großflächige Beschattung der Grundstücksflächen oder eine Einschränkung der Privatsphäre sind somit nicht zu befürchten.

Des Weiteren liegt zwischen Bestandsbebauung und Baufenster ein Mindestabstand von über 15m. Dieser wird – auch im Hinblick auf die vorhandene Körnung der Umgebungsbebauung – für angemessen eingestuft.

Von einer Verkleinerung des Baufensters wird aus den oben genannten Gründen abgesehen.

Wirtschaftsweg

Des Weiteren wurde seitens der Anwohner auch die Überplanung des Wirtschaftsweges zwischen Bestandsbebauung und der Neuplanung bemängelt, da die betroffenen, an den Weg angrenzenden Grundstücke den Weg als rückwärtigen Grundstückszugang für Transporte wie Kaminholz oder Baumaterial nutzen.

Über die Nutzung des Weges liegen der Stadt Rastatt jedoch keinerlei Dienstbarkeiten oder Vereinbarungen vor. Die Nutzung des Weges erfolgte lediglich unter Duldung der Privateigentümer. Eine öffentliche Widmung dieses Weges ist nicht erfolgt. Auch ein historischer Hintergrund des Verlaufs des Weges liegt nicht vor.

Die bestehende Fußwegverbindung zwischen dem Baugebiet „Bastgartenstraße I“ und dem Schloss Favorite ist auch in dem Bebauungsplan „Verlängerte Bastgartenstraße II“ berücksichtigt.

Die öffentlich rechtliche Erschließung der betroffenen Grundstücke erfolgt über die Favoritestraße. Der durch den Wirtschaftsweg entstandene rückwärtige Zugang der Grundstücke wurde von den Grundstückseigentümern lediglich geduldet. Eine dingliche Sicherung oder öffentliche Widmung des Weges ist nicht erfolgt und war nie vorgesehen. Ansprüche auf die rückwärtige Erschließung können somit nicht abgeleitet werden.

In einem Gespräch zwischen den Eigentümern der an den Bebauungsplan westlich angrenzenden Flurstücke 1656/1, 1656/2, 1656/3 und 1657 und dem Ortsvorsteher Niederbühls sowie Vertretern der HL-GmbH am 19.08.2010 wurde das Interesse der Einbeziehung der Gartenflächen dieser Flurstücke in das Bebauungsplan – und Umlegungsverfahren abgefragt. Es wird erläutert, dass durch die Einbeziehung der Teilflächen in die Verfahren nachhaltig das Planungsrecht gesichert werden kann und im Rahmen der Umlegung die Grundstücke einen für eine Bebauung geeigneten Zuschnitt erhalten können.

Die Einbeziehung in das Verfahren bedeutet im Weiteren aber auch, dass die Beteiligten sich an den Gestehungskosten, anteilig entsprechend ihrer gewünschten Zuteilung, beteiligen und die Flächenbeiträge und entstandenen Umlegungsvorteile leisten müssen.

Seitens der Eigentümer wurde mitgeteilt, dass kein Interesse an der Einbeziehung der Grundstücke in die Verfahren besteht.



Schallschutzmaßnahmen

Die Anwohner äußerten ebenfalls Bedenken gegenüber der mit dem Baugebiet zu planenden Lärmschutzwand zwischen der Favoritestraße und dem Baugebiet. Sie befürchten eine Höhe der Lärmschutzwand von max. 5 m und infolge dessen Sichtbehinderung vom Ort zum Schlosspark und umgekehrt.

Eine Bebauung des Gebiets „Verlängerte Bastgartenstraße ist ohne ausreichende Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich. Die Veränderung der Ostseingangssituation sowie der derzeit bestehenden Sichtbeziehungen ist unumgänglich und wird in ihrer abwägenden Gewichtung hinter die dringliche Entwicklung neuer Wohnbauflächen in Rastatt zurückgestellt. Die geplante Lärmschutzwand hat östlich des Fußweges eine Höhe von 3,0 m und westlich von 3,5 m. Höhen von 5,0 m sind nicht geplant und erforderlich. Die Gestaltung der Lärmschutzeinrichtungen wird durch die Kombination eines Erdwalles mit Mauer den dörflichen Charakter aufnehmen.

Zur Bebauungsplanaufstellung wurde der Umweltbericht 2007 in maßgeblichen Punkten durch den Umweltbericht 2011 ersetzt. Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch können nicht festgestellt werden. Vorhandene Naherholungsstrukturen sind weiterhin vorhanden. Eine standortgerechte Ortsrandeingrünung zur Einbindung der Wohnbebauung ist zudem vorgesehen.

Durch die aktive Lärmschutzmaßnahme werden insbesondere die für die Lebensqualität vorrangigen EG-Zonen und Freibereiche geschützt und die Orientierungswerte nach den einschlägigen Verordnungen und Vorschriften eingehalten. Durch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen in den OG-Zonen kann eine wesentliche Einschränkung der Lebensqualität nicht abgeleitet werden.

Die Prognosedaten aus dem Schallgutachten von 2003 haben weiterhin Bestand. Es liegen keine Informationen vor, die eine Abweichung von den Prognosedaten vermuten lassen.

Bebauungsdichte

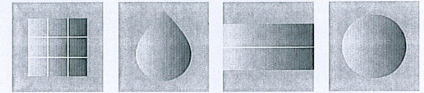
Auch die Bebauungsdichte mit einer max. ausgewiesenen GRZ von 0,4 wird von den Anwohnern für zu hoch gehalten, da sie nicht zum Charakter Förchs passt und der dort vorhandenen durchschnittlichen Bebauungsdichte im Umfeld des Plangebiets korrespondiert.

Unter dem Aspekt einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ist die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,3 nicht zielführend. Um eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke garantieren und eine Bebauung nach den heutigen Anforderungen ermöglichen zu können wird an der im Entwurf ausgewiesenen Grundflächenzahl von 0,4 festgehalten. Die durch die Planung entstehende Körnung nimmt die bestehende Körnung auf und passt sich somit dem Charakter Förchs an.

Artenschutz

Seitens der Anwohner wird erwähnt, dass der Umweltbericht aus dem Jahr 2007 den Erhalt von Obstbäumen vorsah. Es wird bemängelt, dass diese nach dem aktuellen Planentwurf nicht erhalten werden, da in der näheren Umgebung eines Baumes Siebenschläfer und Gartenschläfer festgestellt wurden.

Die genannten Bäume können aufgrund der geänderten Baufenster nicht erhalten werden. Stattdessen sieht das Ausgleichskonzept vor, den südwestlichen Ortsrand durch Obstwiesen zu gestalten. Der vorhandene Gehölzbestand wird erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt. Diese und weitere im Bebauungsplan festgesetzten



Maßnahmen sichern und fördern einen vielfältigen Lebensraum für Flora und Fauna. Auch für Bilche wird somit der Lebensraum „Obstwiesen“ erhalten und langfristig gesichert.

Wunsch eines Garagenfensters auf Flurstück 4152

Seitens eines Miteigentümers des Flurstückes 4152 wurde der Wunsch eines zusätzlichen Garagenfenster auf Flurstück 4152 geäußert.

Eine Garage an der gewünschten Stelle ist städtebaulich nicht gewünscht. Nördlich angrenzend an das Baugrundstück befindet sich bereits auf Flurstück 4151/1 eine Garage auf der Grundstücksgrenze. Der Abstand zwischen dieser und der gewünschten Garage würde nur 3,5 m betragen. Gewünscht ist hier ein größerer Abstand, um den Charakter einer aufgelockerten Bebauung entsprechend der Ortsstruktur zu erhalten. Aufgrund dessen wurde auch das Baufenster insgesamt 6,0 m von der nördlichen Grundstücksgrenze abgerückt. Dennoch ist der Bau von Garagen innerhalb des großzügig ausgewiesenen Baufensters sehr gut möglich.

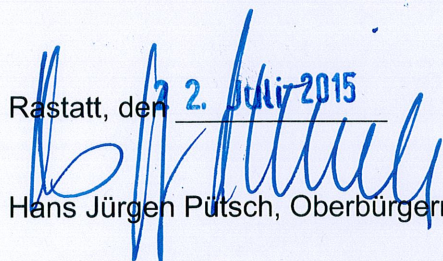
Des Weiteren ist entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität ausgewiesen. Diese benötigt eine Eingrünung mit Bäumen zur optischen Einbindung des Gebäudes in das Ortsbild. Würde dem Wunsch nachgegangen wären, wäre eine Eingrünung der Fläche nicht ohne den Wegfall von öffentlichen Parkplätzen möglich.

Dem Wunsch nach Ausweisung eines Garagenfensters nördlich des Baufensters kann somit aus städtebaulichen sowie erschließungstechnischen Gründen nicht nachgegangen werden.

IV. Alternativprüfung

Das Planvorhaben ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Standortalternativen wurden daher nicht untersucht.

Für die Entwicklung der geplanten Bebauung wurden verschiedene Erschließungsvarianten erarbeitet. Die innere Erschließung und Bebaubarkeit wurde somit optimiert.

Rastatt, den 2. Juli 2015

Hans Jürgen Pütsch, Oberbürgermeister



aufgestellt: Weilheim a.d. Teck, den 20.07.2015

SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG

Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung

Bahnhofstraße 4

73235 Weilheim a.d. Teck