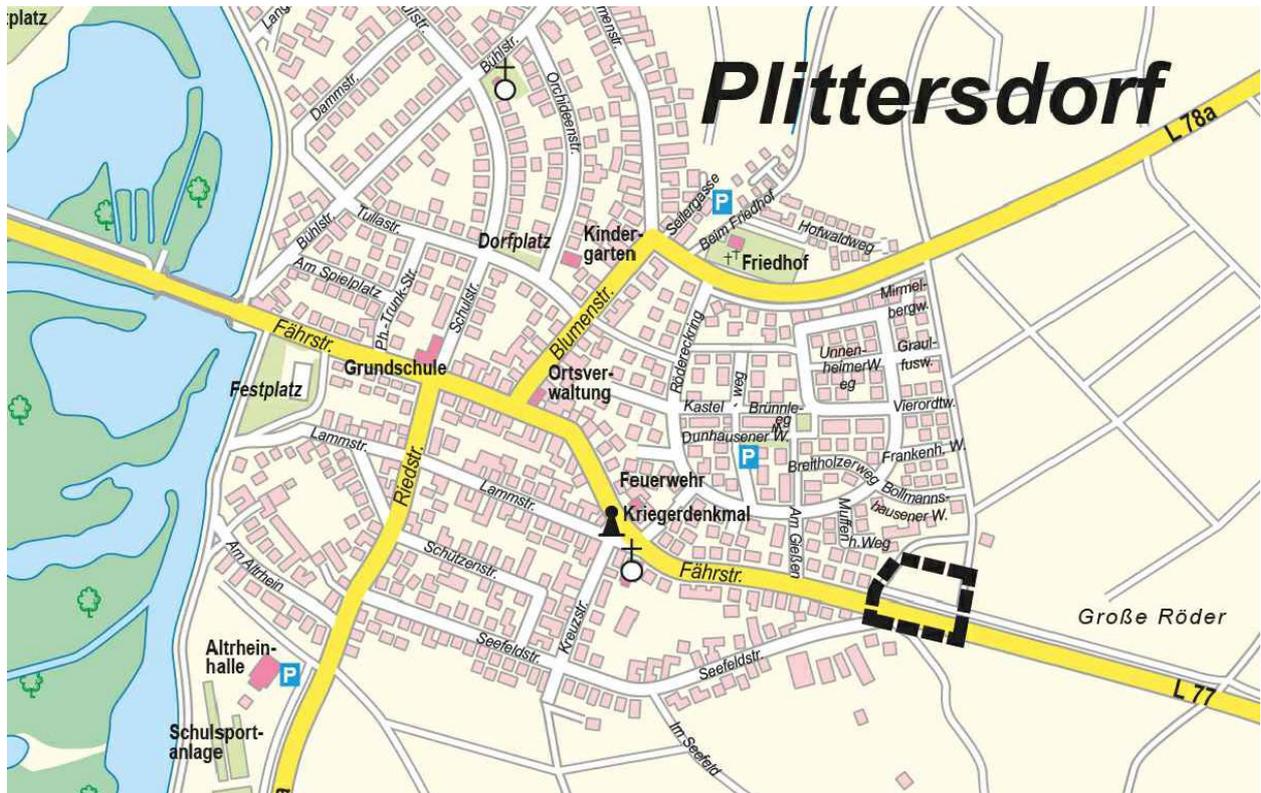


Rastatt - Plittersdorf

Bebauungsplan „Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)“

Qualifizierter Bebauungsplan

in der Fassung zum Satzungsbeschluss vom 13.12.2023



Stadtplanausschnitt mit dem Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Inhalt:

A:	Satzung	4
B:	Rechtsgrundlagen	6
C:	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
1.	Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB	8
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO).....	8
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	8
4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 u. 5 BauNVO)..	9
5.	Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO).....	9
6.	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO)	9
7.	Ein- bzw. Ausfahrten zu den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	9
8.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB).....	9
9.	Fläche für die Wasserwirtschaft/ Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB).....	9
10.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	10
11.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bin- dungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	11
12.	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellte Flächen im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB	13
13.	Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	15
D:	Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)	16
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)	16
2.	Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).....	17
3.	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)	17
4.	Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)	17
E:	Hinweise	18
1.	Abfallwirtschaft	18
2.	Artenschutz.....	18
3.	Grundwasser	22
4.	Hochwasser.....	22
5.	Starkregen.....	23

6.	Entwässerung	23
7.	Boden	23
8.	Schutz des Bodens	24
9.	Auffüllungen und Aufschüttungen	25
10.	Denkmalschutz	25
11.	Beschränkung der Zeiten für die Entfernung von Vegetation (Rodungsarbeiten)	25
12.	Baustoffauswahl	26
13.	Kampfmittel	26
14.	Grünflächen	26
15.	Fassadenbegrünung	26
16.	Pflanzliste	26
17.	Baumschutzsatzung	27
18.	Straßenrechtliche Anbaubeschränkung	27
19.	Normen und Regelwerke	28
F:	Begründung	29
1.	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	29
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	30
3.	Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	30
4.	Verfahrensart	32
5.	Bestand	32
6.	Städtebauliche Konzeption	33
7.	Begründung der textlichen Festsetzungen	34
8.	Belange der Umwelt	37
9.	Örtliche Bauvorschriften	45
G:	Zusammenfassende Erklärung	46
H:	Verfahrensvermerke	47
I:	Ausfertigung	48

A: Satzung

Satzung

über den Bebauungsplan „Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)“ mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 29.01.2024 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den am 13.12.2023 rechtskräftigen Fassungen - den Bebauungsplan „Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der zeichnerische Teil in der Fassung vom 13.12.2023 maßgebend.

§ 2

Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 13.12.2023
- der textliche Teil des Bebauungsplanes vom 13.12.2023

(Rechtsgrundlagen/ planungsrechtliche Festsetzungen/ örtliche Bauvorschriften/ Hinweise/ Verfahrensvermerke/ Satzung)

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

- Begründung des Bebauungsplanes vom 13.12.2023
- Umweltbericht, Stand: Dezember 2023

Weitere gesonderte Anlagen:

- Fachbeitrag Schall verfasst von MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG Stand: September 2023

- Bodengutachten PFC-Untersuchung Oberboden von GOICHEM Dr. Ritter, Stand Oktober 2019
- Bodengutachten Erkundungsmaßnahme Bodenaufbau von GEOICHEM Dr. Ritter, Stand: Oktober 2019

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Östlicher Ortseingang“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Rastatt, 01.02.2024



Monika Müller
Oberbürgermeisterin



B: Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1, 6 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)**
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), geändert durch Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65) durch Gesetze vom 16. Juli 2013 (GBl. S. 209) vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), vom 11. November 2014 (GBl. S. 501) und durch Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), durch Gesetz vom 21. November 2017 (GBl. S. 612), durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), durch Gesetz vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1), durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), geändert durch Gesetze vom 19. Dezember 2000 (GBl. S. 745), vom 28. Mai 2003 (GBl. S. 271), vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 882), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 884), vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 895), vom 28. Juli 2005 (GBl. S. 578), vom 1. Dezember 2005 (GBl. S. 705), vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20), vom 14. Oktober 2008 (GBl. S. 343), vom 4. Mai 2009 (GBl. S. 185), vom 29. Juli 2010 (GBl. S. 555) und vom 09.11.2010 (GBl. S. 793), geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25. Januar 2012 (GBl. S. 65, 68), zuletzt geändert durch Gesetze vom

16. April 2013 (GBl. S.55), vom 28. Oktober 2015 (GBl. S. 870), vom 15. Dezember 2015 (GBl. S. 1147), vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1), vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99), vom 6. März 2018 (GBl. S. 65), vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221), vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186), vom 11. Februar 2020 (GBl. S. 37), vom 7. Mai 2020 (GBl. S. 259), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 401), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Juni 2020 (GBl. S. 403), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom
- 4. April 2023 (GBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom
 - 27. Juni 2023 (GBl. S. 229)

C: Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB

Festgesetzt ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 19 BauNVO)

Die GRZ ist durch Eintragung in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Bezugspunkt

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist in Metern über Normalnull bei 113,40 m ü. NN festgesetzt.

Fertigfußbodenhöhe

Das Mindestmaß Fertigfußbodenhöhe entspricht dem Bezugspunkt und beträgt 113,40 m ü. NN. Die maximale Fertigfußbodenhöhe beträgt 113,60 m ü. NN.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Dachattika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil mit 10 Metern festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) darf mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (z.B. Solarkollektoren, Fotovoltaik) um bis zu 1,5 m überschritten werden. Zur Gebäudeaußenkante ist mit den Aufbauten ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO durch Planeinschrieb in der Nutzungsschablone festgesetzt. Diese entspricht der offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 u. 5 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 Abs. 3 und 5 BauNVO durch eine Baulinie im Norden und im Übrigen durch Baugrenzen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

5. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen für PKW sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für „Stellplätze PKW“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

„Stellplätze für LKW“ und Einsatzfahrzeuge sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Fläche für Stellplätze Einsatzfahrzeuge zulässig.

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §14 BauNVO)

Einzelne Nebenanlagen (einschließlich Lärmschutzwände) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(Auf den Hinweis Nr. 12 Straßenanbaubeschränkung wird verwiesen)

7. Ein- bzw. Ausfahrten zu den Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt. Außerhalb der gekennzeichneten Bereiche sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs eine private Grünfläche festgesetzt. (Siehe auch Festsetzung *Nr. 11 Anpflanzen/ Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*)

9. Fläche für die Wasserwirtschaft/ Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Fläche für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

Auf Dach- und Hofflächen anfallendes Niederschlagswasser ist über Regenwasserrinnen bzw. oberflächennahe Leitungen in der dafür vorgesehenen Retentionsfläche zu versickern.

Die Entwässerungsanlagen sind dauerhaft zu erhalten, eine Überbauung oder Überdeckung ist nicht zulässig. Diese Fläche ist extensiv zu pflegen, die Wiesenvegetation ist zwei- bis dreimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist stets von der Fläche zu räumen. (siehe auch Festsetzung Nr. 11.3 *Pflanzverpflichtung innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft* und Hinweis Nr. 5 *Entwässerung*).

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (Mähwiese mit Gehölzen an der Retentions- und Versickerungsfläche)

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist um die Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß der Festsetzung Nr. 9 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Böschungsbereich um das Retentionsbecken ist als Mähwiese mit Einzelbäumen und lockerer Strauchgruppenbepflanzung festgesetzt. Es sind mindestens acht mittel- bis großkronige, hochstämmige Laubbäume gemäß der Pflanzenliste (Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil festgelegten Standorte können im Zuge der Ausführungsplanung um bis zu 3 Meter verschoben werden. Es sind ca. 200 m² der Maßnahmenfläche mit Strauchgruppen aus einheimischen und standortgerechten Arten gemäß Pflanzenliste (Anhang zum Bebauungsplan) zu bepflanzen. Wiesenflächen sind mit einer standortgerechten Gras-Kräutermischung für Fettwiesen aus regionaltypischem (autochthonem) Saatgut anzusäen, extensiv durch zwei- bis drei schürige Mahd zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Das Mahdgut ist stets von der Fläche zu räumen. Die Integration von Habitatelementen für die Zauneidechse im Umfang von 12 m² ist zulässig.

Maßnahmen zum Schutz von Boden (innerhalb des gesamten Geltungsbereichs)

Auf Dach- und Hofflächen anfallendes Regenwasser ist über Regenwasserrinnen bzw. oberflächennahe Leitungen in der dafür vorgesehenen Retentionsfläche zu versickern.

Fußwege sowie gering frequentierte PKW-Parkplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Drain-Pflaster). Fahrgassen und Stellplätze für LKW sind wasserundurchlässig zu befestigen (*siehe auch Hinweis Nr. 3 Auffüllung und Aufschüttungen*).

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Alle Pflanzungen sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Baumstandorte sind entsprechend den „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2“ der FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., auszubauen. (*Siehe Hinweis Nr. 10 Pflanzliste*)

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb einer angemessenen Frist zu ersetzen.

11.1 Private Grünfläche

Pflanzverpflichtung: Im Bereich der privaten Grünfläche am westlichen Rand des Geltungsbereichs ist eine Baumreihe bestehend aus drei standortgerechten Laubbäumen gemäß Pflanzenliste mit lockerer Strauchbepflanzung als Unterwuchs anzulegen. Verbleibende Flächen unter den Baumpflanzungen sind dauerhaft mit artenreicher Wiesenansaat anzulegen. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte dürfen aus technischen Gründen um maximal 3,0 m verschoben werden.

Pflanzbindung: Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Baumbestand (ein Birnenbaum) ist zu erhalten, solange keine Ertüchtigung des Landwirtschaftsweges (Flst. 1896) erforderlich ist. Bei Abgang ist dieser Baum als Ergänzung der Baumreihe zu ersetzen (*siehe oben Pflanzverpflichtung*).

11.2 Pflanzverpflichtung innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft

Die Fläche ist unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Vorgaben mit artenreicher Wiesenansaat anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

11.3 Pflanzverpflichtungen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Baumpflanzungen:

Gemäß dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche drei standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte dürfen aus technischen Gründen unter Berücksichtigung der straßenrechtlichen Abstände um maximal 3,0 m verschoben werden.

Je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus der Pflanzliste in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen. Die zu pflanzenden sowie zu erhaltenden Bäume innerhalb der Grünfläche sowie der Gemeinbedarfsfläche können hierbei angerechnet werden.

(Siehe Hinweis Nr. 10 Pflanzliste)

Baumstandorte auf Parkplätzen sind entsprechend den „Empfehlungen für Baumpflanzungen – Teil 2“ der FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., auszubauen. Das Mindestvolumen der Baumquartiere ist abweichend von den Vorgaben der FLL mit 16 m³ Wurzelraum je Baum herzustellen.

Je 750 m² angefangener maßgebliche Grundstücksfläche ist ein Laubbaum erster oder zweiter Ordnung aus der Pflanzliste zu pflanzen. Zu pflanzende Bäume gemäß anderen Festsetzungen innerhalb der Grünfläche sowie der Gemeinbedarfsfläche werden angerechnet.

Dachbegrünung

Flachdächer sind mindestens extensiv mit Sedum, Gräsern oder Kräutern zu begrünen. Hierfür ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 12 cm über der Dränschicht aufzubringen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Ausgenommen von der Regelung zur Dachbegrünung sind Flächen für Dachfenster und technische Aufbauten, nicht aber Flächen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

Dachbegrünungen sind entsprechend den „Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ der FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., umzusetzen.

Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind mit der Dachbegrünung so zu kombinieren, dass die Funktionalität der Dachbegrünung nicht eingeschränkt wird.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

12. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellte Flächen im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB

Baumreihe an der L77

Auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 7714 in Plittersdorf wurde auf einer 2.869 m² großen Ackerfläche (Ausgangs-zustand) eine grasreiche, ausdauernde Ruderalvegetation etabliert sowie 32 Vogelkirschen und 4 Walnuss-Bäume in einer Baumreihe gepflanzt. Die Maßnahme hat einen Wert von 36.283 Ökopunkten und wird dem B-Plan „Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)“ vollständig zugeordnet. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt und wird dauerhaft durch die Stadt Rastatt unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Maßnahme liegt im Biotopverbund mittlerer Standorte.

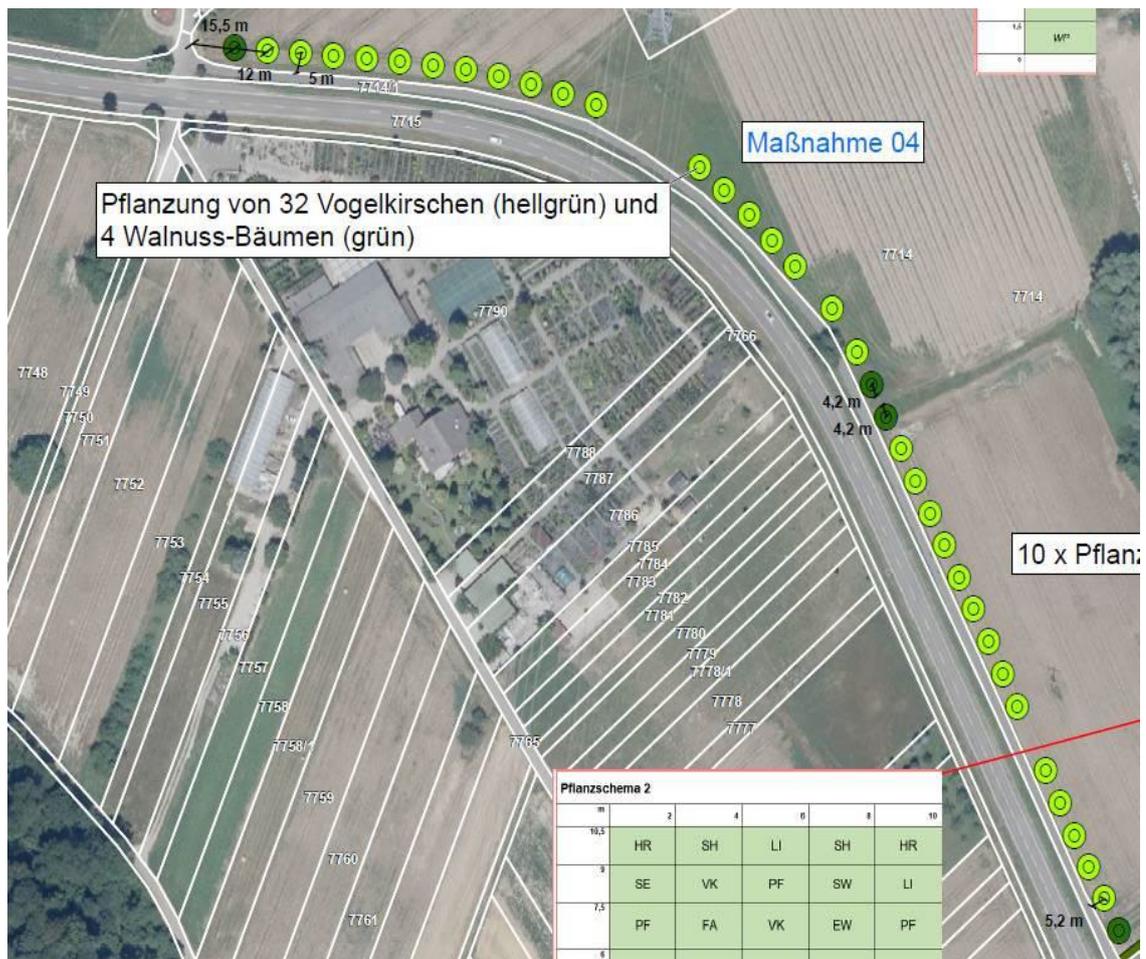


Abb. 1: Lageplan zur Ökokontomaßnahme „Baumreihe an der L77“ auf einer Teilfläche des Flurstücks 7714 in Plittersdorf.

Magerrasen im Gewinn Wörthfeld

Auf dem ehemaligen Betriebsgelände des "Kies- und Makadamwerk Peter" (Teilflächen der Flurstücke Nr. 5743 und 5743/3, in Rastatt-Plittersdorf, Gewinn Wörthfeld) wurden diverse Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei wurde unter anderem Halbtrockenrasen / Magerrasen auf den ehemaligen Betriebsflächen angelegt und entwickelt. Es wird eine Teilfläche der Renaturierungsmaßnahme von 1.292 m² dem Bebauungsplan „Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)“ zugeordnet. Die dem Vorhaben zugeordnete Fläche ist in folgender Abbildung 2 skizziert. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt und wird dauerhaft durch die Stadt Rastatt unterhalten.



Abb. 2: Luftbildkarte des ehem. Kieswerks mit skizzierter Abgrenzung der Maßnahmenfläche (rot), gesamte Renaturierungsmaßnahmen in grün.

13. Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 (erschieden im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 (vgl. A5 der VwVTB). (Siehe Hinweis Nr. 14 Normen und Regelwerke und Fachbeitrag Schall)

D: Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

1.1 Dachform

Für Hauptgebäude sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Flachdächer und geneigte Dächer bis zu 15° zulässig.

1.2 Dachdeckung und Sonnenenergie

Dachdeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei und Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

Flachdächer sind extensiv mit einer Substratdicke von mind. 12 cm zu begrünen und zu unterhalten. (siehe Festsetzung *Nr. 11.4 Dachbegrünung*)

Thermische Solarkollektoranlagen zur Brauchwasserbereitung und Photovoltaikmodule zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.

1.3 Fassade

Reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Großflächige Fenster und Anlagen zur Gewinnung von Energie sind hiervon ausgenommen.

1.4 Umgang mit Niederschlagswasser (Zisterne) (§74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf den bebauten bzw. versiegelten Flächen der Gemeinbedarfsfläche anfallende Niederschlagswasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten. Das Niederschlagswasser wird mit einem Drosselabfluss über Regenwasserrinnen und oberflächennahe Leitungen der dafür vorgesehenen Versickerungsanlage zugeführt. Die Zisterne muss ein Mindestfassungsvermögen von 2,5 m³ aufweisen.

2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Offene tote Einfriedigungen (z.B. Zäune ohne Sichtschutz, auch in Kombination mit Hecken) haben einen Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten und sind bis zu einer gesamthöhe von maximal 1,60 m zulässig.

Geschlossene tote Einfriedungen (z.B. Mauern, Holzwände, Gabionen) sind nicht zulässig. Stützmauern sind bis maximal 30 cm zulässig. Ausnahmen können nur für schalltechnisch erforderliche Lärmschutzwände zugelassen werden in Verbindung mit einer angemessenen Begrünung.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes, sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und entsprechend als bepflanzte Fläche anzulegen. Stein- und Kiesflächen sind nur für die Befestigung von Wegen und Zufahrten zulässig.

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind Aufschüttungen bis maximal 113,40m ü. NN zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

E: Hinweise

1. Abfallwirtschaft

Für die Leerung der Abfallbehälter werden derzeit vom Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) 3-achsige, 10,3 m lange, 2,55 m breite und bis zu 26 t schwere Abfallsammelfahrzeuge (ASF) eingesetzt.

2. Artenschutz

2.1 Regelung für Rodungen und Gehölzschnitt

Zeitliche Vorgaben

Die Rodung potentieller Quartierbäume von Fledermäusen ist nur vom 01. November bis Ende Februar zulässig.

Rodungsarbeiten und Rückschnitte von Gehölzen sind zum Schutz von Vogelbruten (§39 Abs. 5 BNatSchG) nur außerhalb der Fortpflanzungszeit der europäischen Brutvogelarten vom 01. Oktober bis Ende Februar durchzuführen. *(siehe auch Hinweis Nr. 11)*

Totholzpyramide für den Körnerbock

Die vom Körnerbock besiedelten Bäume im Geltungsbereich sind vorsichtig zu fällen und behutsam an einem sonnenexponierten Platz zu einer Totholzpyramide aufzustellen. Die Totholzpyramide kann durch zusätzliche gefällte Obstbäume aus dem Eingriffsbereich ergänzt werden. Die Totholzpyramide wird planextern auf dem städtischen Flurstück Nr. 7595 errichtet und verbleibt dort bis zur vollständigen natürlichen Zersetzung des Holzes.

2.2 Temporäre Umsiedlung von Zauneidechsen und Aufstellen eines Reptilienschutzzaunes

Im Plangebiet vorkommende Zauneidechsen sind vor Baufeldfreimachung zu vergrämen oder abzufangen und temporär in externe Ausgleichsflächen umzusiedeln. Im Zuge der Herstellung der Versickerungs- und Retentionsfläche werden Habitatstrukturen zur Wiederbesiedlung durch die Zauneidechse auf planinternen Flächen bereitgestellt.

Vor Beginn der Umsiedlung sind die im Norden an den Geltungsbereich angrenzenden Grünflächen als temporäre Ersatzlebensräume für Eidechsen aufzuwerten. Der planex-

terne Ersatzlebensraum hat min. 800 m² zu bemessen. Die Aufwertung hat den für Zauneidechsen arttypischen Lebensraumansprüchen zu erfolgen. Auf der Fläche befinden sich aktuell ein Nutzgarten und eine Streuobst- bzw. Fettwiese. Diese Strukturen bleiben während der Nutzung als Habitat weiterhin bestehen. Zudem wird die Fläche auf den Flurstücken 1897, 1898, 1899 und 8128 mit weiteren eidechsen-freundlichen Habitatstrukturen (Reisigbündel je 4 m³) ausgestattet, die bevorzugt in den sonnenexponierten Bereichen angelegt werden.

Um ein Einwandern von Zauneidechsen in den Eingriffsbereich zu vermeiden, ist entlang der Nordgrenze des Eingriffsbereich ein Reptilienschutzzaun zu stellen und während der gesamten Bauzeit zu erhalten und zu unterhalten (insbesondere regelmäßiges Freimähen). Der Reptilienschutzzaun ist nach Ausführung der planexternen Maßnahmen zur Habitataufwertung und Vergrämung aber vor einer ggf. erforderlichen Umsiedlung bzw. dem konkreten Baubeginn zu stellen (in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung). Der Reptilienschutzzaun muss aus glatter Folie bestehen (z.B. Rhizomsperre) und ist ca. 20 cm tief in den Boden einzugraben. Die Stützpfeiler sind innen Richtung Eingriffsfläche anzubringen. Der Zaun ist nach der Realisierung regelmäßig, etwa alle 2-4 Wochen zu kontrollieren.

Weitere Details siehe Eidechsen-Management Konzept des Planungsbüros ökologische Leistungen Fußer vom 17. Mai 2023.

2.3 Tabuflächen für Baustelleneinrichtung

Die nördlich und östlich angrenzenden Grünlandflächen sowie Kronentraufbereich des Erhaltungsbaumes sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Aufstellen eines Rundholzgeländers, Koppelzaun, Wildgatter- oder Baustellenzaun) während der gesamten Bauphase vor Beeinträchtigungen z. B. durch Überfahren oder Lagerung von Baumaterialien, zu schützen.

2.4 Ersatz Fledermausquartiere (CEF1)

Es sind drei Fledermausquartiere integriert oder alternativ vorgehängt an die Gebäudefassade der Feuerwache bereitzustellen. Diese sind an geeigneten Stellen (störungsarm, Einflug nicht direkt an Verkehrswegen, Anbringung in min. 3 m Höhe) aufzuhängen. Geeignet sind Nistkästen von Schwegler 1FR, 1FQ, 1FF oder gleichwertiger Bauart. Die Kästen müssen spätestens bis zum März in Anschluss an die Rodung angebracht werden.

Bauzeitlich ist eine vorübergehende Anbringung an Bäumen auf dem städtischen Grundstück 7595 im Umfeld des Vorhabens, der Gemarkung Plittersdorf vorgesehen. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Defekt zu ersetzen.

2.5 Ersatz Lebensraum für die Zauneidechse (CEF2)

Die Grünfläche, die Retentionsfläche sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Umfang von mindestens 1200 m² eidechsenfreundlich zu gestalten.

In sonnenexponierten Böschungsbereichen der Retentionsfläche sind mindestens zwei Habitatelemente für die Zauneidechse mit insgesamt mindestens 12 m² Fläche zu integrieren. Die Habitatelemente müssen die Strukturen Totholz und Sandlinsen beinhalten. Steinriegel können ergänzend integriert werden. Die Gestaltung als Gabionen ist zulässig. Die Ausgestaltung ist im Zuge der Ausführungsplanung festzulegen.

2.6 Baubegleitung und Monitoring

Beim vorliegenden Vorhaben hat eine ökologische Baubegleitung zu erfolgen. Die Umweltbaubegleitung muss die Durchführung der Bauarbeiten (Rodung, planinterne und planexterne Maßnahmen gemäß Artenschutz und Eingriffsregelung) unter natur- und artenschutzfachlichen Gesichtspunkten begleiten, kontrollieren und die Einhaltung der fachlichen Bestimmungen während des Baubetriebs sicherstellen. Die Arbeit der Baubegleitung hat schon bei der Ausführungsplanung zu beginnen und soll sich über die gesamte Bauzeit erstrecken.

Zur dauerhaften Sicherstellung des Erfolges der Maßnahmen sind Berichte über die Entwicklung der externen Ausgleichsfläche (temporär) und planinternen Ausgleichsfläche im 3., 8. und 15. Jahr nach Satzungsbeschluss bzw. Fertigstellung jeweils zum Jahresende der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen. Die Berichtspflicht endet nach vollständiger Maßnahmenumsetzung oder nach Abstimmung mit der unteren

Naturschutzbehörde, sofern die Kompensation weitestgehend umgesetzt und eine weitere Maßnahmen-durchführung nicht absehbar ist.

Nach Herstellung der Fledermaus Ersatzquartiere, temporär als auch dauerhaft, ist ein einmaliger Funktionsnachweis im Jahr nach der Installation zu erbringen.

2.7 Vermeidung von Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag sind großflächige Fenster und Glasfronten zu vermeiden, ebenso Glaskonstruktionen über Eck, spiegelnde Fassaden neben Gehölzen und Grünflächen sowie freistehende Glasscheiben von Unterständen für Fahrräder. Alternativ können Milchglas, bedrucktes Glas oder Scheiben mit geringem Reflexionsgrad (max. 15 %) verwendet werden. Transparente Scheiben können für Vögel sichtbar gemacht werden durch außenseitige und flächige Markierungen mit einem Bedeckungsgrad mindestens gemäß der „Handflächenregel“ (Abstand der aufgeklebten Strukturen maximal eine Handbreite). Verweis auf die Empfehlungen des Leitfadens "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelschutzwerke Sempach (www.vogelglas.info).

2.8 Beleuchtungen

Außenbeleuchtungen sind auf das für die Verkehrssicherheit erforderliche Maß zu beschränken. Die eingesetzten Leuchtmittel dürfen weder ultraviolette noch infrarote Strahlungen emittieren. Es sind Leuchtmittel mit Wellenlängen ≥ 500 nm und mit einer korrelierten Farbtemperatur (CCT) von ≤ 3000 Kelvin vorzusehen (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregelung bzw. schmalbandige Amber oder PC Amber LED). Gegebenenfalls sind Filter/UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen zu verwenden.

Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass die Abstrahlung auf angrenzende Flächen vermieden wird. Eine nach oben ausgerichtete Abstrahlung ist unzulässig.

Die Verwendung von Insekten-tötenden Lampengehäusen ist unzulässig. Die Oberflächentemperatur von Lampengehäusen darf max. 40°C betragen.

Die Außenbeleuchtung, auch Gebäude- und Werbebeleuchtung, sind äußerst maßvoll einzusetzen und die freie Landschaft, insbesondere das angrenzende Landschaftsschutzgebiet vor künstlicher Beleuchtung zu schützen. Ein nächtliches Abschalten künstlicher Beleuchtung bzw. der Einsatz von exakt ausgerichteten Bewegungsmeldern ist zu prüfen und wo möglich umzusetzen.

Die genannten Maßgaben zur Beleuchtung gelten auch für die Zeit der Bauphase.

3. Grundwasser

Der höchste Grundwasserstand (HGW) liegt bei 112,28 m ü.NN. Bei Errichtung der Gebäude, insbesondere wenn Unterkellerungen vorgesehen sind, ist der hohe Stand des Grundwasserspiegels zu beachten und eine entsprechende Bauweise zu wählen.

Abdichtungen der Keller gegen drückendes Wasser, Dränagen und Sickerpackungen werden daher empfohlen. Eine weitere Lösung wäre die Ausführung eines Kellers in einer dichten Wanne. Der niedrigste Grundwasserstand (NGW) liegt bei 109,27 m ü.NN.

4. Hochwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet gemäß den Darstellungen in den aktuellen Hochwassergefahrenkarten in einem Bereich befindet, der bei einem Extrem-Hochwasser HQEXTREM (Wasserspiegel bei HQextrem (Rhein = 114,7 m ü. NHN (DHHN16)) überschwemmt werden kann. Dieser Bereich umfasst ganz Plittersdorf, womit ein Alternativstandort im Ortsteil immer betroffen wäre. Das Plangebiet wird bei HQ100 durch technische Hochwasserschutzanlagen (Rheindämme) vor Überflutungen geschützt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass auch Überflutungen infolge von Starkregenereignissen erfolgen können. Deshalb ist sicherzustellen, dass die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt.

Die Vorschriften und Regelungen aus den §§ 78 b und 78 c WHG sind zu beachten.

Es sollten, auch auf Flächen die erst bei einem Extremhochwasser betroffen sind, Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden Beachtung finden. Daher wird empfohlen, dass die geplante Nutzung der Hochwassergefahr angepasst wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem gesamten Geltungsbereich, um ein Risikogebiet handelt, bei dem gem. § 78 c WHG besondere Regelungen zu Heizölverbraucheranlagen und zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten sind.

5. Starkregen

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Bei extremen Starkregenereignissen kann ein Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser grundsätzlich nicht verhindert werden. Ziel ist es daher, mögliche Schäden infolge eines Starkregenereignisses so gering wie möglich zu halten. Dies kann beispielsweise durch eine entsprechende oberflächliche Ableitung im Straßenraum erfolgen oder durch die gezielte Ableitung auf Grün- und Freiflächen mit geringem Schadenspotenzial. Des Weiteren sind auch die Anwohner angehalten sich durch geeignete Maßnahmen selbst zu schützen (z. B. Verwallung an der Grundstücksgrenze, Aufmauerung vor Lichtschächten, usw.)

6. Entwässerung

Die Entwässerung geschieht im Trennsystem. Das von den Dach- und Hofflächen der Feuerwehr anfallende Niederschlagswasser wird zunächst durch eine Zisterne zurückgehalten und danach gedrosselt über Regenwasserrinnen oder oberflächennahe Leitungen in die dafür vorgesehene Versickerungsanlage abgeleitet. Das Niederschlagswasser wird hier über einer belebten Oberbodenschicht zur Versickerung gebracht. Sollte eine Versickerung nicht oder nur eingeschränkt möglich sein, so sorgt die Anordnung eines Notüberlaufs für eine Entlastung in die dortige Regenwasserkanalisation.

Das anfallende Schmutzwasser wird über einen neu herzustellenden Schmutzwasserkanal im westlichen Teil des Bebauungsplans an die bestehende Kanalisation in der Fährstraße abgegeben.

Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten (Strebenabstand max. 1,6 cm) auszustatten zur Vermeidung von Kleintierfallen.

Hinsichtlich der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser wird auf die „Satzung der Stadt Rastatt über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ in der jeweils gültige Fassungen verwiesen.

7. Boden

Gemäß den Erkundungsarbeiten des Bodenaufbaus (GEOCHEM Dr. Ritter, Oktober 2019) wurde im untersuchten Gebiet bis ca. 0,2 m unter Geländeoberkante (GOK) Oberboden angetroffen. Bis 2,5 m u. GOK folgen sandige Schluffe und schluffigen San-

den mit teilweise geringen Kiesanteilen, die ab 2,5 m u. GOK durch feinkörnige Schichten von sandigen Kiesen unterlagert werden, die nur im nördlichen Randbereich bis 3 m u. GOK noch deutlich bindige Anteile enthalten.

In den schluffigen und teilweise schluffig-kiesigen Sanden konnten mit der eingesetzten Methode keine Durchlässigkeitsbeiwerte (kf-Werte) bestimmt werden. Aufgrund der deutlichen Anteile an bindigen Bestandteilen in diesen Schichten sind diese jedoch für eine Versickerung nicht oder nur sehr eingeschränkt geeignet.

Für die kiesigen Sande, die im überwiegenden Teil der Untersuchungsfläche ab 2,5 m u. GOK vorzufinden sind, liegen die kf-Werte bei ca. $1,5 \times 10^{-4}$ m/s. Dieses Material ist geeignet für eine Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser.

Eine Schadstoffbelastung konnte im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Somit ist das anfallende Aushubmaterial nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (VwV Boden) als frei verwertbar (Z0) einzustufen.

Durch die PFC-Untersuchung des Oberbodens (GEOCHEM Dr. Ritter, Oktober 2019) von 0-30 cm konnte keine Belastung auf PFC nachgewiesen werden. Die Geringfügigkeitsschwellenwerte und die Quotientensumme waren nach dem Erlass des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 21.08.2018 deutlich unterschritten. Demnach liegt keine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit vor.

8. Schutz des Bodens

Es ist mit dem Schutzgut Boden während der Bauphase schonend umzugehen. Dazu gehören: Fachgerechter Ausbau von Ober- und Unterboden, Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots, Schütthöhe Oberbodendepot max. 2 m und Unterbodendepot max. 3 m, Arbeiten nur bei trockener Witterung. Dauert die Zwischenlagerung länger als 2 Monate erfolgt eine Begrünung der Depots mit tiefwurzelnenden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen wie z.B. Blaue Luzerne oder Ölrettich. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Bereiche der Eingriffsfläche zu rekultivieren, hierzu wird der zuvor ausgebaute Oberboden wieder lagegerecht eingebaut und ggf. tiefengelockert und umgehend begrünt. Im Baugebiet nicht benötigter Oberboden soll außerhalb des Baugebiets als Oberboden verwendet werden.

9. Auffüllungen und Aufschüttungen

Das Gelände im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird auf ca.113,40 m ü.NN aufgefüllt.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Depo-nieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung; MantelV) mit den Vorsorge-, Prüf- und Maßnahmenwerten gemäß Anlage 1 und 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

Für die Herstellung einer Versickerungsanlage gilt, dass die Versickerung über unbelas-tetem, versickerungsfähigem Boden (BM-0 bzw. BG-0 nach Ersatzbaustoffverordnung) mit einer belebten Oberbodenschicht zu erfolgen hat.

Auf die „Satzung der Stadt Rastatt über die öffentliche Abwasserbeseitigung“ wird ver-wiesen.

10. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Be-funde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbe-hörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metall-teile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahn-dung von Ordnungswidrig-keiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäolo-gischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

11. Beschränkung der Zeiten für die Entfernung von Vegetation (Rodungsarbeiten)

Um das vorhabenbedingte Töten von Individuen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-2 BNatSchG) in Zu-sammenhang mit Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) auszuschließen, müssen die Bauarbeiten zum Entfernen bzw. der Rodung der Vegetation außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, also von Anfang Oktober bis Ende Februar. Bei Eingriff in potentielle Höhlenbäume für

Fledermäuse haben die Rodungsarbeiten zwischen November und Ende Februar während Frostperioden zu erfolgen. Verbleibende Gehölze, Gebüsche oder Bäume nahe an der Baustelle sind auch gegen unbeabsichtigte Beschädigung (Baggerarbeiten, Rangieren von Fahrzeugen) z. B. mit einem Bretterkranz zu schützen. (siehe Hinweis Nr. 2)

12. Baustoffauswahl

Bei der Baustoffauswahl sollte darauf geachtet werden, dass umweltverträgliche Baustoffe verwendet werden.

13. Kampfmittel

Zur Beurteilung der Kampfmittelbelastung wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Diese Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes der geplanten Feuerwehr ergeben. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährleistet werden.

14. Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Dies sollte unter dem Gesichtspunkt des maßvollen und umweltgerechten Einsatzes von Dünger und Bodenverbesserungsstoffen erfolgen. Auf die Verwendung von Torf und torfhaltigen Produkten ist aus Gründen des Umweltschutzes zu verzichten. Durch Anlage von Kleinbiotopen, wie Staudenbeete, Trockenmauern, Hecken, Kompost-, Laub- und Reisighaufen kann ein erheblicher Beitrag für den Artenschutz geleistet werden.

15. Fassadenbegrünung

Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 50 m² Größe sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Gewählt werden kann aus Pflanzliste. Je Pflanze ist ein Pflanzbeet von mind. 1m² Größe vorzusehen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

16. Pflanzliste

Für Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Auswahl ausfolgender Liste empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus in Sorten	Traubenkirsche
Quercus in Arten und Sorten	Stieleiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia in Arten und Sorten	Linde

Neu zu pflanzende Bäume sollen einen Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm haben. Die Baumstandorte sind so zu gestalten, dass dem Baum die erforderlichen Wachstumszonen im Wurzel- und Kronenraum entsprechend den Empfehlungen zur Standortausbildung nach den Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) gewährleistet werden.

17. Baumschutzsatzung

Die Stadt Rastatt hat im Jahr 2022 eine Satzung zum Schutz von Bäumen beschlossen. Diese ist zu Belangen der Bäume zu beachten und umzusetzen.

18. Straßenrechtliche Anbaubeschränkung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortsdurchfahrt, sodass die Anbaubeschränkungen in § 22 Straßengesetz (StrG) Baden-Württemberg an der Fährstraße zu beachten sind. Die Anbaubeschränkung nach § 22 Abs. 1 StrG besagt, dass außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 Meter nicht errichtet werden.

Die künftige Mindestfahrbahnbreite von 6,50 m darf nicht unterschritten werden, damit die Landesstraße weiterhin ihre gesetzlich vorgegebene verkehrliche Funktion, dem

weiträumigen Verkehr zu dienen, erfüllen kann. Sollte eine Verkehrsinsel geplant sein, darf aus betrieblicher Sicht (Winterdienst) die Fahrstreifenbreite nicht unter 3,50 m geplant werden.

Zusätzliche Bäume sind im Abstand bis 7,5 m zum befestigten Rand der Fahrbahn der Landesstraße nicht genehmigungsfähig (RPS 2009). Auch sind Einfriedungen parallel zur Landesstraße innerhalb des Anbauverbotes nur genehmigungsfähig, wenn die Pfosten kein unumfahrbares Hindernis nach RPS darstellen (Durchmesser und Material entscheidend).

19. Normen und Regelwerke

Die in den planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen genannten Normen (DIN) und sonstigen Regelwerke können bei der Stadt Rastatt, Fachbereich Stadt- und Grünplanung, während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

F: Begründung

1. Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung



Abb. 3: Luftbild des Plangebietes und Umgebung

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, Flächenzuschnitt, Verkehrsanbindung und der Nähe zur Kernstadt den Nutzeranforderungen der Feuerwehr entsprechen. Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat in der öffentlichen Sitzung am 26. Juli 2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)“ auf der Gemarkung Rastatt-Plittersdorf gefasst.

2. Abgrenzung und Beschreibung 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. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

3. Rahmenbedingungen und übergeordnete Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein (2003) legt den Geltungsbereich als Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft Stufe I fest. Bereits am 12. April 2018 wurde zwischen der Stadt Rastatt, dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium Karlsruhe ein raumordnerischer Vertrag geschlossen, um die Umsetzung verschiedener Maßnahmen aus den Dorfentwicklungskonzepten, die im Konflikt mit Zielen des Regionalplans stehen, vorzubereiten.

Im Hinblick auf die geringe Flächengröße der neuen Flächeninanspruchnahme wird die gemischte Baufläche vom Regionalverband Mittlerer Oberrhein als Ausformung des Schutzbedürftigen Bereiches für die Landwirtschaft Stufe I mitgetragen.

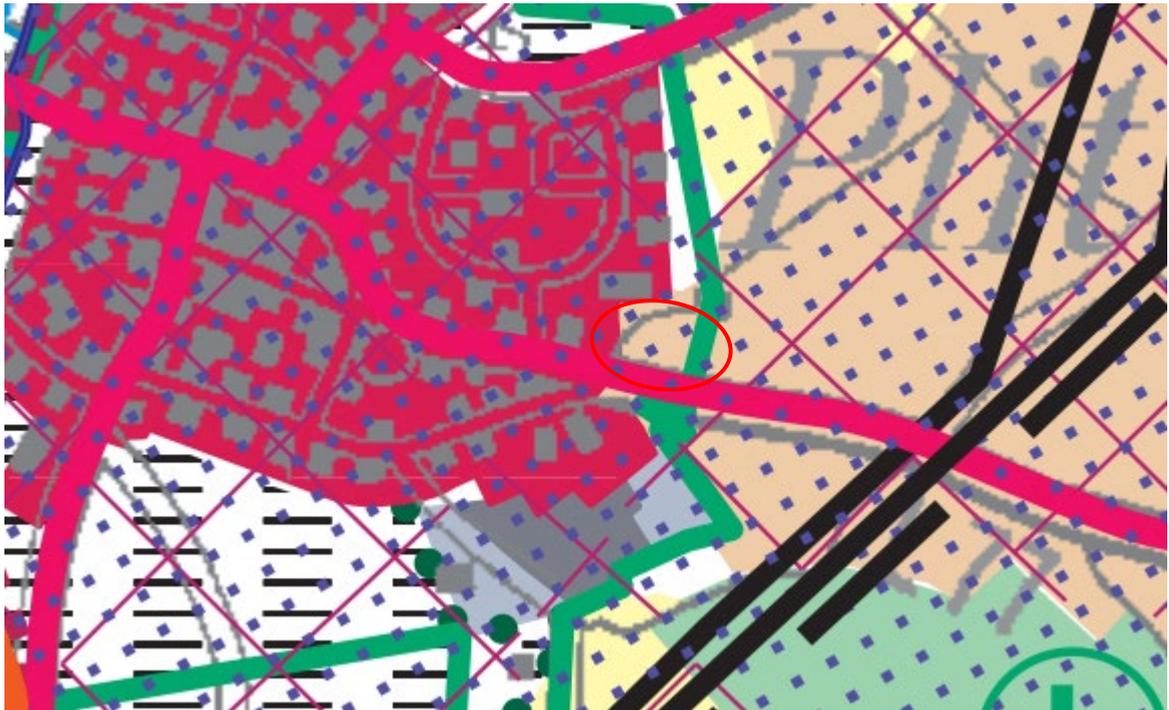


Abb. 4: Auszug aus dem Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003

Das Gebiet „Östlicher Ortseingang (Feuerwehr)“ liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (FNP 12. Änderung) als gemischte Baufläche dargestellt und mit dem Symbol „F“ (Feuerwehr) ausgewiesen. Die 12. Änderung des FNP ist seit dem 15.10.2021 rechtswirksam.

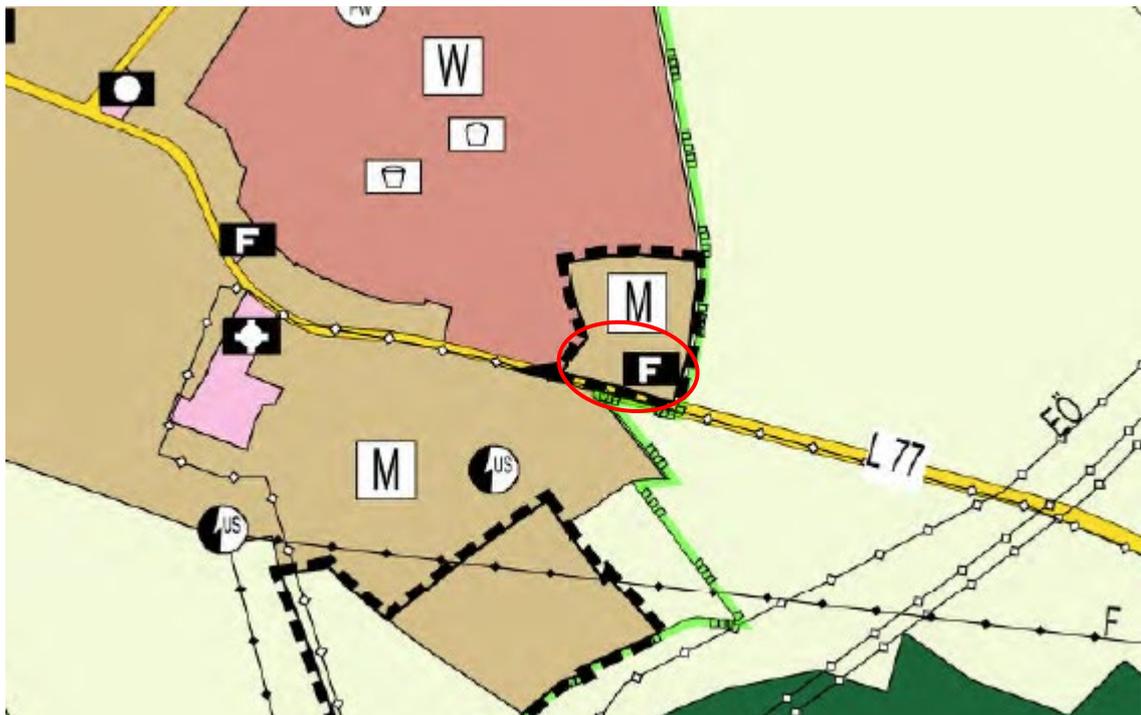


Abb. 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (12. Änderung, wirksam seit 15.10.2021)

4. **Verfahrensart**

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Dies bedeutet, dass eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt werden muss und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 durchzuführen ist.

5. **Bestand**

5.1 **Örtliche Gegebenheiten / Derzeitige Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des östlichen Ortseingangs von Plittersdorf, erschlossen über die Straße „Fährstraße“. Das Gelände ist weitgehend eben und steigt nur leicht Richtung Norden an.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit in kleinteiligen Strukturen landwirtschaftlich und zum Teil als Fallobstwiese genutzt.

5.2 Schutzgebiete

Das gesamte Gebiet befindet sich außerhalb von naturschutzrechtlichen und wasserrechtlichen Schutzgebieten. Im Gebiet befinden sich auch keine geschützten Biotope.

5.3 Eigentum / Bodenordnung

Die Fläche befindet sich mit Ausnahme der Straßenfläche der L77 im Eigentum der Stadt Rastatt. Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bzgl. der Grundstückszuschnitte und der Erschließung ist somit gesichert.

6. Städtebauliche Konzeption

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortseingang kommt der städtebaulichen Gestaltung eine besondere Bedeutung zu. Als Rahmenbedingung wurde eine Gebäudestellung festgelegt, welche die unterschiedlichen Lärmquellen nach Norden abschirmt. Die störungsintensiveren Nutzungen wie der Übungsplatz und die Stellplätze der Einsatzfahrzeuge sollten sich so weit wie möglich von der bestehenden Wohnbebauung distanzieren.

Die Erschließung der Feuerwehr erfolgt über die Fährstraße (L77), diese wird um eine einseitige Fahrbahnverschwenkung sowie ein Versatz mit Verkehrsinsel erweitert. Die Lage der Hofausfahrt für die ausrückenden Einsatzkräfte wurde so gewählt, dass die Feuerwehrfahrzeuge ohne Inanspruchnahme der Gegenfahrbahn auf die L77 ausfahren können. Damit ist ebenfalls gewährleistet, dass landwirtschaftliche Fahrzeuge, die den Wirtschaftsweg östlich der Feuerwehr befahren wollen, ebenfalls in diesem Abschnitt ein- und ausfahren können und somit den Wirtschaftsweg (Geh-/Radweg) lediglich auf einem sehr kurzen Abschnitt befahren müssen. Durch diese Planung wird eine Geschwindigkeitsreduzierung am Ortseingang erreicht, ohne in das südlich unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet einzugreifen.

Die zwei geplanten Ein- und Ausfahrten mit getrennten Fahrspuren sind im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Straße ist für die Nutzung durch PKW und Einsatzfahrzeuge ausgelegt und verbindet die Kernstadt mit der Ortschaft Plittersdorf

7. Begründung der textlichen Festsetzungen

7.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Feuerwehr zu schaffen ist die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ erforderlich.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Gebäudehöhe gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Festgesetzt wird jeweils der Maximalwert.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wurde auf 0,4 festgesetzt in Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann die Grundflächenzahl GRZ durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Bei Feuerwehrgerätehäusern ist aus funktionalen Gründen ein hoher Versiegelungsgrad notwendig. Neben dem Bodenschutz bei dem Einsatz von LKWs steht vor allem eine optimierte Fahrgeometrie für schnelles Ausrücken der Einsatzkräfte im Vordergrund.

Höhe des Geländes

Für die Fläche der Feuerwehr ist eine Geländehöhe von 113,40 m ü.NN geplant. Diese dient sowohl der Sicherung der Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes als auch der Verringerung des Schadensrisikos bei Hochwasser- und Starkregenereignissen.

Höhe der baulichen Anlagen

Aus hydraulischen Gründen muss das Gelände auf eine Höhe von 113,40m ü NN aufgeschüttet werden. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe, angegeben als absolute Höhe in m über Normalnull, orientiert sich an der geplanten Geländehöhe. Die Fertigfußbodenhöhe orientiert sich an der geplanten Geländehöhe und ist als Mindest- und Maximalmaß festgesetzt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegt im Spektrum der Höhenentwicklung der Gebäude im westlich gelegenen Wohn-

gebiet. Insofern ist eine Integration des Baukörpers in die bestehende bauliche Struktur gesichert.

Zur Gewährleistung betrieblicher Anforderungen darf die Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Photovoltaik) um max. 1,5 m überschritten werden. Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ist mit den Aufbauten und Anlagen zur Gebäudeaußenkante ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten.

7.3 Bauweise

Je nach internen Funktionsabläufen und Größe der Fahrzeughalle können sich im Zuge der Planung Gebäudelängen von mehr als 50 m ergeben. Zur Einräumung der erforderlichen Flexibilität wird aus diesem Grund eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelängen entspricht.

7.4 Stellplätze, Carports und Garagen

Weil Stellplätze eine Lärmquelle darstellen, wurde bei der Planung darauf geachtet, dass sich die störungsintensiveren Stellplätze für die Einsatzfahrzeuge so weit wie möglich von der bestehenden Wohnbebauung entfernt befinden.

Carports und Garagen sind nur innerhalb der Fläche „Stellplätze PKW“ sowie innerhalb des Baufensters zulässig.

7.5 Nebenanlagen

Generell sind Nebenanlagen innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der dörfliche Charakter des Wohngebietes soll gewahrt bleiben.

7.6 Ein- und Ausfahrten

Die Trennung von Einfahrt für Einsatzkräfte und Alarmausfahrt hat sich aus Gründen der Verkehrssicherheit inzwischen durchgesetzt. Die Festsetzung der Ein- und Ausfahrten ergibt sich aus der Lage der Verkehrsinseln entlang der Fährstraße. Die Ein- und Ausfahrten liegen außerhalb der Ortsdurchfahrt und sind dort nur aufgrund der hoheitlichen Bedeutung der Feuerwehr möglich.

7.7 Grünflächen und Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote für die Einzelbäume, die Festsetzungen zu begrünen Dächern und Fassadenbegrünung sowie die Anlage und Sicherung der Grünflächen tragen zur Eingrünung des Plangebiets am Ortseingang und damit zu einem verträglichen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bei.

Mit der Vorgabe des Pflanzgebotes (Mähwiese + Gehölze) werden Beeinträchtigungen beim Schutzgut Tiere minimiert.

7.8 Fläche für die Wasserwirtschaft

Das Niederschlagswasser des Grundstücks wird oberirdisch über eine flach ausgeprägte Versickerungsfläche entwässert. Hier wird die Bereitstellung einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des Bodens durch versickerungsfähiges Material sichergestellt.

7.9 Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft

Mähwiese mit Gehölzen an der Retentions- und Versickerungsfläche

Die Maßnahmenfläche umfasst den Böschungsbereich der Retentionsfläche und beinhaltet die Entwicklung einer Fettwiese mit der Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Strauchgruppen. Die Fläche dient der Bereitstellung von Habitatstrukturen für Zauneidechsen. Mit dieser Maßnahme werden Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere minimiert. Damit erfolgt eine ökologische sowie optische Aufwertung des Ortsrandes von Plittersdorf. Mit den Anforderungen eines Feuerwehrgerätehauses geht ein hoher Versiegelungsgrades einher, der auf der Restfläche mit entsprechenden Begrünungsmaßnahmen abgemildert werden soll.

Aus wasserwirtschaftlichen Gründen sind Flachdächer zwingend zu begrünen. Hierdurch kann Niederschlagswasser gepuffert und verdunstet werden, der Abfluss in den Vorfluter wird gemindert. Im Bebauungsplan wird hierzu die Mindestsubstratdicke vorgegeben.

Um den Verlust der natürlichen Retentionsfähigkeit des Bodens durch Versiegelung zu mindern, sind befestigte Flächen nach Möglichkeit aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

7.10 Pflanzbindung, Pflanzgebot und -erhaltung

Grünfläche

Im Rahmen der Pflanzbindung ist ein Bestandsbaum im Grünstreifen zu erhalten, zu integrieren und zu pflegen und nach Abgang mit standortgerechten Bäumen zu ersetzen. Die Erhaltung und Pflege dieses Baumes sind während und nach Bauarbeiten durch ausreichende Schutzmaßnahmen zu sichern.

8. Belange der Umwelt

8.1 Umweltbericht

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange wurde ein Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Einschätzung erstellt (Wald+Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim 1. August 2023). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Dem Geltungsbereich kommt hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt, Fläche und Boden eine besondere Bedeutung zu.

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.“

8.2 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG, 17.08.2023), die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist. Die Ergebnisse des Fachbeitrags lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Der Bebauungsplan grenzt im Westen an eine bestehende Wohnbebauung und im Norden an eine geplante Wohnbebauung an. Daher sind die Ermittlung und Bewertung der künftigen Lärmentwicklung sowie eventuell erforderliche Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen abwägungsrelevant.

Auf das Plangebiet wirken von Süden zudem die Verkehrsgeräusche der Fährstraße (L 77) sowie Anlagen- und Betriebsgeräusche südlich gelegener Gewerbebetriebe u.a. eines Kfz- Ersatzteilhandels und eines Reithofs ein, die mit Blick auf Aufenthalts- und Büroräume der zukünftigen Nutzungen ebenfalls zu behandeln sind.

Die schalltechnische Beurteilung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet:

Auf das Plangebiet wirken von Süden die Immissionen der Fährstraße ein. Dabei berechnen sich – entsprechend den Vorgaben der 16. BImSchV – auf ganze dB(A) aufgerundete Beurteilungspegel:

- *von bis zu 66 / 59 dB(A) tags / nachts an der Südfassade des geplanten Feuerwehrhauses,*
- *von bis zu 58 / 51 dB(A) tags / nachts an der Westfassade des geplanten Feuerwehrhauses,*
- *von bis zu 50 / 43 dB(A) tags / nachts an der Nordfassade des geplanten Feuerwehrhauses und*
- *von bis zu 62 / 56 dB(A) tags / nachts an der Ostfassade des geplanten Feuerwehrhauses.*
-

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB(A) tags / nachts an den Fassaden der geplanten Feuerwehr am Tag um bis zu 6 dB(A) und in der Nacht um bis zu 9 dB(A) überschritten werden.

Die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 / 60 dB(A) tags / nachts werden an allen Immissionsorten am Tag und in der Nacht unterschritten.

Auf Grund der Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Anlagen- und Gewerbelärm (Zusatzbelastung):

Die rechnerische Ermittlung der Emissionspegel (Gewerbelärm der vorgesehenen Einrichtungen) erfolgt über die Bildung eines Betriebsmodells (Umsetzung der schallrelevanten Tätigkeiten in Schallquellen auf dem Feuerwehrgelände). Die Geräusche der Fahr- und Parkbewegungen werden auf Basis der Bayrischen Parkplatzlärmstudie als konservativem Ansatz ermittelt.

Die Geräuscheinwirkungen des Gewerbelärms eines regulären Übungsabends der geplanten Feuerwehr (Pkw-Fahrbewegungen und -parkvorgänge, Lkw- Fahrbewegungen, Prüfung der technischen Geräte, etc.) sind als Zusatzbelastung an den nächstgelegenen vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen zu untersuchen und nach TA Lärm zu bewerten. Dabei kann eine Untersuchung einer Geräuschvorbelastung entfallen, wenn die Zusatzbelastung insbesondere mit zusätzlichem Lärmschutz, mindestens 6 dB(A) unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert der TA Lärm liegt. Sollte dies nicht der Fall sein, ist die Gesamtbelastung als Summe aus gewerblicher Vorbelastung und der geplanten Zusatzbelastung zu ermitteln. Die Geräuscheinwirkungen der vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind zu ermitteln.

Die schalltechnische Untersuchung zum Anlagen- und Gewerbelärm kommt zu folgenden Ergebnissen:

Unter Ansatz der Angaben der Feuerwehr Rastatt, Abteilung Plittersdorf und der Stadt Rastatt zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im regulären Übungsbetrieb im Umfeld des Bauvorhabens an allen Immissionsorten sowohl tags, als auch in der lautesten Nachtstunde eingehalten werden. Nach den Vorgaben der TA Lärm leistet die Zusatzbelastung einen relevanten Beitrag zur Gesamtbelastung durch gewerbliche Geräuscheinwirkungen, wenn sie den jeweiligen Immissionsrichtwert um weniger als 6 dB(A) unterschreitet.

Dies ist an allen betrachteten Immissionsorte im unmittelbaren Umfeld des Bauvorhabens am Tag und in der Nacht nicht der Fall. Damit ist eine Untersuchung der Gesamtbelastung an diesen Immissionsorten nicht erforderlich.

Anlagen- und Gewerbelärm (Vorbelastung):

In der vorliegenden städtebaulichen / planungsrechtlichen Aufgabenstellung ist im ersten Schritt eine allgemeine, pauschalisierende Betrachtung und keine konkrete Anlageneignung durchzuführen. Daher werden im zunächst die Besonderheiten einzelner Gewerbebetriebe nicht in die Betrachtung eingestellt, d.h. es findet keine Berücksichtigung von Betriebszeiten oder der besonderen Charakteristik von Geräuschen statt. Die entsprechenden Zu- und Abschläge z.B. für Geräuscheinwirkungen in besonders ruhebedürftigen Zeiten oder für impulshaltige Geräusche werden nicht erteilt.

Auf das Plangebiet wirken von Süden die Anlagen- und Betriebsgeräusche umliegender Gewerbe- und Mischgebiete ein. Dabei berechnen sich bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht an repräsentativen Immissionsorten Beurteilungspegel:

- *von bis zu 46,9 / 31,9 dB(A) tags / nachts an der Südfassade des geplanten Feuerwehrhauses,*
- *von bis zu 46,6 / 31,6 dB(A) tags / nachts an der Westfassade des geplanten Feuerwehrhauses und*
- *von bis zu 34,2 / 19,2 dB(A) tags / nachts an der Ostfassade des geplanten Feuerwehrhauses.*

Es zeigt sich, dass die maßgebenden Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärmimmissionen von 60 / 45 dB(A) tags / nachts für Mischgebiete bei realer Schallausbreitung an den Fassaden der geplanten Feuerwehr am Tag und in der Nacht eingehalten werden.

Zusätzliche Schallschutzmaßnahmen aus dem Gewerbelärm werden unter den oben genannten Randbedingungen nicht erforderlich.

Schallschutzkonzept Verkehrslärm

Als Schallschutzmaßnahme vor dem Verkehrslärm wird die Durchführung besonderer passiver Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Lärmschutzmaßnahmen bestimmen sich nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' Teil 1: 'Mindestanforderungen' und Teil 2 'Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen' vom Januar 2018. In der DIN 4109 werden

Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten genannt, die beim Bau der Gebäude zu berücksichtigen sind. Der maßgebliche Außenlärmpegel ermittelt sich hier aus der energetischen Summe des Verkehrslärms unter Addition eines Zuschlags von 3 dB(A).

Gewerbliche Geräuscheinwirkungen im Einsatzfall (Martinshorn):

Bei den Einsätzen mit Martinshorn handelt es sich um Einsätze zum Schutz der Zivilbevölkerung, die von sehr hohem öffentlichem Interesse sind. Daher sind die Geräuschbelastungen dem Einzelnen eher zuzumuten als beispielsweise eine vergleichbare Belastung eines privaten Gewerbebetriebs.

Nach Mitteilung der Feuerwehr Plittersdorf wurden in den letzten 6 Jahren zwischen minimal 3 Einsätzen im „Coronajahr“ 2021 und maximal 7 Einsätzen in 2019 im Nachtzeitraum, d.h. im Mittel 4,5 Einsätze pro Jahr durchgeführt.

Die nächtlichen Feuerwehreinsätze beschränken sich somit auf wenige unvorhersehbare Ereignisse im Jahr. Die sporadischen nächtlichen Einsätze sind für das direkte Umfeld als nicht zwangsläufig konfliktfrei einzustufen, insbesondere nicht für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Wohnhäuser. Hier kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und der Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen nach TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete kommen. Dennoch können Notfalleinsätze der Feuerwehr nicht nach dem Kriterium des „seltenen Ereignisses“ nach TA Lärm beurteilt werden, da die Einsätze weder planbar sind, noch auf eine maximale Anzahl (10 Ereignisse nach TA Lärm) beschränkt werden können.

Der § 38 der Straßenverkehrsordnung (StVO) regelt hierzu in Satz 1: „Blaues Blinklicht zusammen mit dem Einsatzhorn darf nur verwendet werden, wenn höchste Eile geboten ist, um Menschenleben zu retten oder schwere gesundheitliche Schäden abzuwenden, eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung abzuwenden, flüchtige Personen zu verfolgen oder bedeutende Sachwerte zu erhalten.“ Es liegt im Ermessen des Einsatzleiters, die Notwendigkeit des Martinshorneinsatzes auf die jeweilige Situation abzustimmen. Bei den Einsätzen der Feuerwehr sollte daher darauf geachtet werden, dass die Verwendung von Sondersignalen insbesondere im Nachtzeitraum nur erfolgt, wenn zum einen die Voraussetzungen gemäß § 38 StVO gegeben sind und zum anderen auf

Grundlage der Einsatzsituation deren Einsatz geboten erscheint.

Die Geräuschbelastungen im Zusammenhang mit unregelmäßig stattfindenden nächtlichen Notfalleinsätzen (mit / ohne Martinshorn) sind im Hinblick auf die Sozialadäquanz grundsätzlich dem Anwohnenden zuzumuten und von diesem hinzunehmen. Dennoch gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, d.h. die Geräuschbelastung für Anwohnende im unmittelbaren Umfeld der Feuer- und Rettungswache so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot).

In diesem Zusammenhang gilt es zu berücksichtigen, dass sich das derzeitige Feuerwehrhaus von Plittersdorf in Ortsmitte befindet. Nach Auskunft der Feuerwehr Plittersdorf führen 90% der Einsatzfahrten durch den Ort in Richtung Rastatt. Bei Einsatzfahrten im Ortskern ist hier der Einsatz des Martinshorns vielfach bzw. anhaltend erforderlich, was beim geplanten Standort im Osten von Plittersdorf entfallen würde und damit die Belästigung der Bevölkerung auf ein Minimum reduziert werden kann.

Schallschutzkonzept Gewerbelärm

In Anbetracht der ermittelten hohen Geräuscheinwirkungen durch nächtliche Einsatzfälle (mit oder ohne Martinshorn) werden daher sowohl organisatorische, als auch bauliche Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung erforderlich:

- *Bei den Einsätzen der Feuerwehr muss darauf geachtet werden, dass die Verwendung von Sondersignalen insbesondere zum Nachtzeitraum nur dann erfolgt, wenn zum einen die Voraussetzungen gemäß § 38 StVO gegeben sind und zum anderen auf Grundlage der Einsatzsituation deren Einsatz geboten erscheint.*
- *Je nach Verkehrsaufkommen auf der angrenzenden L 77 / Fährstraße in der Nacht kann davon ausgegangen werden, dass der Einsatz des Martinshorns (kombiniert mit Blaulicht) auf dem Grundstück sowie bei direkter Ausfahrt vom Gelände zur Ausübung der hoheitlichen Tätigkeiten nicht immer zwingend geboten ist. Es wäre also denkbar, das Betriebsgelände bei entsprechender Verkehrslage ausschließlich unter Benutzung des Blaulichts (als Warnsignal) zu verlassen und das Martinshorn erst, beim Eintritt in den öffentlichen Straßenraum (zur Erhaltung des Wegerechtes) zuzuschalten. Voraussetzung dafür ist, dass*

freie Sicht auf die L 77 gewährleistet ist, also Baum- oder Heckenpflanzungen zur L 77 ausgeschlossen bzw. minimiert werden.

- *Um den Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm entgegenzuwirken, wird als aktive Maßnahmen die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,60 m über Gelände an der Westseite des Betriebsgeländes zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung empfohlen, um unzulässige Belästigungen durch das Türenschielen der Pkw auszuschließen.“*

Im „Fachbeitrag Schall“ ist gleichzeitig erläutert, dass Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm, die nicht in den Bereich der Gesundheitsgefährdung vordringen, unter bestimmten Voraussetzungen der Abwägung zugänglich sind.

In diesem Sinne werden im Zusammenhang mit dem Vorschlag zur Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,60 m zur Abschirmung der westlich angrenzenden Wohnbebauung

- das Lärmschutzinteresse der Angrenzer
 - das Ziel der Eindämmung des naturschutzrechtlichen Eingriffs durch die Errichtung von baulichen Anlagen
 - das Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden, Material und finanziellen Ressourcen sowie
 - Aspekte der Stadtgestaltung (im Sinne der Vermeidung von baulichen Anlagen, die am Ortseingang eine Barrierewirkung entfalten
- untereinander und gegeneinander abgewogen.

Wie im „Fachbeitrag Schall“ beschrieben wurde, ist in Abschnitt 7.2 der TA Lärm eine Regelung enthalten, die für „seltene Ereignisse“ eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden erlaubt.

Trotz des öffentlichen Interesses einer schnellen und effektiven Gefahrenabwehr kann bei der Betrachtung der nächtlichen Noteinsätze der Feuerwehr die Regelung zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für seltene Ereignisse nur deshalb nicht zur Anwendung kommen, weil die Einsätze der freiwilligen Feuerwehr nicht planbar und in ihrer Anzahl nicht beschränkt sind.

Sowohl die Anzahl der nächtlichen Einsätze der freiwilligen Feuerwehr (durchschnittlich 4,5 Nacheinsätze im Jahr) als auch das Maß der Überschreitung des Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 55 / 40 dB(A) tags / nachts um max. 2,3 dB(A) in der Nacht sind in ihren Auswirkungen kaum mit den seltenen Ereignissen vergleichbar, die z.B. in Form von Festen oder sonstigen Veranstaltungen für die Nachbarschaft gemäß der TA-Lärm - mit hier deutlich höheren Immissionsrichtwerten von 70 / 55 dB(A) tags / nachts – ebenfalls als zumutbar gelten und ohne zusätzliche Schallschutzmaßnahmen hinzunehmen sind.

Wie aber die Aufzeichnungen der Nacheinsätze während der letzten sechs Jahre bestätigt, beträgt die Anzahl der Nacheinsätze zwischen 3 (im Jahr 2021) und 7 (im Jahr 2019) und bleibt deutlich unterhalb der Anzahl von 10, die gemäß der TA-Lärm als Obergrenze für seltene Ereignisse definiert ist. Daraus ergibt sich auch eine sehr geringe statistische Wahrscheinlichkeit, dass Lärmbelastungen an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden entstehen. Aus diesem Grund wird die zu erwartende Häufigkeit der nächtlichen Lärmbelastung für die angrenzende Wohnbebauung auch ohne Schallschutzwand als zumutbar betrachtet.

Außerdem bewegen sich die im Fachbeitrag Schall errechneten Beurteilungspegeln im Fall des nächtlichen Einsatzes ohne Schallschutzwand in einem Bereich, der zwar eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet WA darstellt, aber dennoch unterhalb des Immissionsrichtwertes für ein Mischgebiet MI liegt. Da die Wohnnutzung nicht nur in einem Allgemeinen Wohngebiet, sondern auch in einem Mischgebiet eine tragende Rolle spielt, ist damit belegt, dass die Nachtruhe auch ohne Lärmschutzwand nicht in einem unzumutbaren Maß beeinträchtigt wird.

Aus diesem Grund wird die im Fachbeitrag Schall vorgeschlagene Lärmschutzwand im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt. Der Bebauungsplan lässt ausdrücklich die Errichtung von Schallschutzwänden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu, sodass für den Fall, dass sich die Anzahl oder die Intensität der Nacheinsätze der freiwilligen Feuerwehr in Plittersdorf intensiviert, der aktive Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand zur Abschirmung der Wohnbebauung bei Bedarf nachgerüstet werden kann.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Dachform

Als zulässige Dachform für Hauptgebäude werden Flachdächer vorgeschrieben. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Damit wird eine optimale Nutzung für regenerative Energien und eine gleichzeitige klimaschonende Bebauung ermöglicht.

9.2 Fassade

Reflektierende Materialien sind unzulässig, da sich diese bei großflächigen Fassaden eines Feuerwehrgebäudes können störend auf die Umgebung auswirken können oder gar Verkehrsteilnehmer irritieren.

9.3 Einfriedung

Entlang von Grenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder den freien Landschaftsraum angrenzen, werden zum Schutz des Ortsbildes und der Tierwelt Vorgaben zur Höhe, zur Art der Einfriedung und zum Bodenabstand gemacht.

9.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch ungepflegte Freiflächen zu vermeiden und die Begrünung im Plangebiet zu fördern wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen des Grundstückes, als Grünfläche anzulegen und zu pflegen sind.

G: Zusammenfassende Erklärung

Die zusammenfassende Erklärung wird dem Bebauungsplan nach in Kraft treten beige-
fügt.

H: Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan „Östlicher Ortseingang“ wurde im Regelverfahren im Außenbereich gemäß § 10 BauGB aufgestellt.

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 26. Juli 2021.
2. Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 26. Juli 2021 am 31. Juli 2021.
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Auslegung vom 09. August 2021 bis 10. September 2021.
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 4. August 2022 und Frist zur Abgabe der Stellungnahmen bis 03. September 2022.
5. Offenlagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 23. Oktober 2023.
6. Öffentliche Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 28. Oktober 2023 und der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
7. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Auslegung im Raum 3.24 beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt, vom 30. Oktober 2023 bis einschließlich 01. Dezember 2023.
8. Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26. Oktober 2023.
11. Abwägung und Satzungsbeschluss in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 29. Januar 2024.
12. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am **07.02.2024**

I: Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Rastatt, 01.02.2024



Monika Müller

Oberbürgermeisterin

