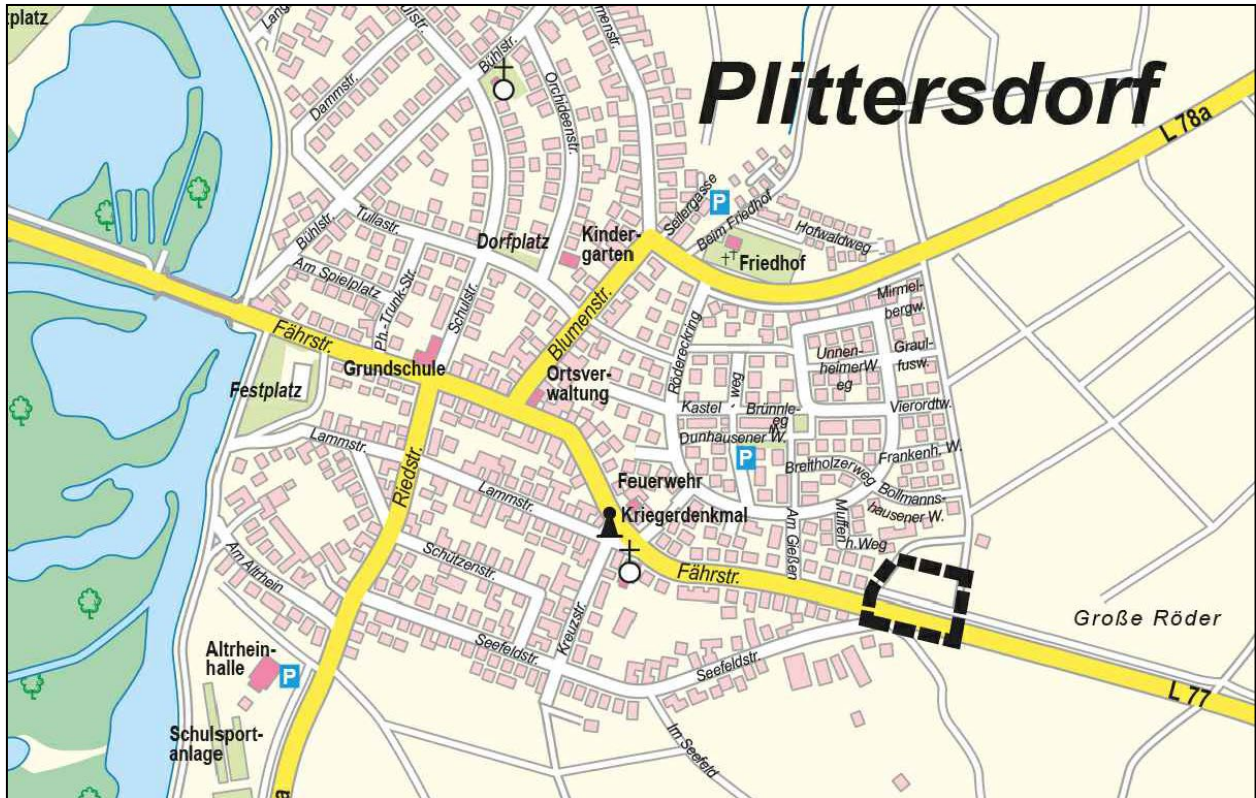


Rastatt - Plittersdorf

Bebauungsplan „Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)“

Zusammenfassende Erklärung



Stadtplanausschnitt mit dem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Vorbemerkungen

Gemäß §10 a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der die Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Planung sowie die Behandlung von Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund dargelegt wird.

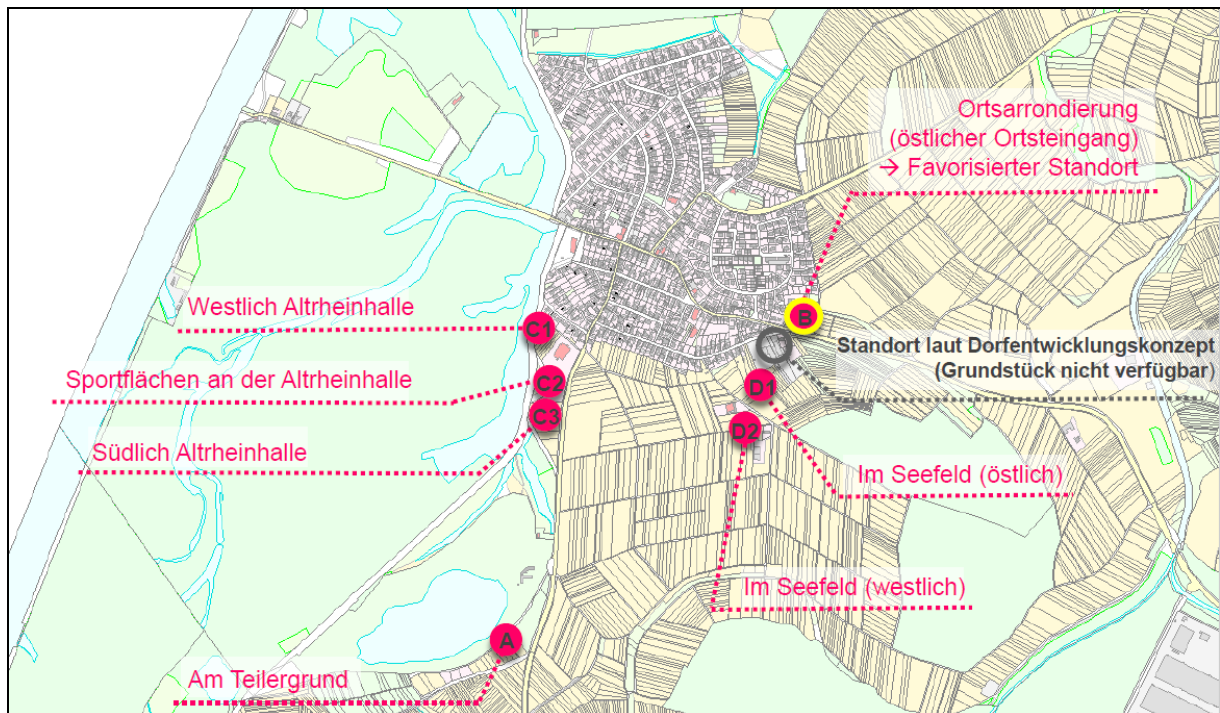
1. Anlass und Ziel der Planung

Im Feuerwehrbedarfsplan aus dem Jahr 2019 wurde festgestellt, dass das bisherige Gebäude der Feuerwehr Plittersdorf nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht und dass es wegen der beengten Situation am bisherigen Standort in der Fährstraße nicht im Bestand ertüchtigt werden kann. Daraus hat sich die Notwendigkeit ergeben, einen Neubau an einem anderen Standort zu errichten. Da die Realisierung der Feuerwehr im geplanten Baugebiet „Seefeld“ in Plittersdorf aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht weiterverfolgt werden konnte, wurden im Zuge einer alternativen Standortsuche verschiedene Flächen untersucht und bewertet. Als einziger Standort für den Neubau der Feuerwehr kommt der Bereich „Östlicher Ortseingang“ in Frage, da nur hier die Standorteigenschaften hinsichtlich Flächengröße, Flächenschnitt, Verkehrsanbindung und der Nähe zur Kernstadt den Nutzeranforderungen der Feuerwehr entsprechen (siehe auch Punkt 6: Planungsalternativen).

2. Planungsalternativen

Im Dorfentwicklungskonzept war der Neubau des Feuerwehrhauses am Standort süd-östlich der Seefeldstraße vorgesehen. Eine Neuansiedlung an dieser Stelle ist jedoch nicht umsetzbar, da die Flächen nicht im Eigentum der Stadt liegen und die Grundstückseigentümer andere Entwicklungsziele verfolgen.

Daher wurde im Rahmen einer Standortsuche für den Neubau des Feuerwehrhauses folgende Flächen untersucht und bewertet:



Standort A: Teilergrund

Standort B: Östlicher Ortsrand

Standort C (C1 bis C3): Altrheinhalle

Standort D (D1 bis D2): Seefeld

Der Standort am Teilergrund (A) wurde bereits im Feuerwehrbedarfsplan geprüft, mit dem Ergebnis, dass er aufgrund der Lage im Einsatzfall von den Kameraden schlecht erreichbar ist (Drucksache 2019-311/1). Dieser Standort wird nicht weiterverfolgt, weil er nicht den Nutzeranforderungen der Feuerwehr entspricht.

Die Standorte an der Altrheinhalle (C1 bis C3) können aufgrund der ungünstigen Flächenzuschnitte und wegen des Erschließungsaufwandes ebenfalls nicht weiterentwickelt werden.

Im Bereich Seefeld (D1 bis D2) wurden mögliche Standorte auf städtischen Flächen untersucht (Fslt. Nrn. 7877, 7899, 7899/1) Diese Flächen sind derzeit nicht erschlossen und können nicht direkt an einer Hauptstraße angebunden werden, sodass das Ausrücken im Einsatzfall problematisch wäre. Auch bei diesen Standorten können die Nutzeranforderungen der Feuerwehr nicht erfüllt werden. Sie können ebenfalls nicht weiterverfolgt werden.

Der Standort „Östlicher Ortseingang“ (B) ist daher der einzige Standort, der folgende positive Eigenschaften aufweist:

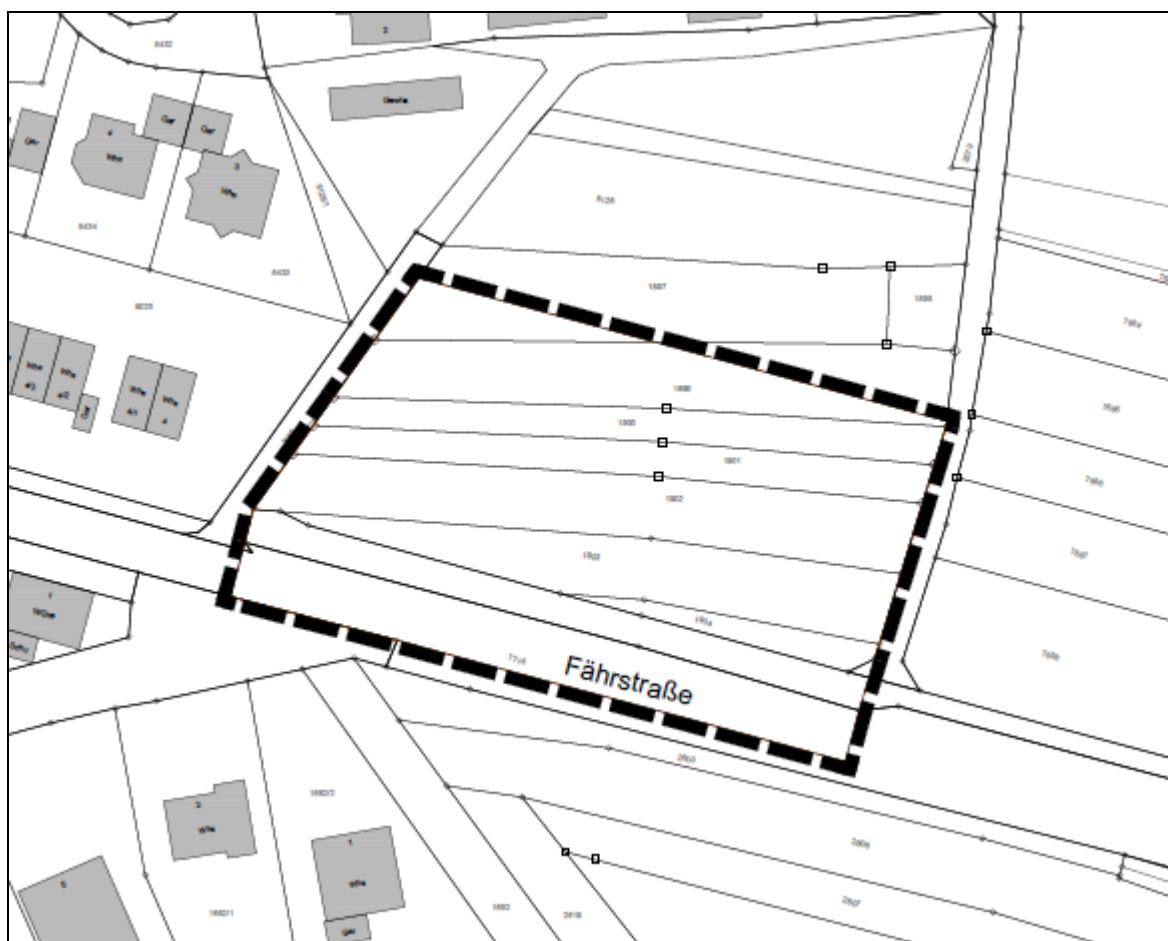
- ausreichende Flächengröße
- günstiger Flächenzuschnitt

- günstige Verkehrsanbindung (direkt an einer übergeordneten Straße)
- günstige Lage am Ortsausgang zur Kernstadt (siehe Einsatzbereiche Feuerwehr-Bedarfsplan)
- geringe Nutzungskonflikte mit der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Fährstraße am östlichen Rand von Plittersdorf und umfasst eine Fläche von ca. 0,54 ha. Im Westen schließen ein Wirtschaftsweg und dahinterliegende Wohnbebauung an, nördlich des Gebiets liegen Feldstrukturen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich angrenzend ist ein weiterer Feldweg mit dahinterliegenden Feldstrukturen. Im Süden schließt der Geltungsbereich die Fläche der Fährstraße und den parallel dazu liegenden Wirtschaftsweg ein.

Im Geltungsbereich einbezogen sind im wesentlichen städtische Grundstücke Flurstücke 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, sowie Teilbereiche der Flurstücke 1899 und 1897 der Gemarkung Plittersdorf.



4. Fachgutachten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden mehrere Fachgutachten erstellt. Der Umweltbericht schreibt den Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt, Fläche und Boden eine besondere Bedeutung zu.

Festsetzungen und Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes

Die Planung bestrebt eine Durchgrünung des zukünftigen Feuerwehr-Areals mit der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern. Zudem ist eine Begrünung der Dachfläche und eine begrünte Versickerungsmulde geplant. Aus den Maßgaben des Artenschutzes werden Maßnahmen erforderlich wie z.B. Fledermaus-Kästen, eine Totholzpyramide (Körnerbock), sowie Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse. Zudem erfolgt die Kompensation der Defizite bei den Schutzgütern Pflanzen (Biotoptypen) und Boden über zwei planexterne Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Rastatt.

Die aufgeführten Maßnahmen werden nach Satzungsbeschluss über ein Monitoring-Programm auf ihre dauerhafte Wirksamkeit hin regelmäßig untersucht. Ziel ist es sicherzustellen, dass bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang und unter Berücksichtigung und Umsetzung der empfohlenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachhaltigen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft verbleiben.

Weiterhin wurde aufgrund der Nähe des Plangebietes zu maßgeblichen Emissionsquellen eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der die Themen des Verkehrs- und Gewerbelärm abgearbeitet wurde. Die darin empfohlenen Schallschutzmaßnahmen werden auf der Ebene der Baugenehmigung geprüft und bei Bedarf umgesetzt.

Zur Feststellung der Baugrundverhältnisse wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Die Untersuchungen ergaben sandige Schluffen und schluffige Sanden mit sandigen Kiesen unterlagert. Dieses Material ist geeignet für eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Eine Schadstoffbelastung des Bodens wurde nicht festgestellt.

5. Verfahrensverlauf

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 26. Juli 2021 gefasst und am 31. Juli 2021 ortsüblich bekanntgemacht. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 09. August 2021 bis 10. September 2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04. August 2022 mit Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis 03. September 2022 durchgeführt.

Der Gemeinderat am 23. Oktober 2023 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 28. Oktober 2023 ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 30. Oktober bis 01. Dezember 2023, die Träger öffentlicher Belange bekamen bis zum 01. Dezember 2023 Gelegenheit zur Stellungnahme. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden am 29. Januar 2024 durch den Gemeinderat behandelt und abgewogen. Da sich durch die Stellungnahmen keine relevanten Änderungen im Entwurf des Bebauungsplanes ergeben haben, konnte der Gemeinderat in gleicher Sitzung den Bebauungsplan mit seinen örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschließen.

6. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu dem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Umweltbericht, einem gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan, dokumentiert. In der Bestandserfassung wurden die Umweltaspekte für das Plangebiet ermittelt und die Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. In der folgenden Tabelle sind die Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter sowie die Prognose bei Umsetzung der Planung zusammengefasst.

Ausgangszustand	Eingriffswirkungen	Maßnahmen	Umweltauswirkungen
Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt			
Pflanzen (Biotoptypen) Überwiegend Biotoptypen von mittlerer bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung (Streuobst, Weide und Wiese)	-Überbauung/Versiegelung - geringwertigere Biotoptypen der Siedlung	- Dachbegrünungen (M) - Erhaltung alter Birnbaum (V) - Pflanzung standortgerechter und klimatoleranter Sträucher und Bäume (M) - Begrünung und extensive Pflege der Versickerungsmulde	Verlust hochwertiger Biotoptypen
Tiere (Artenschutz) planungsrelevante Artengruppen/ Arten: - Brutvögel (kommune Arten wie Kohl- und Blaumeise) - Fledermäuse (potenziel-	- Verlust von Lebensraum Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG: - Tötung - erhebliche Störung/ Verschlechterung	- Erhaltung alter Birnbaum (V) - Bauzeitenbeschränkung (V) - Tabuflächen (V) - Vermeidung Vogelschlag (V) - insektenfreundliche Außenbeleuchtung (V) - Vermeidung Kleintierfallen (V)	keine

le Zwischenquartiere im Baumbestand) - Reptilien (Zauneidechse)	des	- Pflanzung standortgerechter und klimatoleranter Sträucher und Bäume (M) - Reptilienschutzzaun (V)	
- Holzkäfer (Körnerbock)	Erhaltungszustandes der lokalen Population - Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	- Maßnahmenkonzept für die Zauneidechse (planintern: Strukturelemente + Wiesenan- saat, Vergrämung/Umsiedlung aus Eingriffsbereich / interims- weise planexterne CEF-Maßnahmen) - drei Fledermauskästen an neuer Feuerwache (interimswei- se an Bäumen) (A) - Totholzpyramide Körnerbock (V) - Ökologische Baubegleitung (V)	
Biologische Vielfalt - Biotopverbund - Natura 2000	Überbauung von Kernfläche für den Biotopverbund mittlerer Standorte Keine Betroffenheit	Förderung Biotope mittlerer Standorte: - Erhaltung alter Birnbaum (V) - Dachbegrünungen (M) - Pflanzung standortgerechter und klimatoleranter Sträucher und Bäume (M)	Schwächung der Biotopverbundachse mittlerer Standorte -> Maßnahmen erfor- derlich, damit sich die Verbundachse nur verschiebt, aber nicht unterbrochen wird
Schutzgut Fläche			
Geltungsbereich geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Wiese, Weide, Streuobst), gering- fügiger Anteil an überbauter/ (teil) versiegelter Fläche	Flächenneuanspruchnahme durch Bebauung	Minimierung Neuanspruch- nahme von Fläche durch Nutzung und Anbindung an vorhandene Infrastruktur (M)	Verlust Fläche durch Bebau- ung/Versiegelung
Schutzgut Boden			
- Auengley aus Auenlehm über Terrassensand und -kies mit mittlerer	- baubedingte Eingriffe in das natürliche Bodengefüge	- schonender und fachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauphase	Verlust bzw. Beein- trächtigung natürlicher

bis hoher Bedeutung hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen - (teil)versiegelte Flächen ohne Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen	- Abtrag und Entsorgung von Oberboden - vollständiger Verlust von natürlichen Bodenfunktionen durch Bebauung	(M) - Dachbegrünungen (M) - Bodenwiedereinbau auf planinternen Grünflächen mit Pflanzung Gehölze (M) - Begrünte Versickerungsmulde (M)	Bodenfunktionen durch Bebauung/Versiegelung
Schutzgut Wasser			
Teilschutzgut Oberflächenwasser: Keine Bedeutung.	Verringerung der Grundwasserneubildung durch	- Dachbegrünungen (M) zur Verringerung des Oberflächenabflusses - dezentrale Versickerung	keine
Teilschutzgut Grundwasser: hohe Bedeutung auf unbebauter Fläche, überbaute/befestigte Flächen ohne Grundwasserneubildung	Überbauung/Versiegelung	Niederschlagswasser über Retentionsfläche (M)	
Schutzgut Klima/Luft			
Vorbelastung durch versiegelte Flächen, überwiegend landwirtschaftliche Nutzfläche mit insgesamt geringer bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut	Verringerung der Kaltluftentstehung und Kaltluftableitung durch Überbauung/zusätzliche Versiegelung	- Erhaltung alter Birnbaum (V) - Dachbegrünungen (M) - Begrünung Retentionsfläche (M) - Pflanzung standortgerechter und klimatoleranter Sträucher und Bäume (M)	geringere Kaltluftentstehung durch Überbauung/Versiegelung
Schutzgut Landschaftsbild			
Strukturvielfalt durch kleinräumig verzahnte Nutzungsformen der Kulturlandschaft (Streuobst, Weide, Wiese), direkt angrenzend	Verlust tradiertes Nutzungsmosaik am Ortseingang durch kubischen Baukörper mit großer Hoffläche	- Erhaltung alter Birnbaum (V) - Dachbegrünungen (M) - Pflanzung standortgerechter und klimatoleranter Sträucher und Bäume (M) - Begrünung Versickerungsmulde (M)	Verlust von Naturnähe

Wohnbebauung und Landstraße			
Schutzgut Mensch und Erholung			
- im Westen angrenzende Wohnbebauung, im Osten und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an - keine Erschließung bzw. keine direkte Erholungsfunktion des eigentlichen Geltungsbereichs - Lärmbelastung durch Straßenverkehr der Fährstraße (L77) vorhanden (Vorbelastung)	- Baubedingter Lärm u. Beunruhigungen - Betriebsbedingte Zunahme Pkw-/Lkw-Verkehr und Lärm durch technische Geräte, auch nachts im Einsatzfall möglich (Immissionsrichtwerte werden eingehalten) - vorhandene Wegeverbindungen bleiben erhalten - Sicherstellung Leistungsfähigkeit d. Feuerwehr	- Erhaltung bestehender Wegeverbindung für Radfahrer, Erholungssuchende und Landwirtschaft (V) - Umsetzung besonderer passiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (M)	keine

7. Eingehende Stellungnahmen und Abwägung

7.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung folgende relevante Stellungnahmen ein:

- Keine Betroffenheit – Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH
- Keine Betroffenheit – PLEdoc GmbH Essen
- Keine Einwände erhoben – Polizeipräsidium Offenburg
- Keine Bedenken und Anmerkungen – TRANSNET BW
- Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart – Landesamt für Denkmalpflege
- Keine raumordnerischen Bedenken seitens Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein
- Hinweis des Regierungspräsidiums Karlsruhe – Abteilung 4 Mobilität, Verkehr und Straßen zur Anbauverbotszone entlang der Landesstraße
- Hinweise der Deutschen Telekom zu bestehenden Telekommunikationsleitungen
- Versorgung des Bauvorhabens möglich – Stadtwerke Rastatt GmbH

- Anregung des LRA - Naturschutz zur Durchführung einer Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung
- Anregung des LRA – Naturschutz bezüglich einer Streuobstumwandlung
- Anregung des LRA – Immissionsschutz zur Überarbeitung des Schallgutachtens
- Hinweis der UNB zur zeichnerischen Darstellung
- Hinweis der Wasserwirtschaft zum Hochwasserschutz
- Hinweis des LRA - Kreisbrandmeister zur Löschwasserversorgung
- Hinweis des LRA - Abfallwirtschaftsbetrieb zur ausreichenden Dimensionierung von Straßen und Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen ein.

7.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Seitens der Träger öffentlicher Belange gingen im Zuge der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen ein:

- Anregung zur weiteren Abstimmung Fahrbahnteiler – Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21
- Anregung zur Umlegung eines Kabels – Deutsche Telekom Technik GmbH
- Hinweis des LRA – Naturschutz zum Monitoring
- Hinweis des LRA – Naturschutz zur Bilanzierung des Umweltberichts
- Hinweis des LRA – Bodenschutz zur neuen Mantelverordnung
- Hinweis des LRA – Straßenbauamt zur Darstellung der Anbauverbotszone im Bebauungsplan
- Hinweis des LRA – Straßenbauamt zum Mindestabstand von zusätzlichen Bäumen

Seitens der Öffentlichkeit ging im Zuge der öffentlichen Auslegung folgende relevante Stellungnahme ein:

- Forderung des ADFC zum Zielzustand des Radweges

In seiner öffentlichen Sitzung am 29. Januar 2024 hat der Gemeinderat die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wie folgt behandelt:

- Der Radweg wird nach Maßgabe der Anforderungen des „Zielzustandes Radnetz“ umgesetzt
- Der Hinweis zum Monitoring wurde im Bebauungsplan ergänzt
- Der Umweltbericht wurde bezüglich der Bilanzierung korrigiert
- Der Hinweis zum Schutz des Bodens wurde ergänzt

- Der Hinweis zu den Auffüllungen und Aufschüttungen wurde ergänzt
- Der Hinweis zur Straßenrechtlichen Anbaubeschränkung wurde ergänzt.