
**Begründung zum Bebauungsplan
(Satzung)**
Stadt Rastatt
Ortsteil Niederbühl-Förch
Baugebiet 'Verlängerte Bastgartenstraße II'

Stand: 20.07.2015



INHALT

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	3
3. Rahmenbedingungen und Vorgaben.....	3
4. Städtebauliche Planung	4
4.1 Städtebauliches Konzept	4
4.2 Erschließung.....	4
4.3 Grundstücksneuordnung.....	4
5. Gutachten	5
5.1 Schalltechnische Untersuchung	5
6. Begründung zu den textlichen Festsetzungen.....	6
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung	6
6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten.....	6
6.4 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen	6
6.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen	7
6.6 Versorgungsflächen	7
6.7 Örtliche Bauvorschriften.....	7
6.8 Belange der Umwelt.....	7
6.9 Freiraumgestaltung und Ökologie	8
7. Umweltbericht	8
7.1 Freiraumgestaltung und Ökologie	9
8. Städtebauliche Daten.....	12
9. Verfahren.....	12

Anlage:

Umweltbericht vom 20.07.2015



1. Anlass und Ziel der Planung

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.

Das Grundstück Flst.Nr. 4152 war bisher Bestandteil des Bebauungsplanes „Verlängerte Bastgartenstraße I, 1. Änderung“. Das Grundstück sollte bisher mit einem Doppelhaus bebaut werden, konnte jedoch aufgrund der großen Grundstücksgrößen nicht veräußert werden. Aus diesem Grund wurde das Grundstück Flst.Nr. 4152 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Verlängerte Bastgartenstraße II“ einbezogen und statt der bisherigen Doppelhausfestsetzung sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser auf der Fläche ermöglicht.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

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. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Der genaue Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus dem Lageplan ersichtlich.

3. Rahmenbedingungen und Vorgaben

Regionalplan und Flächennutzungsplan

Im Regionalplan Mittlerer Oberrhein von 2003 ist das Plangebiet als regionalplanerisch abgestimmter Bereich für die Siedlungserweiterung ausgewiesen.

In der seit dem 6. Juli 2006 rechtswirksamen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dementsprechend soll für das Plangebiet die Gebietsart eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Der Bebauungsplan entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und kann als aus diesem entwickelt gelten.



4. Städtebauliche Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Das am Übergang zur freien Landschaft gelegene Plangebiet bildet den endgültigen Abschluss der Bebauung am südlichen Ortseingang des Ortsteiles Förch. Eine mäßig dichte Einzel- und Doppelhausbebauung, welche die bestehende Bebauung fortführt, soll zukünftig den neuen südwestlichen Ortsrand von Niederbühl-Förch definieren.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Im Plangebiet können so insgesamt 48 Wohneinheiten als Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser mit großzügigen Gartenflächen entstehen.

Westlich und südlich zum Ortsrand hin ist eine traufständige Bebauung vorgesehen, während für die im zentralen sowie nördlichen und östlichen Bereich des Baugebiets gelegenen Grundstücke eine giebelständige Bebauung vorgesehen ist. Beide Gebäudeorientierungen ermöglichen eine Solarenergienutzung durch auf den Dachflächen montierbare Sonnenkollektoren.

Im Süden des Plangebietes ist aus Gründen des Lärmschutzes sowie aus straßenverkehrlichen Gesichtspunkten ein ca. 17 – 20 m breiter Abstandsstreifen zwischen Baugrenze und Fahrbahnrand der Kreisstraße K 3711 vorgesehen, innerhalb dessen keine Bebauung möglich ist. Diese Fläche soll als Verkehrsgrün mit einer Baumbepflanzung und einem 3 – 3,5m hohen Lärmschutzwand zur K 3711 angelegt werden. Die private Grundstücksfläche wird in diesem Abstandsstreifen in Richtung K 3711 mit Pflanzgeboten belegt.

Baumpflanzungen sollen an der westlichen Grenze des Plangebietes den Übergang zur freien Landschaft herstellen.

4.2 Erschließung

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich und ist bisher nicht erschlossen. Die Bastgartenstraße wird nach Süden fortgeführt. Der detaillierte Straßenausbau ist Gegenstand der zu einem späteren Zeitpunkt erfolgenden Straßenentwurfsplanung.

Die Verkehrsfläche soll als Mischfläche ohne Differenzierung für die einzelnen Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, motorisierter Individualverkehr) ausgebildet werden. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Der Anschluss an die Entsorgungsleitungen erfolgt entweder an der Favoritestraße oder an der K 3711; ein Anschluss an die bestehenden Entsorgungsleitungen in der Bastgartenstraße ist nicht möglich.

Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser soll gebietsnah in den Krebsbach eingeleitet werden. Retentionsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.3 Grundstücksneuordnung

Für das Plangebiet muss im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine Umlegung gemäß Baugesetzbuch durchgeführt werden. Das Grundstück Flst.-Nr. 4152 wird in die Umlegung nicht einbezogen.



5. Gutachten

5.1 Schalltechnische Untersuchung

Da das Plangebiet südlich unmittelbar an die Kreisstraße K 3711 angrenzt, sind Verkehrslärmeinwirkungen auf das geplante Wohngebiet zu erwarten. Aus diesem Grunde wurde im bisherigen Bauleitplanverfahren eine Schalltechnische Untersuchung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen bei der Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU), Kaiserslautern in Auftrag gegeben, deren Aufgabe es war, die Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm auf das Plangebiet zu ermitteln und zu bewerten sowie die Konsequenzen für den Bebauungsplan aufzuzeigen.

Eine erste Schalltechnische Untersuchung wurde im September 2003 abgeschlossen. Die Untersuchungen ergaben deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes - Verkehrslärmschutzverordnung - in der südlichen Hälfte des Plangebietes. Als Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmeinwirkungen wurden zum einen Geschwindigkeitsbeschränkungen für die K 3711 im Bereich des Plangebietes kombiniert mit einer Verlegung der Ortseinfahrt sowie zusätzlich die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes vorgeschlagen, bei einer gleichzeitigen Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h im Bereich der Ortseinfahrt.

Eine zweite, ergänzende Schalltechnische Untersuchung wurde im Dezember 2011 abgeschlossen. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass durch die Festsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Wohnungen vollständig erfüllt werden können.

Aktiver Schallschutz:

Mit der Errichtung einer 3,0 bzw. 3,5 Meter hohen Kombination aus Lärmschutzwand und -wand im südlichen Bereich des Plangebietes sowie einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h ab ca. der Hälfte der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird an allen geplanten Baugrenzen und in den Freisitzbereichen der Orientierungswert Tag von 55 dB(A) in der Erdgeschosszone eingehalten.

Passiver Schallschutz:

Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, an denen auch unter Berücksichtigung der festgesetzten aktiven Lärmschutzes Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht zu erwarten sind, ist passiver Schallschutz vorzusehen und im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt 5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln.

In Höhe des Erdgeschosses befinden sich alle Baugrenzen des geplanten Wohngebietes innerhalb des Lärmpegelbereichs II gemäß DIN 4109. (maßgeblicher Außenlärmpegel ist kleiner als 60 dB). In Höhe des Obergeschosses liegen die drei der K 3711 nächstgelegenen



nen Baugrenzen überwiegend innerhalb des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109 (maßgeblicher Außenlärmpegel ist größer als 60 und kleiner als 65 dB), die übrigen Bau- fenster liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs II. Aufgrund dieser Ergebnisse werden entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen im zeichnerischen Teil als auch in den textlichen Festsetzungen festgesetzt und die entsprechenden Lärmpegelbereich zu ge- ordnet.

6. Begründung zu den textlichen Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzu- stellen. Daher wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Alle Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind wegen der mit ihnen verbundenen Verkehrsbelastung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge zur Sicherung der inneren Ruhe des Gebietes ausgeschlossen, Gartenbaubetriebe zudem wegen ihres großen Flächenbedarfes.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine dem Standort in Ortsrandlage angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke, die die benachbarte Be- standsbebauung fortführt und komplettiert. Sie sichern zudem eine ausreichende Durch- grünung des Plangebietes am Übergang zur freien Landschaft und in unmittelbarer Nähe zum Schloss Favorite und des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Aus Gründen des Bodenschutzes wird eine mögliche Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und deren Zufahrten auf maximal 0,1 begrenzt.

6.3 Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der Wohneinheiten wird mit Rücksicht auf die städtebauliche Struktur und die Ortsrandlage beschränkt.

6.4 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen

Die Beschränkung der Bauweise auf Einzel- und Doppelhäusern sichert einen maßstäbli- chen Abschluss der Bebauung am südlichen Ortsrand Förchs, der mit der Umgebungsbe- bauung korrespondiert und einen harmonischen Übergang zur umliegenden freien Land- schaft herstellt. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Idee zu gewährleisten. So kann die Ausbildung einer ein- heitlichen Bauungskante entlang des Ortsrandes gewährleistet und eine ausreichende Eingrünung der neuen Bebauung am Förcher Ortseingang ermöglicht.



6.5 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Die Festsetzung von zwei Stellplätzen/WE im Plangebiet begründet sich aus der Tatsache, dass in den ländlich geprägten Ortsteilen zumeist zwei Pkw pro Familie zur Verfügung stehen. Bisher gab es im direkten Umfeld des Plangebietes keine eklatanten Parkierungsprobleme. Im öffentlichen Straßenraum sind 19 öffentliche Stellplätze zwischen den Baumpflanzungen vorgesehen.

Die Beschränkung von Garagen, Carports und Stellplätzen auf die überbaubaren Grundstücksflächen und die hierfür vorgesehenen Flächen dient der Sicherung der Freiflächen im Plangebiet und der Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude. Der Bebauungsplan ermöglicht Doppel- oder Einzelgaragen. Die für Garagen vorgesehenen Flächen liegen z. T. innerhalb der Baufenster, so dass Garagen auch in die Gebäude integriert werden können. Der Straßenraum soll nicht durch Garagengebäude geprägt werden.

6.6 Versorgungsflächen

Um eine sichere Versorgung des Gebietes mit Elektrizität gewährleisten zu können, ist ein zusätzlicher Standort für eine Transformatorenstation erforderlich. Die Realisierung eines Nahwärmenetzes ist angedacht.

6.7 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sichern eine der Ortsrandlage des Plangebietes entsprechende maßstäbliche Bebauung am Übergang zur freien Landschaft und gewährleisten zugleich den einzelnen Bauherren ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gestaltung. Die Festsetzungen einer maximalen Firsthöhe, zu Dachformen und –aufbauten sowie zur Gebäudegestaltung dienen ebenfalls einer der Umgebungsbebauung angemessenen Bebauung und Grundstücksausnutzung.

6.8 Belange der Umwelt

Nicht nur die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes machen eine ausreichende Eingrünung des geplanten Wohngebietes erforderlich, sondern auch Gründe des Landschaftsschutzes. Das Landschaftsschutzgebiet „Untere Murg“ vom 15. März 1996 grenzt östlich und südlich der Kreisstraße unmittelbar an das Plangebiet an.

Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes ist der Erhalt der für die Vorbergzone des Nordschwarzwaldes typischen Landschaft für Erholung und Naturbeobachtung sowie der Erhalt der Streuobstwiesen und der strukturellen Vielfalt der Landschaft als Grundlage für Flora und Fauna. Streuobstwiesen stellen ein typisches Landschaftselement in diesem Bereich dar; sie dienen dem Windschutz für die angrenzenden Ortschaften und bieten einen wichtigen Lebensraum für unterschiedliche Lebewesen. Mit dem Barockschloss Favorite und seiner Parklandschaft befindet sich in direkter Nachbarschaft des Plangebietes zudem ein Besuchermagnet mit überregionaler Erholungsfunktion.

Die geplante Bebauung stellt die letzte Ortserweiterung und -arrondierung für Förch dar und wird langfristig den Ortseingang Förchs definieren. Eine weitere Ausdehnung des Ortsteiles in südliche Richtung ist nicht beabsichtigt. Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche dient somit insbesondere dem Ziel, den Ortseingang ansprechend zu gestalten und einzugrünen und den Übergang zu den angrenzenden Naturräumen der Schlossanlage und des Landschaftsschutzgebietes herzustellen.



6.9 Freiraumgestaltung und Ökologie

Der Bebauungsplan sieht einen Eingriff in Natur und Landschaft vor.

Im Plangebiet bestehen derzeit verschiedene alte Hochstamm- und Halbstammobstbäume, die zur Realisierung der Planung entfernt werden müssen. Ziel ist es, ein attraktives und locker durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen. Diesem Ziel tragen Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung, die eine angemessene Durchgrünung sicherstellen sollen. Sie beinhalten Ersatzpflanzung für entfallende Bäume innerhalb der Ausgleichsflächen des Plangebietes sowie straßenbegleitende Baumpflanzungen. Für die privaten Grundstücke werden Mindestpflanzgebote festgesetzt.

Für Garagenzufahrten und private Stellplätze wird festgesetzt, dass nur wasserdurchlässige Materialien zulässig sind, um den Eingriff in den natürlichen Wasserkreislauf möglichst gering zu halten.

Als Beitrag zum ökologischen Bauen werden Hinweise zum baulichen Wärmeschutz, zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes und zum Einsatz regenerativer Energien gegeben.

Ausgleichskonzept

Das Ausgleichskonzept für das geplante Baugebiet sieht die Erhaltung und Entwicklung eines ca. 30 m breiten Obstbaumgürtels am westlichen Ortsrand von Förch vor.

Als geeignete Ausgleichsmaßnahme **M1** im Plangebiet wird der vorhandene Obstbaumbestand als Ortsrandeingrünung erhalten und durch eine geeignete Neupflanzung ergänzt.

Auf den städtischen Flächen wird das Konzept am nordwestlichen Ortsrand als externe Ausgleichsmaßnahme **M2** fortgeführt. Durch das geplante Ausgleichskonzept kann eine ausgeglichene Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erreicht werden.

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung 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. Eine Gefährdung von Vogelarten ist somit nicht zu erwarten.

Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Schutzgut Boden

Für die erheblichen Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelungen werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets vorgesehen. Der erforderliche Ausgleichsumfang von ca. 2,03 haWe wird vom Bodenschutzkonto (ILN Bühl, Stand Dezember 2011) zum Maßnahmenpool der Renaturierungsmaßnahmen im „Kieswerk Peter“ in Plittersdorf abgebucht.

7. Umweltbericht

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde vom Planungsbüro Mühlinghaus, Bensheim (Stand 2007) erarbeitet. Der Umweltbericht wurde zum geänderten Entwurfskonzept des Bebauungsplans durch die Ingenieurgemeinschaft Lamparter Stand 2011 aktualisiert und ergänzt. Die Bewertung, das Ausgleichskonzept und die Artenschutzrechtlichen Anforderungen wurden ergänzt.



Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Folgenden in Kurzform zusammengefasst. Der vollständige Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren „Verlängerte Bastgartenstraße II“ liegt dem Entwurf des Bebauungsplanes als **Anlage** bei.

7.1 Freiraumgestaltung und Ökologie

Bewertung der Umwelt

Das **Schutzgut Mensch** wird in die Aspekte ‚Wohnen + Arbeitsumfeld‘ und ‚Erholung + Freizeit‘ untergliedert. In Punkto Wohn- und Arbeitsumfeld wird insbesondere der Norden des Plangebietes als hochwertig beurteilt, der Süden als gering bis mittel. Unter dem Aspekt Erholung und Freizeit bestehen besonders hohe Wertigkeiten im Osten und Westen des Plangebiets.

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich durch die Planung geringfügig erhöhte Verkehrslärmimmissionen durch die K 3711 sowie Schadstoffimmissionen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung zum **Schutzgut Tiere und Pflanzen** durchgeführten faunistischen Untersuchungen haben keine direkte Betroffenheit bzw. keine Nachweise streng geschützter Arten (Arten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie wie Bilche, Fledermäuse, Tagfalter, Reptilien) im Plangebiet erbracht. Durch Erhebungen im Mai 2011 wurde die Betroffenheit von Brutrevieren von Vogelarten festgestellt. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung lokaler Populationen von Vogelarten sind vorgesehen. Die vorhandenen extensiv genutzten Streuobstbestände im Vorhabensbereich werden als naturschutzfachlich besonders hochwertig angesehen.

Auch das **Schutzgut Boden** ist in seinen Bodenfunktionen als hoch zu bewerten.

Durch die derzeit fehlende Versiegelung und die vorhandene Vegetation wird das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes **Klima und Luft** als mittel bis hochwertig eingestuft.

Auch besitzt das Plangebiet durch seine naturräumlichen Strukturen und seine Nähe zu Schloss Favorite eine mittlere bis hohe Bedeutung für das **Schutzgut Landschaftsbild**.

Das Plangebiet besitzt eine nur geringe bis mittlere Bedeutung im Hinblick auf das **Schutzgut Wasser**. Das Schutzgut Kultur- oder sonstige Sachgüter spielt im Plangebiet keine Rolle.

Schutzgut	Bewertung
Schutzgut Mensch	Wohn- und Arbeitsumfeld: hoch – mittel / geringe Bedeutung Norden - Süden
	Erholung und Freizeit: hochwertig (Osten + Westen) sonst: gering – mittel
Schutzgut Tiere und Pflanzen	hohe bis mittlere Bedeutung
Schutzgut Boden	hohe Bedeutung
Schutzgut Wasser	geringe bis mittlere Bedeutung
Schutzgut Klima und Luft	mittlere bis hohe Bedeutung
Schutzgut Landschaft	mittlere bis hohe Bedeutung
Schutzgut Kultur / Sachgüter	keine Bedeutung



Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Schutzgut	Geplante Maßnahme
Schutzgut Mensch	Lärmschutzwand parallel zur K 3711
	Erhaltung bzw. Entwicklung von Streuobstwiesen, Wiesen und Hecken zur Lärminderung und Einbettung des Wohngebiets in die Landschaft sowie als naturnaher Freiraumspielbereich
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Erhalt von Einzelbäumen
	Sicherung, Pflege Entwicklung der Streuobstbestände im Westen und Nordwesten des Plangebiets
	Pflanzung von Straßenbäumen
	Bepflanzung der nicht überbauten, privaten Grundstücksfläche, Beschränkung der Bodenversiegelung auf das unbedingt erforderliche Ausmaß
	Pflanzgebot auf privaten Grundstücken: Pflanzung von mindestens einem einheimischen Laub- bzw. Obsthochstamm je Grundstück
	Anlage von Baustraßen, Lager- und Abstellflächen ausschließlich auf Flächen, die bereits versiegelt bzw. teilversiegelt sind oder im Rahmen der Realisierung des Vorhabens versiegelt bzw. teilversiegelt werden müssen.
	Schutz von Gehölzen vor Beschädigungen
	Wiederherstellung von im Zuge der Bauarbeiten beschädigten bzw. beseitigten Vegetationsbeständen
	Einsatz lärmgedämmter Baumaschinen und Baufahrzeuge mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß
Schutzgut Boden	Realisierung verdichteter, flächensparender Bauweisen
	Beschränkung der Bodenversiegelungen für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und sonstige Nebenanlagen auf das unbedingt erforderliche Ausmaß
	Anlage von Stellplätzen und untergeordneten Wegen in teilversiegelnder Bauweise
	Begrünung von Garagen mit Flachdächern
	Anlage von Baustraßen, Lager- und Abstellflächen ausschließlich auf Flächen, die bereits versiegelt bzw. teilversiegelt sind oder im Rahmen der Realisierung des Vorhabens versiegelt bzw. teilversiegelt werden müssen.
	Schutz des Oberbodens während der Baumaßnahmen durch getrenntes Abschieben und ggf. Lagern in einer begrünten Miete (DIN 18915). Wiedereinbau nach Beendigung der Bau- und Aufschüttmaßnahmen
	Entwicklung der Böden auf den nicht von Baumaßnahmen



	betroffenen Bereichen in Hinblick auf ihre Schutzfunktionen insbesondere in Hinblick auf den Schutz des Grundwassers und die Sicherung des Wasserhaushaltes durch flächige Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen erforderlich
Schutzgut Wasser	Vermeidung von der Witterung ausgesetzten Dacheindeckung aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen
	Beschränkung der Bodenversiegelungen für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und sonstige Nebenanlagen auf das unbedingt erforderliche Ausmaß
	Verwendung teilversiegelnder und begrünbarer Bauweisen (Schotterrasen, Rasengittersteine, großfugiges Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von Stellplätzen und untergeordneten Wegen
Schutzgut Klima und Luft	Beschränkung der Bodenversiegelungen für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und sonstige Nebenanlagen auf das unbedingt erforderliche Ausmaß
	Verwendung teilversiegelnder und begrünbarer Bauweisen (Schotterrasen, Rasengittersteine, großfugiges Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von Stellplätzen und untergeordneten Wegen
	Überschattung von versiegelten Flächen (Straßen, Wege, Stellplätze) soweit möglich durch Pflanzung großkroniger Laubbäume
	Begrünung von Garagen mit Flachdächern
Schutzgut Landschaft	Erhaltung und Erweiterung von Baumwiesen
	Begrünung der Lärmschutzwand mit Hochstammbäumen
	Pflanzung von Straßenbäumen
	Ortsrandeingrünung durch den Erhalt und Erweiterung von Obstbaumwiesen im westlichen Randbereich
Schutzgut Kultur / Sachgüter	Fassaden- und Dachbegrünung, soweit möglich
	keine

Bewertung des Kompensationsgrades der einzelnen Maßnahmen

Insbesondere die Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden, die zu einem hohen Maß an versiegelten Flächen und dem Verlust wertvoller Vegetation führen, machen zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Neuversiegelung von Boden kann grundsätzlich nur durch den Rückbau bisher bereits versiegelter Flächen vollständig ausgeglichen werden und ist im Plangebiet selbst nicht möglich. Die verbleibenden negativen Umweltauswirkungen erfordern einen zusätzlichen externen Ausgleich.



Schutzgut	Bewertung der Umwelterheblichkeit
Schutzgut Mensch	Keine zusätzliche Kompensationsmaßnahme erforderlich
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Zusätzlicher Ausgleich erforderlich
Schutzgut Boden	Zusätzlicher Ausgleich erforderlich
Schutzgut Wasser	Keine zusätzliche Kompensationsmaßnahme erforderlich
Schutzgut Klima und Luft	Keine zusätzliche Kompensationsmaßnahme erforderlich
Schutzgut Landschaft	Keine zusätzliche Kompensationsmaßnahme erforderlich
Schutzgut Kultur / Sachgüter	entfällt

8. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche Plangebiet:	1,84 ha
Wohnbaufläche (WA):	1,09 ha
davon überbaubare Grundstücksfläche:	0,42 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,29 ha
Grünfläche / Ausgleichsflächen	0,46 ha

Wohneinheiten: 48 WE

Erwartete Bewohnerzahl: 50 – 100 Personen

9. Verfahren

Die durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans entstehenden Planungskosten werden durch die Erschließungsträgerin getragen.

Die Polizeiverordnung „Bastgarten“ von 1959 ist mittlerweile nicht mehr gültig. Verbindlich sind nur noch die zeichnerisch dargestellten Baufluchten.

Der Bebauungsplan „Verlängerte Bastgartenstraße I“ wurde am 21. Oktober 1982 rechtskräftig.

Die Wohnbauerweiterungsfläche am südlichen Ortsrand wies insgesamt 8 Bauplätze für Einfamilienhäuser aus. Festgesetzt wurde ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauN-VO, wobei schon damals eine Fortführung der Bebauung in Richtung Süden angedacht war.

Der Bebauungsplan „Verlängerte Bastgartenstraße I, 1. Änderung“ wurde am 2. März 2002 rechtskräftig. Ziel der Bebauungsplanänderung war es, den Bauherren mehr planerische Freiheit einzuräumen sowie die planungsrechtliche Voraussetzung für die Teilung der beiden südlichen Endgrundstücke zu schaffen.



Für den Bebauungsplan „Verlängerte Bastgartenstraße II“, wurde am 21. Juni 1999 im Gemeinderat der Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 8. Dezember 1999. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Bürgerbeteiligung fanden vom 15. Dezember 1999 bis zum 17. Januar 2000 statt.

Im Jahr 2003 wurde eine schalltechnische Untersuchung der von der Kreisstraße K 3711 ausgehenden Straßenverkehrslärmeinwirkungen von der Forschungs- und Informationsgesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH (FIRU), Kaiserslautern durchgeführt. Aufgrund der sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebenden Beschränkungen wurde eine Anpassung des Entwurfes an die veränderten Rahmenbedingungen erforderlich. Seither ruht das Verfahren.

Im Herbst 2005 wurde das Bebauungsplanverfahren wieder aufgenommen und an die Anforderungen des vorliegenden Lärmgutachtens angepasst. Der Entwurf wurde am 17. November 2005 im Ortschaftsrat Niederbühl vorgestellt und gebilligt. Der Gemeinderat der Stadt Rastatt beschloss in seiner Sitzung vom 21. November 2005 die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nach dem novellierten Baugesetzbuch von 2004 und billigte den Entwurf für den Bebauungsplan „Verlängerte Bastgartenstraße II“.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung in Förch am 23. Januar 2006 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27. Februar 2006 am Verfahren beteiligt. Die beteiligten Behörden wurden zur Äußerung zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlichen Umweltprüfung aufgefordert. Die Frist für die Stellungnahmen endete am 31. März 2006.

Der Beschluss zur Offenlage wurde in der Gemeinderatssitzung am 27.02.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst und am 02.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.03.2012 am Verfahren beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.03.2012 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats erfolgte vom 09.03.2012 bis zum 10.04.2012 beim Fachbereich Ökologische Stadtplanung, Kaiserstraße 50. 76437 Rastatt.

Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes wurde in der Gemeinderatsitzung am 23.04.2015 beschlossen und erfolgte vom 11.05.2015 bis zum 26.05.2015 beim Fachbereich Stadt- und Grünplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt.

Die Nachbarkommunen wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.05.2015 am Verfahren beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung am 20.07.2015 gem. § 3 Abs. 2 BauGB geprüft und den Bebauungsplan „Verlängerte Bastgartenstraße II“ gem. § 10 BauGB sowie die örtlichen Bauvorschriften gem. § 74 LBO als Satzungen beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 25.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.



Anlage

- Umweltbericht vom 20.07.2015

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