

STADT RASTATT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorger Ottersdorf“ in Rastatt - Ottersdorf mit örtlichen Bauvorschriften

In der Fassung zum Satzungsbeschluss vom 18.10.2021

Vorhabenträger:

S+B Projekt GmbH
Brunnenäckerstraße 20
78628 Rottweil
Tel. 0741 21233
Fax 0741 13645
steitz@sb-projekt.de

in Zusammenarbeit mit der Netto Markendiscount AG und Co.KG

Planverfasser VEP:

S & L Planungswerkstatt
Nagold/ Tübingen
Mozartstraße 49/2
72202 Nagold-Hochdorf
Tel. 07459 9296-0
Fax 07459 9296-25
sl-planungswerkstatt@gmx.de

Planverfasser VbB:

Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 83103-0
Fax 0721 83103-99
mail@planer-ka.de

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 25.01.2021
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, sowie des Ortes und der Dauer der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 2 (1) BauGB am 20.02.2021
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durch Auslegung beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 17.05.2021 bis einschließlich 31.05.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 17.03.2021 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 16.04.2021
- Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Nachbarkommunen und Beschluss der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 26.07.2021
- Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses vom vom 26.07.2021, sowie des Ortes und der Dauer der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB am 28.07.2021
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB durch Auslegung beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, 76437 Rastatt vom 05.08.2021 bis einschließlich 06.09.2021
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 03.08.2021 und Frist zur Abgabe von Stellungnahmen bis zum 06.09.2021
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB und Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Stadt Rastatt am 18.10.2021
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Rechtskraft am 23.10.2021

Satzung
über den Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorger Ottersdorf“ in Rastatt
mit örtlichen Bauvorschriften

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat am 18.10.2021 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Ottersdorf“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils vom 18.10.2021 maßgebend.

§ 2
Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

A Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 18.10.2021
B Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 18.10.2021
C Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 18.10.2021

Anlagen

D Hinweise zum Bebauungsplan	in der Fassung vom 18.10.2021
E Pflanzliste zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	in der Fassung vom 18.10.2021
F Begründung	in der Fassung vom 18.10.2021
G Vorhaben- und Erschließungsplan VEP	in der Fassung vom 10.06.2021
H Zusammenfassende Erklärung	

Weitere Anlagen als gesonderte Broschüren

Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung eines Netto-Marktes	in der Fassung vom 16.10.2020
Stellungnahme GMA zur Erhöhung der Verkaufsfläche	in der Fassung vom 16.04.2021
Geotechnisches und Umwelttechnisches Gutachten	in der Fassung vom 21.05.2021
Umweltbericht	in der Fassung vom 10.06.2021
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 02.06.2021

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

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

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Ottersdorf“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB in Kraft.

Rastatt, **20. 10. 2021**


.....
Oberbürgermeister
Hans Jürgen Pütsch



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

Rastatt, **20. 10. 2021**


.....
Oberbürgermeister
Hans Jürgen Pütsch



Rechtskraft mit ortsüblicher Bekanntmachung am **23. 10. 2021**

Teil A: Zeichnerischer Teil
Vorhabenbezogener Bebauungsplan M 1 : 500 vom 18.10.2021

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassungen (Datum des Auslegungsbeschlusses: 26.07.2021).

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat (§ 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB).

2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes (Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Großflächige Nahversorgung gem. § 11 BauNVO) sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- 2.1 Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Rastatter Liste“ in Tabelle 1 (Lebensmittel, Getränke, Genussmittel, Tabakwaren einschließlich Blumen, Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m² inkl. Verkaufsflächenanteil Bäckerei/Café;
- 2.2 Zusätzlich zu den unter 2.1 genannten nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche sonstige Sortimente zulässig;
- 2.3 Gastronomiefläche, dem Bäckerei/Café zugeordnet;
- 2.4 Betriebsbezogene Nebenanlagen wie z.B. Lagerflächen, Fahrradabstellanlagen und Einkaufswagenboxen, Terrassen;
- 2.5 Stellplätze mit zugehörigen Fahrgassen.

Tabelle 1: Rastatter Liste für die zentrenrelevanten Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente / Warengruppen		
Nahversorgungsrelevante Sortimente / Warengruppen, zugleich zentrenrelevant	Code WZ 2008	Begründung
Apotheken	47.73	1)
Blumen	aus 47.76.1	1)
Gesundheit- / Körperpflege / Drogeriewaren (inkl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel) / Parfümerie- und Kosmetikartikel	47.75 aus 47.78.9 aus 47.59.9	1)
Lebensmittel / Getränke	47.2	1)
Genussmittel / Tabakwaren		1)
Zeitschriften / Zeitungen	47.62.1	1)
Innenstadtrelevante Sortimente / Warengruppen	Code WZ 2008	Begründung
Augenoptik	47.78.1	2)
Bekleidung (z.B. gemischtes Sortiment, Damenoberbekleidung, Herrenoberbekleidung, Kinder-/Babybekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)	47.71	2)
Bild- und Tonträger	47.63	2)
Bücher, auch antiquarische Bücher	47.61 47.79.2	2)
Computer und Zubehör, Software und Zubehör	47.41	3)
Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe	47.51 aus 47.53	2)
Haushaltswaren (z.B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs	47.59.2 aus 47.59.9 aus 47.52.1 aus 47.78.3	2)
Kleinteilige Elektrowaren (z.B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie kleinteilige Unterhaltungselektronik (z.B. Rundfunk-, fototechnische Geräte, Videokameras)	aus 47.43 aus 47.54 47.78.2	2)
Kleinteilige Sport- und Campingartikel (z.B. kleinere Sportgeräte, Hanteln, Fußbälle, kleinere Campingausrüstung, Kocher)	aus 47.64.2	3)
Kleinteiliger zoologischer Bedarf	aus 47.76.2	3)
Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Antiquitäten (außer Möbel), Briefmarken, Münzen	47.78.3 aus 47.79.1	3)
Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme	47.72.2 aus 47.71	3)
Medizinisch-orthopädische Artikel, Hörgeräte	47.74	2)
Musikalien / Musikinstrumente und Zubehör	47.59.3	2)
Papier, Bürobedarf, Schreibwaren	47.62.2	2)
Schuhe	47.72.1	2)
Spielwaren (inkl. Modellbau, Spielwaren für Babys und Kleinkinder)	47.65	2)
Bastelartikel		2)
Sportbekleidung / -schuhe	aus 47.64.2	2)
Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör	47.42	2)
Uhren, Schmuck	47.77	2)

Erläuterungen zur Spalte „Begründung“ der Tabelle 1

- 1) Täglicher Bedarf
- 2) Typischerweise und tatsächlich zentrenrelevant
- 3) Typischerweise zentrenrelevant, in Rastatt nur noch als untergeordnetes Randsortiment vertreten

3 **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16 - 21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die **Grundflächenzahl GRZ** und die maximal zulässige **Gebäudehöhe GH** gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil.

Zulässige Grundflächenzahl

Maßgebliche Grundstücksfläche zur Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte Sondergebietsfläche.

Bezugshöhe

Die Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) ist im zeichnerischen Teil als absolute Höhe in Metern über Normalnull festgesetzt.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und der Oberkante Dachattika. Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird durch Planeinschrieb im zeichnerischen Teil 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.

4 **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

5 **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht die Sichtverhältnisse im Bereich von Ein- und Ausfahrten einschränken, wie im Übersichtslageplan des Vorhaben- und Erschließungsplans eingezeichnet (Teil G).

6 **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen sind unzulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO – ausgenommen Einfriedungen und Stützmauern – sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind auch im restlichen Plangebiet ausnahmsweise zulässig, jedoch nicht innerhalb der Retentionsflächen.

Unzulässig ist außerhalb der überbaubaren Flächen die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können.

7 **Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§9 (1) Nr. 14 BauGB)**

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für die Versickerung und Retention von **Niederschlagswasser** sind Mulden mit einer festgesetzten Sohlhöhe von mind. 112,80 m ü NN anzulegen. Das Regenwasser der Dach- und Hofflächen ist über Regenwasserrinnen

bzw. oberflächennahe Leitungen diesen Flächen zuzuführen und über eine belebte Bodenschicht zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind durch eine Rasenansaat zu begrünen. Die Entwässerungsanlagen sind dauerhaft zu erhalten, eine Überbauung oder Überdeckung ist nicht zulässig.

8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB), z. T. in Verbindung mit Pflanzbindung (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

8.1 Gehölzstreifen als Fledermauskorridor am Südrand

Am Südrand des Plangebiets ist ein insgesamt mindestens 10 m breiter, dichter Gehölzstreifen als Leitstruktur für Fledermäuse dauerhaft zu erhalten und durch Nachpflanzungen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu optimieren (Fledermauskorridor). Entwicklungsziel ist eine mindestens 6 m breite Baum-Strauch-Hecke mit beidseitig 2 m breiten Krautsäumen. Der Abstand der Bäume untereinander darf eine Distanz von 10 m nicht überschreiten. Für Nachpflanzungen sind standortheimische Arten zu wählen (siehe mit * gekennzeichnete Arten der Pflanzliste Teil E).

Die krautigen Saumstrukturen am Südrand des Gehölzstreifens sind zu erhalten. Am Nordrand sind blütenreiche Saumstrukturen zu entwickeln (Einsaat entsprechender mehrjähriger, gebietsheimischer Arten mit Saatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland). Die Pflege der Säume erfolgt durch Mahd in mehrjährigem Abstand im späten Herbst oder zeitigen Frühjahr.

Der Gehölzstreifen ist durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen (Müllablagerung, Betreten u.ä.) durch die geplante, angrenzende Nutzung zu schützen. Während der Bauphase ist zwischen dem Sondergebiet und dem Fledermauskorridor ein Bauzaun zum Schutz des Gehölzstreifens aufzustellen.

Während der Aktivitätszeit der Fledermäuse darf keine Abstrahlung auf den Gehölzstreifen durch die Beleuchtung auf den angrenzenden Bau-/ Verkehrsflächen von mehr als 0,1 Lux erfolgen.

Vögel

Vor dem Eingriff (Rodung Waldbestand) sind an den im Gehölzstreifen zu erhaltenden Bäumen 3 Nisthilfen für den Star aufzuhängen (CEF-Maßnahme). Diese sind jährlich im Winter zu reinigen (Entfernung von Vogel- und Bilchnester).

Totholzbewohnende Insekten

Im Fledermauskorridor ist eine (1) Totholzpyramide als Ersatzhabitat für totholzbewohnende Insekten zu errichten. Dafür sind geeignete Stammstücke aus dem zu rodenden Waldbestand aufrecht bis zum natürlichen Verfall aufzustellen.

8.2 Schutz des Oberbodens

Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten sowie eine fachgerechte Zwischenlagerung und Wiederverwendung auf den angelegten Freiflächen ist der Verlust von belebtem Oberboden zu verringern.

8.3 Entwässerungseinrichtungen

Gering frequentierte PKW-Parkplätze (z. B. Mitarbeiterparkplätze) sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Rasengittersteine, Drain-Pflaster). Fahrgassen und Stellplätze stark frequentierter Parkplätze (z.B. Kundenparkplätze, LKW-Fahrflächen) sind wasserundurchlässig zu befestigen.

Das Niederschlagswasser ist zu sammeln, bei Bedarf vorzubehandeln und auf dem Grundstück zu versickern. Für die Beseitigung des Niederschlagswassers ist ein Entwässerungskonzept

vorzulegen und mit der Stadt Rastatt abzustimmen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rastatt zu beantragen. Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten (Verhinderung Kleintierfalle).

9 Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

10 Pflanzgebote/ sonstige Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

10.1 Grünfläche am westlichen Gebietsrand

Die im zeichnerischen Teil am westlichen Gebietsrand festgesetzte Grünfläche außerhalb des Fledermauskorridors ist als artenreiche Blumenwiese mit einer Baumreihe entlang der Kreisstraße und den zu erhaltenden Einzelbäumen (vier Linden am Denkmal, zwei Rosskastanien) anzulegen.

Entwicklungsziel der Wiese ist eine artenreiche Fettwiese / Magerwiese. Zur Einsaat ist Saatgut der Herkunftsregion Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland zu verwenden. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (2 x Mahd pro Jahr mit Abräumen des Mahdguts).

Entlang der Kreisstraße sind mindestens 7 hochstämmige Laubbäume 1. oder 2. Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzliste (Teil E) gemäß Eintragung im zeichnerischen Teils des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu pflanzen (Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens in 1,0 m Höhe gemessen 20 - 25 cm).

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte dürfen aus technischen Gründen um maximal 3,0 m verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.2 Stellplätze / Nebenanlagen

Je angefangene vier ebenerdige PKW-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung aus der nachfolgenden Pflanzliste (Teil E) in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen (Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens in 1,0 m Höhe gemessen 20 - 25cm).

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume können auf die notwendige Anzahl von Bäumen angerechnet werden.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte dürfen aus technischen Gründen um maximal 3,0 m verschoben werden. Bei Baumpflanzungen innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen ist eine Verschiebung um maximal 5,5 m möglich. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

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 der Vorgaben der FLL mit 16 m³ Wurzelraum je Baum herzustellen.

10.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen sind auf mindestens 360 m², wie im VEP eingezeichnet, extensiv mit Sedum, Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 15 cm. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

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

10.4 Versickerungs- und Retentionsfläche für Niederschlagswasser

Die Versickerungs- und Retentionsfläche ist unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Vorgaben als Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

11 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen im Sinne des § 1a (3) BauGB

11.1 Externe Aufforstungsflächen

Eine 0,47 ha große Teilfläche der von der Stadt Rastatt umgesetzten Aufforstungsmaßnahme auf den Flurstücken 5743 und 5743/3 in Plittersdorf ist dem Eingriffsvorhaben „VbB Nahversorger Ottersdorf“ zuzuordnen. Entwicklungsziel ist ein Hartholz-Auenwald.



Abb.1: Ersatzaufforstungsflächen auf den Flurstücken Nr. 5743 und Nr. 5743/3 (Gemarkung Plittersdorf)

11.2 Ersatz Fledermausquartiere

Vor dem Eingriff (Rodung Waldbestand) sind für verloren gehende Quartiere (Höhlenbäume) auf dem Flurstück Nr. 4292 (Gemarkung Ottersdorf) im Ottersdorfer Oberwald (Distr. II Oberwald, b16) 7 Altbäume (6 Buchen, 1 Linde, Alter ca. 80-170 Jahre) aus der forstlichen Bewirtschaftung zu nehmen und natürlichen Alterungsprozessen zu überlassen.

An der Altbaumgruppe sind darüber hinaus 7 Fledermaus-Flachkästen aus Holz anzubringen und bis zu deren natürlichen Verfall zu belassen.



Abb.2: Habitatbäume Oberwald auf dem Flurstück Nr. 4292 (Gemarkung Ottersdorf)

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der zum Zeitpunkt des Beschlusses zur öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Fassung (Datum des Auslegungsbeschlusses: 26.07.2021).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Dächer

Für Hauptgebäude sind nur Flachdächer bis maximal 2° Dachneigung zulässig. Dabei sind mindestens 360 m² extensiv zu begrünen (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 10.3).

2 Werbeanlagen

An dem im zeichnerischen Teil festgelegten Standort ist eine freistehende Werbeanlage mit folgenden Maßen zulässig: Höhe der Tragkonstruktion max. 5 m, Breite der Tragkonstruktion max. 2,6 m, Größe der Werbefläche maximal 9 m².

Im Übrigen gelten die Inhalte der Satzung der Stadt Rastatt über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten, in Kraft getreten am 23. März 2005.

3 Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

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

4 Begrünungsplan

Im Rahmen der Verfahren zur Zulassung von Bauvorhaben ist auf Grundlage der Landesbauordnung vom Antragssteller ein Begrünungsplan vorzulegen. Der Antragssteller hat mit dem Begrünungsplan die Einhaltung der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans darzustellen und nachzuweisen.

5 Einfriedungen

Entlang von Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder an bauplanungsrechtlich festgesetzte Grünflächen grenzen, sind nur lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Für die Heckenpflanzung sind Pflanzen der Pflanzliste (Teil E) zu verwenden.

Tote Einfriedungen sind nur zulässig in Form von beidseitig lückenlos hinterpflanzten Zäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m unter der Bedingung, dass sie den Wasserabfluss nicht behindern.

6 Rückhaltung von Niederschlagswasser

Sollte die Versickerung auf dem Grundstück technisch nicht machbar sein, ist das Regenwasser auf dem Grundstück durch Rückhalteräume (ober- oder unterirdisch) so zurückzuhalten, dass maximal 5 - 10 l/s an die Kanalisation abgegeben werden.

Teil D - Hinweise zum Bebauungsplan

1 **Belange des Denkmalschutzes und archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, 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 Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten beim Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Regierungspräsidium vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 **Nachbarrecht**

Bei der Errichtung baulicher Anlagen und Einfriedungen sowie bei Bepflanzungen sind die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.

3 **Artenschutz**

Fledermäuse - Rodung von Gehölzen

Zur maximalen Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Fledermäusen sind die Rodungsarbeiten in einem engen Zeitfenster von Anfang bis Ende November durchzuführen. Zu dem Zeitpunkt sind die Sommer-/Paarungsquartiere weitgehend verlassen und die meisten Winterquartiere noch nicht bezogen. In diesem Zeitraum ist es für die Tiere möglich, dass durch anfängliche Störungen zu Beginn der Rodungsarbeiten die Quartiere noch verlassen werden können.

Hierbei sind die Rodungsarbeiten in zwei Stufen an zwei aufeinander folgenden Tagen durchzuführen. Zunächst werden die möglichen Quartierbäume markiert, um dann in einem ersten Schritt alle nicht markierten Bäume zu roden. Am darauffolgenden Tag erfolgt die Rodung der markierten Quartierbäume.

Diese Vorgehensweise ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zwingend erforderlich.

Beleuchtung

Als Leuchtmittel bei der Hof- und Straßenbeleuchtung sind insektenschonende Lampen mit warmen Farbtemperaturen (wie Natrium-Niederdrucklampen oder gelbe LEDs) zu verwenden. Dabei sollen möglichst keine Lampen mit Wellenlängen < 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur (CCT > 2700 K) eingesetzt werden.

Auf geschlossene Lampengehäuse, eine gute Abschirmung nach oben (abgeschirmte Leuchten), keine Abstrahlung horizontal oder nach oben bzw. auf die Verwendung nach unten gerichteter Lampen, die den Lichtstrahl auf die notwendigen Bereiche begrenzen (präzise Ausrichtung des Lichtkegels) ist zu achten.

Vogelschlag

Es wird darauf hingewiesen, dass das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden ist. Auf große Glasflächen und Über-Eckverglasungen (> 4 m²) soll möglichst verzichtet werden. Ansonsten sind Maßnahmen zu treffen,

die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Dazu gehören auch feste, vorgelagerte Konstruktionen (wie z.B. Rankgitterbegrünungen oder feststehender Sonnenschutz). Darüber hinaus werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (< 15%) empfohlen. Auf weiterführende Literatur / Technische Regeln wird verwiesen (siehe insb. BayLfU, überarb. 09.20; Wiener Umwelthanwaltschaft, 4. Aufl. 2019; Schweizerische Vogelwarte, Sempach 2012; Technische Regel ONR 191040 – Vogelschutzglas).

Ökologische Baubegleitung

Zur Verhinderung von Beeinträchtigungen heimischer Tierarten und deren Lebensräume sowie zur fachgerechten Umsetzung der diesbezüglichen Festsetzungen und Hinweise ist eine ökologische Baubegleitung, vor allem zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (z.B. Beachtung von Ausschlusszeiten für Rodungen, Erhalt potentieller Höhlenbäume sowie des Fledermauskorridors inkl. Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen), durch fachlich qualifizierte Personen während der Gebietserschließung und während der Baumaßnahmen einzusetzen.

Die ökologische Baubegleitung ist bereits bei der Organisation der Baufeldfreimachung, der Ausführungsplanung, der Ausschreibung und bei der Baustelleneinrichtung einzubeziehen. Sie ist bis zum Abschluss und Bauabnahme der Arbeiten zu beteiligen.

Monitoring (Artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen)

Die Umsetzung/ Herstellung der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen (Erhalt potentieller Höhlenbäume und Baumpflanzungen im Bereich der Grünfläche am westlichen Gebietsrand, Gehölzstreifen als Fledermauskorridor am Südrand, Nisthilfen für Vögel, Ersatz Fledermausquartiere (Habitatbäume Oberwald/ Fledermaus-Flachkästen aus Holz)) wird im ersten Jahr nach Maßnahmenumsetzung dokumentiert. Die Dokumentation wird der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorgelegt.

Im 3. und 5. Jahr nach Fertigstellung der Maßnahmen sind

- die Vogel-Nisthilfen und Fledermaus-Flachkästen durch einen Fachkundigen auf Besiedlung zu kontrollieren,
- der Zustand der potentiellen Höhlenbäume und der Baumpflanzungen im Bereich der Grünfläche am westlichen Gebietsrand, des Gehölzstreifens am Südrand des Plangebiets sowie der Habitatbäume im Oberwald zu dokumentieren,

so dass die Maßnahmen bei Bedarf angepasst werden können.

Die Monitoringberichte sind bis 30. August des jeweiligen Jahres zu erstellen und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen

Die Berichtspflicht endet mit Vorlage des Monitoringberichtes für das 5. Jahr nach Fertigstellung der Maßnahmen, sofern von Seiten der unteren Naturschutzbehörde kein weiterer Anpassungsbedarf gesehen wird. Besteht Anpassungsbedarf, erfolgt in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ggf. eine Fortführung des Monitorings.

Übriges Monitoring (§4c BauGB, ergänzend zum Monitoring der artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen)

Gemäß Umweltbericht ist zur Sicherstellung des Erfolges der Vermeidungs-, Verringerungs- Ausgleichsmaßnahmen im Hinblick auf die relevanten Schutzgüter eine Überprüfung der Entwicklung des Planungsgebietes und der externen Kompensationsmaßnahmen (siehe Umweltbericht Tabelle 5.2 und Kapitel 6.3) vorzunehmen.

Insbesondere sind

- die Versickerungs-/ Retentionsfläche für Niederschlagswasser,
- die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und
- die Dachbegrünung

nach dem jeweiligen Abschluss der Herstellung/ Fertigstellung bzw. der Abnahme durch einen Fachkundigen auf deren Zustand zu prüfen, so dass die Maßnahmen bei Bedarf angepasst werden können.

Die Überprüfung steht jeweils im 3. und 5. Jahr nach Fertigstellung der Maßnahmen an und obliegt dem jeweiligen Eigentümer. Die Ergebnisse sind unaufgefordert an die zuständige Baurechtsbehörde zu übermitteln. Bei Bedarf sind Nachpflanzungen bzw. zusätzliche Pflege-/ Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen. Die Zustandsprüfung ist bei Bedarf zu wiederholen.

4 Hochwasserrisiko

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Überschwemmungsgebietes (HQextrem). Aus diesem Grund sind bei der Durchführung von Baumaßnahmen folgende Punkte zu berücksichtigen:

Das betroffene Plangebiet in Rastatt befindet sich laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) in einem geschützten Bereich. Bei einem Extremhochwasser (HQEXTREM) kann es zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 114,8 m ü NN (auf Dezimeter gerundet) und Wassertiefen von bis zu 2,0 m kommen.

Bei HQ100 liegt das Plangebiet im geschützten Bereich des Rheinhochwasserdamms XXIII des Landes Baden-Württemberg.

Da im Geltungsbereich daher ein Risiko besteht, von Hochwasser betroffen zu sein (sog. Hochwasserrisikogebiet), ist zu beachten, dass grundsätzlich die nach § 5 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gebotene allgemeine Sorgfaltspflicht gilt, wonach jede Person, die von Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen. 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 vorhandene bauliche Anlagen sowie die geplante Nutzung der Hochwassergefahr angepasst werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem gesamten Geltungsbereich, um ein Risikogebiet handelt, bei dem gemäß § 78 c WHG besondere Regelungen zu Heizölverbraucheranlagen zu beachten sind.

Weitere Informationen sind unter www.hochwasserbw.de und in der „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zu finden.

Des Weiteren ist zu beachten, dass im Geltungsbereich unabhängig der Hochwassergefahr durch den Rhein auch Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind.

5 Starkregen

Die Überflutungssicherheit gegenüber einem 30-jährlichen Starkregenereignis ist nachzuweisen (DIN 1986-100).

6 Geotechnik und Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

7 Geländeauffüllungen

Werden im Rahmen des Vorhabens Geländeauffüllungen mit Fremdmaterial geplant, sind zu beachten:

- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (VwV Boden)
- "Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" des Umweltministeriums
- Baden-Württemberg vom 13.04.2004 (sog. "Dihlmann-Erlass")

8 Löschwasserbedarf

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) von mindestens 96 m³/h muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z. B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z. B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (§ 2 LBOAVO & VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

9 Normen, Richtlinien und Empfehlungen

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109) und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Kundenbereich Stadtplanung, Herrenstraße 15, Rastatt eingesehen werden.

Teil E – Pflanzliste zum Bebauungsplan

Baumarten 1. Ordnung

Bot. Name	Deutscher Name	Anmerkung
<i>Juglans regia</i>	Walnuss*	
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche	
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche*	
<i>Quercus robur Fastigiata</i>	Säulenstieleiche	
<i>Tillia cordata</i>	Winterlinde*	
<i>Tillia cordata Greenspire</i>	Winterlinde	Bevorzugte Sorte
<i>Tillia intermedia pallida</i>	Kaiserlinde	
<i>Tillia tomentosa</i>	Sommerlinde	
<i>Tillia tomentosa Brabant</i>	Sommerlinde	Bevorzugte Sorte

Baumarten 2. Ordnung

Bot. Name	Deutscher Name	Anmerkung
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn*	
<i>Acer campestre Elsrijk</i>	Feldahorn	Bevorzugte Sorte
<i>Acer platanoides Cleveland</i>	Spitzahorn	Bevorzugte Sorte
<i>Acer platanoides Columnare</i>	Spitzahorn	Bevorzugte Sorte
<i>Acer platanoides Olmstedt</i>	Spitzahorn	Bevorzugte Sorte
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche*	
<i>Carpinus betulus Fastigiata</i>	Säulenhainbuche	Bevorzugte Sorte
<i>Malus sylvestris</i>	Wild-Apfel*	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche*	
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne*	
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere	
<i>Sorbus aria Magnifica</i>	Mehlbeere	Bevorzugte Sorte
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche*	

Sträucher

Bot. Name	Deutscher Name	Anmerkung
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel*	
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss*	
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn*	
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen*	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster*	
<i>Mispulus germanica</i>	Mispel	
<i>Prunus cerasifera</i>	Wildpflaume*	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe / Schwarzdorn*	
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide*	
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder*	
<i>Syringa vulgaris</i>	Gewöhn. Flieder	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhn. Schneeball*	

Heckenpflanzung

Bot. Name	Deutscher Name	Anmerkung
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche*	
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster*	

* standortheimisch

Teil F - Begründung zum Bebauungsplan

1 Planerfordernis

Die S+B Projekt GmbH, Rottweil beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Netto Markendiscout AG und Co.KG die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes am Ortseingang von Ottersdorf südlich der Straße „Am Oberwald“. Geplant ist der Neubau eines Gebäudes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² inklusive Verkaufsflächenanteil Bäckerei. Dazu kommt noch eine der Bäckerei zugeordnete Gastronomiefläche für den Cafébetrieb. Die Planung sieht zudem die Herstellung von ca. 66 oberirdischen Kfz- Stellplätzen, sowie von 16 überdachten Fahrradstellplätzen vor.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Vorhabens sollen durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans (VbB/VEP) „Nahversorger Ottersdorf“ gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Das Vorhaben entspricht dem Planungsziel der Stadt die Lebensmittel-Nahversorgung in den Ortsteilen zu sichern und zu stärken. Ebenso wurde im Zuge der Erstellung der Dorfentwicklungskonzepte 2017 für Ottersdorf die Sicherung der Nahversorgung durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Maßnahme mit hoher Priorität definiert. Als planungsrechtliche Grundlage soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften erstellt werden. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Die Stadt Rastatt kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil G) wurde durch das Architekturbüro S & L Planungswerkstatt Nagold/ Tübingen erstellt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans südlich der Straße „Am Oberwald“ umfasst eine Fläche von ca. 0,86 ha. Der Geltungsbereich wird im Westen von der Friedrichstraße (Kreisstraße K3641) begrenzt, die auf Höhe des Bebauungsplans zum Ortseingang von Otterdorf führt. Im Norden liegt die Straße „Am Oberwald“ und anschließend einzelne gewerbliche Strukturen und ein Sportplatz, im Süden schließen Feldstrukturen und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Östlich angrenzend wird zeitgleich der Bebauungsplan „Gänsewäldle“ als eingeschränktes Gewerbegebiet bauleitplanerisch entwickelt.

Der Geltungsbereich umfasst

- die nördliche Teilfläche des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 4294/36 der Gemarkung Ottersdorf,
- eine Teilfläche des benachbarten städtischen Grundstücks Flst. Nr. 4294/37 entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum o.g. Grundstück sowie
- die nördlich daran angrenzende Teilfläche des Straßengrundstücks „Am Oberwald“ (Flst. Nr. 4294/38).

Somit sind im Geltungsbereich folgende Flächen enthalten:

- die künftige Baufläche für die Errichtung der Nahversorgungsmarktes mit einer Größe von ca. 5.600 m², die als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel SO festgesetzt wurde (mit einem auf die Nahversorgung beschränkten Sortiment und mit einer maximalen Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² inkl. Verkaufsflächenanteil Bäckerei-Café);

- die im Norden angrenzende bestehende öffentliche Verkehrsfläche („Am Oberwald“);
- eine Grünfläche entlang der Kreisstraße K 3741 und im Bereich der Einmündung der Straße „Am Oberwald“, die im städtischen Eigentum verbleibt und die eine angemessene Begrünung der Ortseinfahrt gewährleisten soll. (Innerhalb dieser Fläche bleibt der Standort des bestehenden Denkmals einschließlich der vier Linden erhalten und eine straßenbegleitende Baumreihe wird neu gepflanzt);
sowie
- eine Grünfläche für Maßnahmen zum Erhalt, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft mit einer Breite von ca. 10 m entlang des südlichen Randes des Geltungsbereichs, die ebenfalls im städtischen Eigentum verbleibt und die dem Erhalt und der Entwicklung eines Baum- und Gehölzstreifens als Leitstruktur für Fledermäuse dienen soll.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

3 Verfahren

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (Projektpläne des Vorhabenträgers: Lageplan, Ansichten, Längsschnitt) ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Teil G) und damit rechtsverbindlich.

4 Bestehende Planungen

4.1 Rahmenplanung und Standortsuche

Im Zuge der Erstellung der Dorfentwicklungskonzepte 2017 wurde für Ottersdorf die Sicherung der Nahversorgung durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Maßnahme mit hoher Priorität definiert.



Abb.3: Plangebiet im Dorfentwicklungskonzept von 2017 Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten

Bei der Standortsuche konnte keine geeignete Fläche für die Realisierung des Vorhabens durch Innentwicklung gefunden werden. Ein Flächenpotential mit guter Verkehrsanbindung und mit

einer ausreichenden Größe konnte nur auf einer städtischen Fläche im Außenbereich am östlichen Ortseingang nachgewiesen werden (Flst. Nrn. 4294/36 und 4294/37).

Auf dieser Basis wurde im Dorfentwicklungskonzept (2017) eine erste Studie zur Entwicklung des Baugebietes „Gänsewäldle“ konzipiert, in der südlich der Straße „Am Oberwald“ Standorte für einen kleinflächigen Nahversorgungsmarkt, für eine Feuerwache und für einen weiteren Gewerbebetrieb vorgesehen waren.

4.2 Raumordnung und Flächennutzungsplanung (FNP)

Das Gebiet „Gänsewäldle“, das im westlichen Teil die Fläche des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nahversorger Ottersdorf beinhaltet, liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt (FNP 3. Änderung, wirksam seit 6.7.2006) im westlichen Teil als Grünfläche für Spiel- und Sportanlagen mit der Zweckbestimmung Bolzplatz und im östlichen Teil als Wald dargestellt.

Darüber hinaus legt der Regionalplan Mittlerer Oberrhein den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Grünzäsur (Z) fest. Gemäß Plansatz PS 3.2.3. ist die bauliche Nutzung von Grünzäsuren ausgeschlossen. Bereits am 12. April 2018 wurde zwischen der Stadt Rastatt, dem Regionalverband Mittlere 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. Hierin wurde unter anderem vereinbart, dass die östlich des nun vorliegenden Bebauungsplanes gelegene Siedlungserweiterungsfläche - geplante gewerbliche Baufläche im FNP - zukünftig in die Grünzäsur aufgenommen und aus der FNP-Flächenkulisse herausgenommen wird („Flächenverlagerung“). Anknüpfend daran wurde von Seiten der höheren Raumordnungsbehörde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Der Antrag auf Abweichung von der festgelegten Grünzäsur wurde mit Schreiben vom 25. Juli 2018 positiv beschieden.

Auf dieser Grundlage wurde ein Verfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Rastatt eingeleitet. Zunächst wurde das Ziel verfolgt, auf den städtischen Grundstücken Flst. Nrn. 4294/36 und 4294/37 der Gemarkung Ottersdorf gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Unter diesen Voraussetzungen wäre an dieser Stelle nur die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zulässig (mit einer Geschossfläche von max. 1.200 m² und einer Verkaufsfläche von max. 800 m²).

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche über 800 m² machten im Verfahren zur 12. Änderung des FNP eine Änderung der Planungsziele und eine Überarbeitung des Entwurfes erforderlich, damit eine entsprechende Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (S) ausgewiesen werden kann. Die 12. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren durchgeführt.

4.3 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich überschneidet sich im Bereich der Straße „Am Oberwald“ und der öffentlichen Grünfläche mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Streibelgrund“ von 1977.

5 Örtliche Gegebenheiten

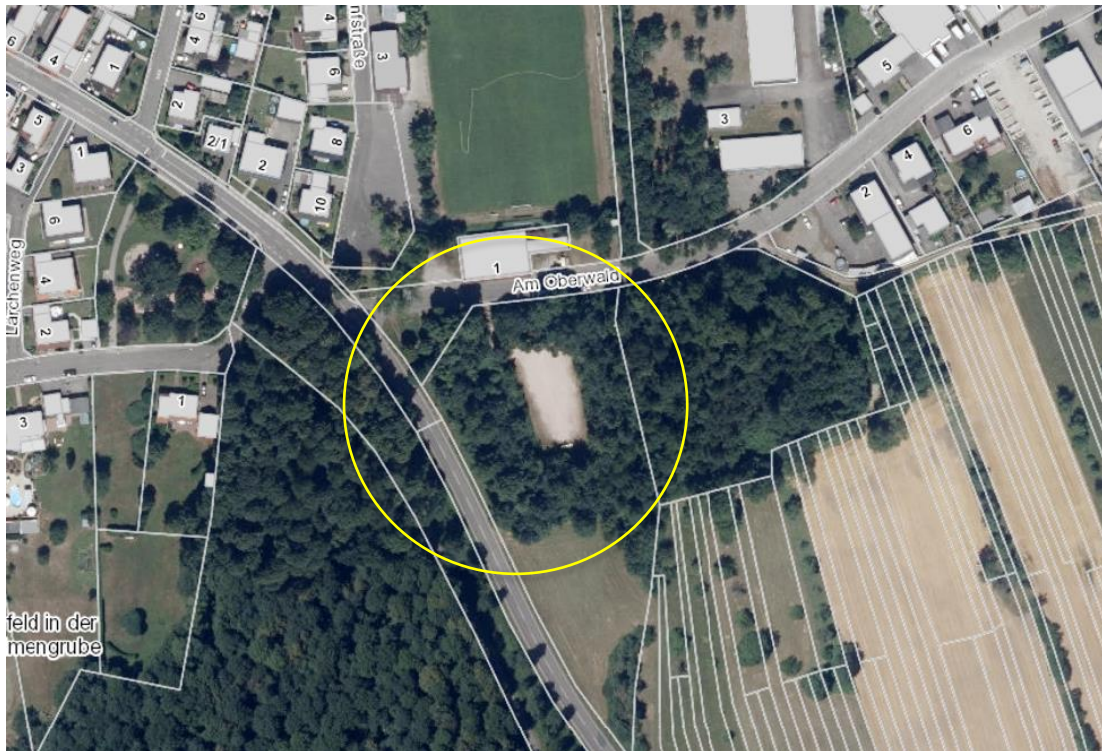


Abb.4: Plangebiet mit Bolzplatz und Umgebung Quelle: Kartendienst Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg/LUBW, (C) 2021

Das Gelände liegt am südlichen Ortseingang von Ottersdorf, unmittelbar am Ortsrand und am Übergang zum Landschaftsraum. Das Gelände ist weitgehend eben und steigt nur zur westlich gelegenen Kreisstraße im Bereich der Grünfläche leicht an.

Das Plangebiet umfasst einen Bolzplatz mit umgebender Waldfläche. Für den Wegfall des städtischen Bolzplatzes wurde die Planung für den Neubau der Schulsportanlage am südlichen Ortsrand von Ottersdorf erweitert und eine neue öffentliche Ballspielfläche in der Nähe der Schule und des Kindergartens realisiert. Für die Waldfläche wurde bereits eine Waldumwandlung beantragt und eine Ersatzaufforstung vorgenommen. (Siehe auch Ziffer 6 der Begründung.)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Überschwemmungsgebietes HQ extrem und außerhalb jeglicher Wasserschutzgebietszonen.

6 Bisherige Vorbereitungen zur Entwicklung des Baugebietes „Gänsewäldle“ (umfasst den Bereich des VbBs Nahversorger Ottersdorf und BP Gänsewäldle)

Ersatz für den Wegfall des städtischen Bolzplatzes

Auf dem Grundstück Fist. Nr. 4294/36 befindet sich ein städtischer Bolzplatz, der im Zuge der Entwicklung des Baugebietes „Gänsewäldle“ nicht an diesem Standort verbleiben kann. Dafür musste zunächst ein Ersatz an einer anderen Stelle geschaffen werden. Zu diesem Zweck wurde die Planung für den Neubau der Schulsportanlage am südlichen Ortsrand von Ottersdorf erweitert und der Bebauungsplan „Kinderschule Ottersdorf“ entsprechend geändert (1. Änderung, rechtskräftig seit 28.4.2018). Auf dieser Grundlage wurde inzwischen eine neue öffentliche Ballspielfläche in der Nähe der Schule und des Kindergartens realisiert.

Waldumwandlung

Da die Flächen im Gebiet „Gänsewäldle“ derzeit als Wald kartiert sind und dem Landeswaldgesetz (LWaldG) unterliegen, wurde bereits von der Stadt Rastatt eine Ersatzaufforstung vorgenommen und im Rahmen des FNP eine Waldumwandlungserklärung beantragt. Für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Körperschaftsforstdirektion am Regierungspräsidium Freiburg mit Verfügung vom 16.09.2020 (AZ: 2511.1/216-043) die erforderliche Waldumwandlungserklärung gemäß § 10 LWaldG erteilt, die die eigentliche Waldumwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG in Aussicht stellt.

Sicherung der technischen Infrastruktur

Innerhalb des städtischen Grundstücks Fist. Nr. 4294/36 verlaufen zwei Leitungen der Stadtwerke Rastatt (Wasser und Strom), die nicht durch einen Lebensmittelmarkt überbaut werden dürfen. Eine Verlegung dieser Leitungen ist technisch möglich. Über die Planung, die Durchführung und die Kostentragung für diese Maßnahme werden entsprechende Vereinbarungen zwischen der Stadt Rastatt und der Stadtwerke Rastatt GmbH getroffen werden.

7 Planungskonzept - Vorhaben der Netto Markendiscount AG und Co. KG

Seit mehreren Jahren werden von der Netto Markendiscount AG und Co.KG in Zusammenarbeit mit der S+B Projekt GmbH - Projektierung und Bau von Handelsflächen, Rottweil Gespräche mit der Verwaltung bezüglich der Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes am Standort „Gänsewäldle“ in Ottersdorf geführt. Dabei wurde die S & L Planungswerkstatt, Tübingen durch den Vorhabenträger mit der Entwicklung eines Gebäudekonzeptes beauftragt.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, das erforderliche Baugrundstück mit einer Größe von ca. 5.600 m² von der Stadt Rastatt zu erwerben.

Die Konkretisierung der Planung hat inzwischen gezeigt, dass die künftige Wettbewerbsfähigkeit nur durch die Errichtung eines Nahversorgungsbetriebs mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² inkl. Verkaufsfläche Bäckerei-Café gesichert werden kann. Ergänzend sind ca. 66 oberirdische Kfz- Stellplätze, sowie überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen. Die Planung der S+B Projekt GmbH für die Netto Markendiscount AG und Co.KG ist Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Da ein Einzelhandelsbetrieb in dieser Größe die Schwelle zur Großflächigkeit überschreitet und somit nur in einem Kerngebiet MK oder einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel SO bauplanungsrechtlich zulässig wäre, wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA Ludwigsburg) im Auftrag der S+B Projekt GmbH eine Auswirkungsanalyse durchführt. Diese Analyse, sowie eine weitere Stellungnahme zur Vergrößerung der Verkaufsfläche auf 1.100 m² (1.066,5 m² Verkaufsfläche Netto-Markt und Verkaufsfläche des Bäckerei-Cafés mit 33,0 m²), sind als Anlagen dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt. Die Untersuchung und die Stellungnahme kommen zum Ergebnis, dass die geplante Größe der Verkaufsfläche für die Sicherung der Nahversorgung in Ottersdorf angemessen ist und dass bei der Ansiedlung des geplanten Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max 1.100 m² inkl. Verkaufsfläche Bäckerei-Café an diesem Standort alle Gebote und Verbote der Raumordnung eingehalten sind (Konzentrations-, Integrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot).

Energieversorgung des Gebäudes

Es ist vorgesehen, dass ein wesentlicher Großteil des Wärmebedarfs (ca. 80%) des Lebensmittelmarktes aus der Abwärme der vorhandenen Gewerbekälteanlagen gewonnen wird. Hierzu wird ein effizienter Wärmetauscher, ein sogenannter Koaxialwärmetauscher, in den Heizkreis eingebunden. Der Wärmebedarf der darüber hinausgeht, soll mit einer Gasbrennwertanlage

erzeugt werden. Die Gasbrennwertanlage wird nur als sekundärer Heizkreis zugeschaltet, wenn die Abwärme der Gewerbekälte nicht mehr ausreichen sollte.

Darüber hinaus wird eine Lüftungsanlage eingebaut, welche über einen Kreuzstromwärmetauscher aus der Fortluft die Wärme entnimmt und diese der sauberen Frischluft zuführt. Diese Anlage hat einen Wirkungsgrad von ca. 98 %. Die Wärme bleibt im Gebäude und das Gebäude wird gleichzeitig mit Frischluft versorgt.

Der Einsatz regenerativer Energien kommt durch eine PV-Anlage auf dem Hauptdach zustande.

8 Auswirkungenanalyse zur Neuansiedlung eines Nahversorgers

Mit Datum 16.10.2020 hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Netto-Marktes im Rastatter Ortsteil Ottersdorf vorgelegt. Diese Analyse ist dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Der Ortsteil Ottersdorf ist durch ein ausgesprochenes Versorgungsdefizit gekennzeichnet. Deswegen bestehen seit langem Überlegungen, in Ottersdorf einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Dies sieht auch ausdrücklich das Nahversorgungskonzept der Stadt Rastatt vor (vgl. Nahversorgungskonzept, erstellt durch die GMA 2020, beschlossen im Gemeinderat am 22.03.2021). Somit ist unstrittig, dass zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Ottersdorf ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden soll. In der Analyse vom 16.10.2020 wurde hierfür ein Lebensmittelmarkt (inkl. Bäckerei) mit 1.000 m² Verkaufsfläche untersucht. Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass der Lebensmittelmarkt (vorgesehen ist der Betreiber Netto) geeignet ist, die Nahversorgungslücke zu schließen und darüber hinaus auch keine negativen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO hat. Zu diesem Ergebnis kommt die Untersuchung insbesondere aufgrund folgender Feststellungen:

- Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ottersdorf hat keine Auswirkungen auf benachbarte Stadtteile (Plittersdorf usw.)
- Die Ansiedlung in Ottersdorf hat keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstadt von Rastatt
- Die Ansiedlung in Ottersdorf hat keine überörtlichen Wirkungen auf Nachbargemeinden (z. B. Iffezheim).

Die Bewertung bezog sich auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² inkl. Bäckerei. Mittlerweile wurde das Projekt konkretisiert. Die aktuelle Planung sieht eine Verkaufsfläche des Netto-Marktes von 1.066,5 m² vor, hinzu kommt die Verkaufsfläche des Bäckerei-Cafés mit 33,0 m². Da diese aktuelle Konzeption 100 m² größer ist als in der bisher von der GMA untersuchten Version, war im Folgenden zu prüfen, ob diese abweichende Verkaufsfläche eine Änderung im Rahmen der Bewertung bzw. der Auswirkungen verursacht. Die Bewertung der GMA in der Stellungnahme vom 16.04.2021 kommt zu folgendem Ergebnis:

Die geringfügige Vergrößerung der vorgesehenen Verkaufsfläche am Standort Ottersdorf führt nicht zu einer Neubewertung des Vorhabens. Auch mit rd. 1.100 m² Verkaufsfläche inkl. Verkaufsflächenanteil Bäckerei-Café wird das Vorhaben lediglich Nahversorgungscharakter für den Stadtteil Ottersdorf haben. Andere Stadtteile von Rastatt, die Innenstadt oder benachbarte Gemeinden werden auch bei einer geringfügig vergrößerten Verkaufsfläche nicht negativ beeinträchtigt. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche entspricht betrieblichen Anforderungen i. S. eines verbesserten Ladenbaus und großzügigeren Erschließungsflächen. Auch wenn man i. S. einer worst-case-Betrachtung von einer leicht erhöhten Umsatzerwartung ausgeht, lassen sich daraus keine negativen Effekte i. S. von zusätzlichen Auswirkungen ableiten. Auch die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung werden daher eingehalten.

Zum besseren Verständnis wurde die Verkaufsfläche von der GMA folgendermaßen beschrieben und grafisch dargestellt:

Das Vorhaben umfasst folgende Verkaufsflächen:

- Verkaufsfläche Netto: 1.066,51 m²

- Verkaufsfläche Bäcker: 33,00 m², hinzukommen Nebenflächen sowie eine Gastronomiefläche. Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche somit knapp 1.100 m² und entspricht damit den Empfehlungen des Regierungspräsidium Karlsruhe (vgl. Schreiben 24.03.2021) und des Regionalverbands Mittlerer Oberrhein.

Die Bäckerei erfüllt zwei Funktionen:

- Verkauf von Backwaren
- gastronomisches Angebot.

Dies geht aus der folgenden Plandarstellung deutlich hervor:



Abb.5: Übersicht Verkaufsflächen-Gastronomieflächen Quelle: S&L Planungswerkstatt

Die Verkaufsfläche umfasst den gesamten Thekenbereich (inkl. Fläche hinter der Theke und eine Aufstellfläche für Kunden vor der Theke); außerdem den gesamten Eingangsbereich in Richtung des Lebensmittelmarktes. Dieser Teil ist ein klassischer Einzelhandelsbetrieb. Der restliche Teil fungiert als Gastronomiebetrieb mit rd. 20 Sitzplätzen sowie einer Theke für zubereitete warme und kalte Speisen.

Hinzu kommt eine Außengastronomie sowie ein Kunden-WC für die Gastronomie. Die Bäckerei inkl. Gastronomie funktioniert auch unabhängig vom Lebensmittelmarkt. Hierfür ist zur Sonntagsöffnung ein separater Eingang vorgesehen. Aufgrund unterschiedlicher Mehrwertsteuersätze können gastronomische und Einzelhandelsumsätze klar voneinander getrennt werden. Die Abgrenzung zwischen Verkaufs- und Gastronomiefläche ist in der beiliegenden Planung nachvollziehbar. Während der Ladenöffnungszeiten des Lebensmittelmarktes erfolgt der Eingang zur Bäckerei aus dem Vorkassenbereich des Lebensmittelmarktes. Die gesamte hierfür erforderliche Fläche wird gemäß beiliegender Planung der Verkaufsfläche zugerechnet; ebenso der gesamte Bereich vor und hinter der Theke. Die sonstigen Flächen sind mit Sitzgelegenheiten versehen und dienen damit eindeutig der Erbringung gastronomischer Dienstleistungen. Mit 1.100 m² Gesamtverkaufsfläche und ergänzenden gastronomischen Einrichtungen entspricht das Vorhaben der Nahversorgungsfunktion für den Stadtteil Ottersdorf. Bei 1.100 m² sind keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 zu erwarten (siehe hierzu GMA-Untersuchung). Die gastronomische Fläche (inkl. Außengastronomie) ist städtebaulich ge-

wünscht, weil der Stadtteil Ottersdorf derzeit keine entsprechende Begegnungsmöglichkeit bietet. Das gastronomische Angebot am Standort Ottersdorf kann somit (unabhängig von der baurechtlichen Bewertung) als positiver Beitrag im Sinne eines niederschweligen Kommunikationsangebotes bzw. einer Treffpunktfunktion begrüßt werden.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltbericht

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist eine Umweltprüfung mit Grünordnungsplanung und artenschutzrechtlicher Einschätzung erstellt worden (Wald+Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim, 10.06.2021). Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

„Die Stadt Rastatt plant in der Gemeinde Ottersdorf die Ausweisung einer ca. 0,83 ha großen Sondergebietsfläche zur Ansiedlung eines Nahversorgers.

Im Ausgangszustand besteht das Planungsgebiet im Wesentlichen aus einer Waldfläche mit einem ca. 1.000 m² großen Bolzplatz in der Mitte. Allen Schutzgütern kommt eine besondere Bedeutung zu. Das gilt für das Schutzgut Klima/Luft aufgrund der hohen bioklimatischen Aktivität, es gilt für das Schutzgut Boden aufgrund der hochwertigen Auenlehmböden, es trifft auf das Schutzgut Wasser aufgrund der hohen Grundwasserneubildung zu, aber auch auf das Schutzgut Biotop und Arten aufgrund der Lebensräume für Fledermäuse, Vögel und randlich für Zauneidechsen. Als Erholungswald und mit dem Bolzplatz weist das Planungsgebiet auch eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung auf.

Durch die großflächige Versiegelung von Flächen (Parkplatz und Marktgebäude) ist das Vorhaben mit deutlichen Eingriffen in alle Schutzgutfunktionen verbunden. Die Begrünung von Dachflächen, der Erhalt und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die komplette Versickerung von Niederschlagswässern können nachteilige Auswirkungen deutlich verringern. Bei den Schutzgütern Biotop und Arten, Boden, Klima/Luft sowie Landschaftsbild und Erholung verbleiben jedoch Defizite, die planextern zu kompensieren sind.

Als Kompensationsmaßnahme wurden in Plittersdorf Teilflächen eines Kieswerks aufgeforstet und im Ottersdorfer Oberwald werden Habitatbäume für Fledermäuse ausgewiesen. Hierdurch können die Defizite bei den Schutzgütern Biotop und Arten sowie Klima/Luft schutzgutbezogen kompensiert werden. Beim Schutzgut Boden muss die Kompensation z.T. schutzgutübergreifend erfolgen.

Sowohl die planinternen Minimierungsmaßnahmen als auch die planexternen Kompensationsmaßnahmen sollen nach Satzungsbeschluss über ein Monitoring-Programm auf ihre Wirksamkeit hin untersucht werden. Ziel ist es, dass bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang und unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.“

9.2 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens wurde mit Datum vom 02.06.2021 eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG aus Karlsruhe erstellt, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist. Die Inhalte der schalltechnischen Untersuchung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Ottersdorf“ wurde unter Berücksichtigung von Straßenverkehrs- und Gewerbelärm eine schalltechnische Untersuchung aufgestellt. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden anhand der geltenden Richtlinien berechnet und beurteilt.

Durch Verkehrslärm ergeben sich im Plangebiet überwiegend mit den geplanten Nutzungen verträgliche Lärmbelastungen, wobei in den westlichen Randbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) in geringem Umfang überschritten werden. Zum Schutz vor unzumutbaren Lärmbelastungen der im Westen vorgesehenen Aufenthaltsräume

werden passive Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend schallgedämmten Außenbauteilen vorgeschlagen, da aktive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit, der städtebaulichen Situation und schalltechnischen Wirksamkeit in Verbindung mit der Unterbrechung der Einmündung „Am Oberwald“ in die Kreisstraße als nicht sinnvoll anzusehen sind.

Durch die zusätzliche Verkehrserzeugung des Plangebietes ergibt sich für das Umfeld keine abwägungsrelevante oder unzumutbare Erhöhung der Lärmbelastung.

Unter Berücksichtigung einer tatsächlich vorhandenen oder zukünftig möglichen Vorbelastung durch Gewerbelärm von bestehenden oder zukünftigen Gewerbeflächen östlich des Plangebietes ergeben sich durch Betriebsanlagenlärm des geplanten Nahversorgers keine Überschreitungen von Orientierungs- oder Immissionsrichtwerten im Bereich der bestehenden Wohnbebauung. Sofern die zugrunde gelegten Nutzungsintensitäten und Nutzungszeiträume, wie für einen Einkaufsmarkt üblich, eingehalten werden. Die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Betriebsanlagenlärm wird im Bebauungsplan als nicht erforderlich angesehen. Es wird jedoch empfohlen, z. B. in einem städtebaulichen Vertrag, die Nutzung der Betriebsanlagen im Nachtzeitraum auszuschließen und die Schallemissionen von haustechnischen Anlagen auf das in der schalltechnischen Untersuchung entsprechend den Angaben der Betreiber definierte Maß festzuschreiben. Dies auch vor dem Hintergrund einer zukünftig möglichen Bebauung mit Wohnnutzung nördlich des Plangebietes.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen stehen dem Vorhaben aus immissionschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegen.“

9.3 Boden/Altlasten

Von der Firma GHJ aus Karlsruhe wurde im Zuge der Planung ein geotechnisches und umwelttechnisches Gutachten erstellt, das dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist. Die Ergebnisse des Gutachtens vom 21.05.2021 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

„Die S + B Projekt GmbH, Rottweil plant den Neubau eines Lebensmittelmarktes in der Straße „Am Oberwald“ in Rastatt-Ottersdorf. Der Neubau umfasst einen eingeschossigen Lebensmittelmarkt mit Anlieferungsrampe und Glasvorbau. Im Außenbereich sind Verkehrsflächen und Retentionsbecken vorgesehen.

Auf dem Gelände befindet sich derzeit ein Bolzplatz, der überwiegende Teil des Geländes ist bewaldet. Der Baugrund wurde durch 7 Kleinrammbohrungen sowie 3 Rammsondierungen mit der Schweren Rammsonde bis in maximal 10 m erkundet. Das Höhenniveau der Aufschlusspunkte liegt zwischen ca. 112,95 m NHN (BS 5) und 113,58 m NHN (BS 7).

In den Aufschlüssen wurden zunächst überwiegend bindige bzw. gemischtkörnige Auffüllungen angetroffen. Darunter stehen teils Reste der ehemaligen bindigen Deckschicht an. Anschließend folgen sandige Kiese, teils mit Zwischenlagen aus Sand.

Der Standort liegt in der Erdbebenzone 1.

Während der Baugrunderkundung am 14. und 19.04.2021 waren die anstehenden Böden meist ab ca. 1,5 m, teils bereits ab ca. 0,75 m nass. Ein Wasserspiegel im Bohrloch konnte nicht gemessen werden, da die Bohrlöcher nicht ausreichend standfest waren. Aus den vorliegenden Kartenwerken ergibt sich für den Standort ein Bemessungsgrundwasserstand von HGW = 112,6 m NHN. Da der Neubau nicht unterkellert wird, spielt das Grundwasser für das Bauvorhaben keine direkte Rolle.

Die aktuell verfügbare Hochwassergefahrenkarte trägt den Vermerk „mögliche Änderung/Fortschreibung“. Die angegebenen Werte können sich demnach nach einer Überarbeitung der LUBW ändern. Nach derzeitigem Stand liegt das Grundstück bei Hochwasserereignissen der Jährlichkeit von 100 Jahren (HQ100) in einem geschützten Bereich, bei einem extremen Hochwasserereignis kann es jedoch zur Überflutung des Grundstückes kommen (WSP-HQextrem = 114,8 m NHN).

Die oberflächlich anstehenden bindigen Böden und teils locker aufgebrachten Auffüllungen sind für die Gründung des geplanten Neubaus nicht geeignet. Zur Vereinheitlichung der Gründungssituation empfehlen wir im Bereich des Marktes einen Bodenaustausch mit grobkörnigem Austauschmaterial bis zu einem Niveau von 112,5 m NHN. Alternativ ist eine Baugrundverbesserung mittels Kalk-Zement-Mischbindemittel möglich.

Eine Flachgründung des geplanten Neubaus ist dann in der lagenweise verdichteten Geländeauffüllung bzw. auf der Baugrundverbesserung über Einzel- und Streifenfundamente bzw. eine elastisch gebettete Bodenplatte möglich.

Zur Überprüfung des Baugrundes auf eventuelle Schadstoffbelastungen wurden 3 charakteristische Bodenmischproben chemisch-analytisch untersucht. Hierbei ergaben sich keine altlastenrechtlich oder abfallrechtlich relevanten Belastungen. Die anstehenden Böden sind demnach nach derzeitigem Kenntnisstand als frei verwertbar anzusehen (Z0 nach VwV Boden).“

10 Erschließung

Anbindung des Vorhabens an das bestehende Straßennetz

Die Zufahrt zum Nahversorger muss aufgrund von straßenrechtlichen Anbaubeschränkungen entlang der Kreisstraße K3641 außerhalb der Ortsdurchfahrt ausschließlich von der Straße „Am Oberwald“ erfolgen. Die zwei geplanten Ein- und Ausfahrten mit getrennten Fahrspuren sind im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt. Die Straße „Am Oberwald“ ist für die neue Nutzung ausgelegt und führt weiter in Richtung Gewerbegebiet. Auf beiden Seiten der Straße ist ein Gehweg vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine Bushaltestelle in ca. 150 m Entfernung. Die Buslinie 231, die sogenannte Riedlinie, stellt die Verbindung vom Bahnhof Rastatt über Ottersdorf bis nach Wintersdorf her.

Ruhender Verkehr

Für das Vorhaben sind 66 oberirdische Kfz-Stellplätze geplant. Zusätzlich sind zur Stärkung des Radverkehrs 16 attraktive überdachte Fahrradstellplätze im Bereich des Parkplatzes vorgesehen.

Versorgung

Die Versorgung des Vorhabens erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Straße „Am Oberwald“.

11 Entwässerung und Abfallentsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallabholung wird zwischen Marktbetreiber und Entsorgungsunternehmen zu einem späteren Zeitpunkt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

Entwässerung

Die Entwässerung von Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das **Schmutzwasser** wird über Hausanschlussleitungen in den bestehenden Mischwasserkanal DN 300 in der Straße „Am Oberwald“ eingeleitet.

Zur Entlastung des Mischwasserkanals ist das **Regenwasser** der Dach- und Hofflächen über Regenwasserrinnen bzw. oberflächennahe Leitungen den festgesetzten Versickerungsanlagen zuzuführen und über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 (5) Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch also nicht ausgelöst.

Die vorliegende Plankonzeption sichert die Nahversorgung von Ottersdorf durch den Bau eines Lebensmittelmarktes. Für die Umsetzung wurde die lokalklimatische Situation soweit es ging berücksichtigt um die Versiegelung und Aufheizung des Gebiets so gering wie möglich zu halten, sowie den Grünanteil auf dem Grundstück so groß wie möglich zu erhalten bzw. den geplanten Eingriff auszugleichen:

Aufgrund der Ausrichtung und Lage des Einkaufsmarktes in Nord-Süd-Orientierung und der Festsetzung von Flachdächern, wird eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien möglich.

Durch die Festsetzung von begrüntem Flachdächern auf mindestens 360 m², die Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (wo es möglich ist), die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände in Retentionsmulden, die Vorgaben zu Pflanzbindungen sowie Pflanzgebote und Fledermauskorridor werden die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima so gering wie möglich gehalten.

13 Planungsrechtliche Festsetzungen

13.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

13.2 Art der baulichen Nutzung

Um die Umsetzung des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebs inklusive der zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen zu sichern, wird im Plangebiet ein Sondergebiet (SO) für Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Festsetzung beigefügter Rastatter Liste festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird zur Gewährleistung der

raumordnerischen Verträglichkeit des Vorhabens auf Basis der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens mit ergänzender Stellungnahme, die dem Bebauungsplan als separate Anlagen beigefügt sind, auf maximal 1.100 m² beschränkt.

Außerdem zulässig ist ein der Bäckerei zugeordneter Gastronomiebereich und betriebsbezogene Nebenanlagen.

13.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem in der BauNVO vorgesehenen Maximalwert für sonstige Sondergebiete gem. § 11 BauNVO und ermöglicht den Neubau des Lebensmittelmarktes mit allen notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen.

Gebäudehöhe

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 8,0 m über der festgesetzten Bezugshöhe liegt im Spektrum der Höhenentwicklung der Gebäude im östlich gelegenen Gewerbegebiet. Insofern ist eine Integration des Baukörpers in die bestehende bauliche Struktur gesichert, ein Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet wird durch den parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Gänsewäldle“ hergestellt. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe, angegeben als absolute Höhe in m über Normalnull, orientiert sich an der Fußbodenhöhe des geplanten Netto-Marktes.

Zur Gewährleistung betrieblicher Anforderungen darf die Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten (z.B. Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) 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.

13.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zur Umsetzung des Vorhabens ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Da sich westlich des Nettomarktes, im bestehenden Gewerbegebiet, auch heute schon größere bzw. längere Gebäudestrukturen befinden, wird die Maßstäblichkeit der Bebauung im Bereich des Ortseingangs durch das Vorhaben nicht wesentlich gestört. Die eingezeichneten Baugrenzen ermöglichen die Umsetzung der Planung gemäß des VEP.

13.5 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht die Sichtverhältnisse im Bereich der im Planteil eingezeichneten Ein- und Ausfahrten einschränken. Hierzu sind auch die Sichtdreiecke Lageplan des VEP (Teil G) zu beachten.

13.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen ermöglichen die Umsetzung des geplanten Nahversorgungsmarktes. Da Stellplätze und Nebenanlagen je nach Anzahl und Standort das Ortsbild beeinträchtigen können, werden diese hinsichtlich ihrer Lage beschränkt,

hierzu gehören auch Stellplätze für Fahrräder und Einkaufswagenboxen. Aus diesem Grund werden auch Garagen ausgeschlossen.

Stellplätze und Nebenanlagen werden nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zugelassen. Die festgesetzten Flächen orientieren sich an dem im VEP dargestellten Standorten. Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,00 m einzuhalten. Einfriedungen und Stützmauern werden von der Regelung ausgenommen. Nebenanlagen gem. §14 Abs. 2 BauGB werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Versorgung ausnahmsweise im gesamten Plangebiet mit Ausnahme der Retentionsflächen zugelassen. Ebenfalls unzulässig ist außerhalb der überbaubaren Flächen die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können.

13.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dies schützt vor einer Überlastung des vorhandenen Mischwasserkanals und gewährleistet einen sorgsamem Umgang mit der Ressource Wasser. Zur Sicherung und Umsetzbarkeit dieser Vorgabe wurden Flächen für die Retention im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt sowie im Übersichtslageplan des VEP gesichert.

13.8 Grünflächen, Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die festgesetzten Pflanzgebote für Einzelbäume, die Festsetzungen zu begrünten Dächern auf mindestens 360 m² sowie die Anlage und Sicherung der Grünflächen und die Pflanzbindungen tragen zur Eingrünung des Plangebiets am Ortseingang und damit zu einem verträglichen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bei.

Alle Pflanzgebote und Pflanzbindungen tragen darüber hinaus dazu bei, dass das Grundstück trotz der Nachverdichtung angemessen begrünt wird und ein Ausgleich für den Eingriff geschaffen wird.

14 Örtliche Bauvorschriften

14.1 Dächer

In Abstimmung mit der im VEP dargestellten Gestaltung des Daches werden als zulässige Dachform Flachdächer mit maximal 2° Dachneigung zugelassen. Zusätzlich wurde festgesetzt, dass die Dächer auf mindestens 360 m², wie im VEP dargestellt, begrünt werden. Hierbei sind die Festsetzungen zur Dachbegrünung in den planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 10.3 zu beachten.

14.2 Werbeanlagen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Standort für einen Werbepylon festgesetzt und in den örtlichen Bauvorschriften wurden Festsetzungen zur Größe der Werbefläche gemacht. Diese Vorgaben wurden im Hinblick auf die Lage des Nahversorgers am Ortseingang, im Übergang zur Landschaft und zu sensiblen Bereichen für Fledermäuse getroffen.

Darüber hinaus gelten die Regelungen der Satzung der Stadt Rastatt über die Zulassung von Werbeanlagen und Automaten, in Kraft getreten am 23. März 2005, auf die verwiesen wird.

14.3 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch ungepflegte Freiflächen zu vermeiden und die Begrünung im Plangebiet zu fördern wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Wege oder Stellplätze verwendet werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen sind.

14.4 Begrünungsplan

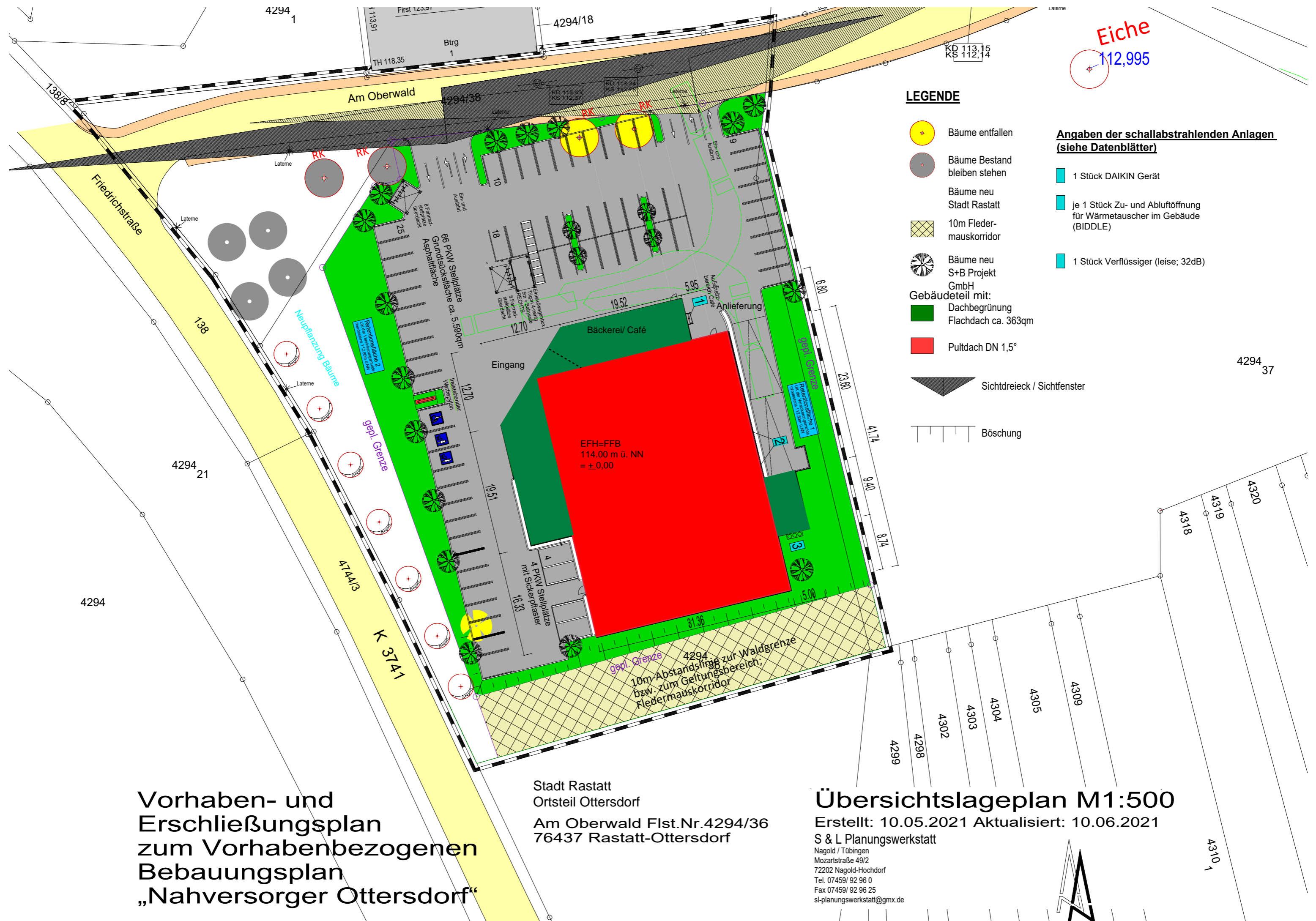
Für die Grünflächen im Bereich des Vorhaben und Erschließungsplans (VEP) ist ein Begrünungsplan zusammen mit dem Bauantrag einzureichen, der die Qualität der grünordnerischen Maßnahmen darstellt und sichert.

14.5 Einfriedungen

Entlang von Grenze, die an öffentliche Verkehrsflächen oder den freien Landschaftsraum angrenzen, werden zum Schutz des Ortsbildes Vorgaben zur Höhe und zur Art der Einfriedung gemacht. Im Übrigen gelten die Vorgaben des Nachbarrechts (NRG).

Teil G - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

- Lageplan im Maßstab 1:500 vom 10.05.2021 (erstellt)/ 10.06.2021 (aktualisiert)
- Ansichten im Maßstab 1:200 vom 10.06.2021
- Längsschnitt im Maßstab 1:500 vom 10.06.2021



Eiche
112,995

LEGENDE

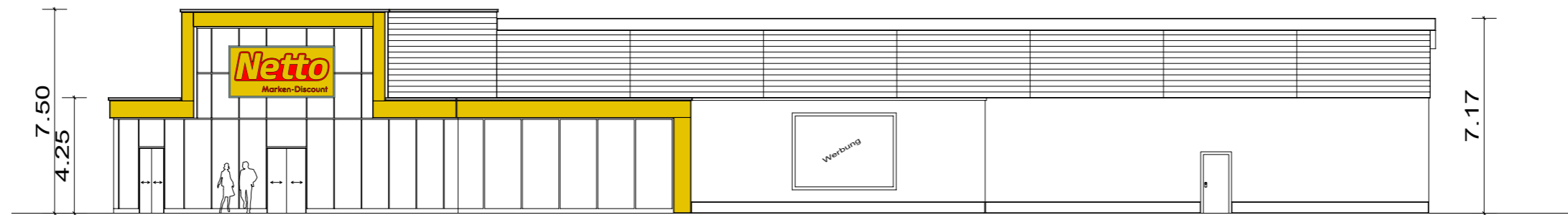
- Bäume entfallen
 - Bäume Bestand bleiben stehen
 - Bäume neu Stadt Rastatt
 - Bäume neu S+B Projekt
 - 10m Fledermauskorridor
 - Gebäudeteil mit: Dachbegrünung Flachdach ca. 363qm
 - Pulldach DN 1,5°
 - Sichtdreieck / Sichtfenster
 - Böschung
- Angaben der schallabstrahlenden Anlagen (siehe Datenblätter)**
- 1 Stück DAIKIN Gerät
 - je 1 Stück Zu- und Abluftöffnung für Wärmetauscher im Gebäude (BIDDLE)
 - 1 Stück Verflüssiger (leise; 32dB)

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Ottersdorf“

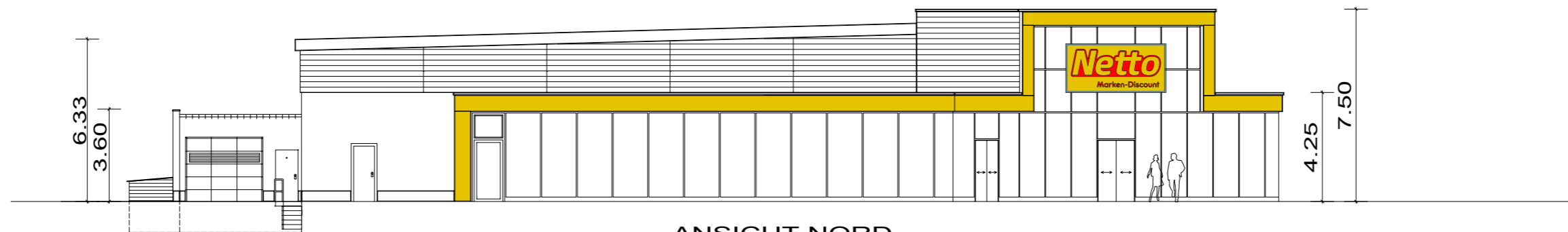
Stadt Rastatt
Ortsteil Ottersdorf
Am Oberwald Flst.Nr.4294/36
76437 Rastatt-Ottersdorf

Übersichtslageplan M1:500
Erstellt: 10.05.2021 Aktualisiert: 10.06.2021
S & L Planungswerkstatt
Nagold / Tübingen
Mozartstraße 49/2
72202 Nagold-Hochdorf
Tel. 07459/ 92 96 0
Fax 07459/ 92 96 25
sl-planungswerkstatt@gmx.de





ANSICHT WEST



ANSICHT NORD

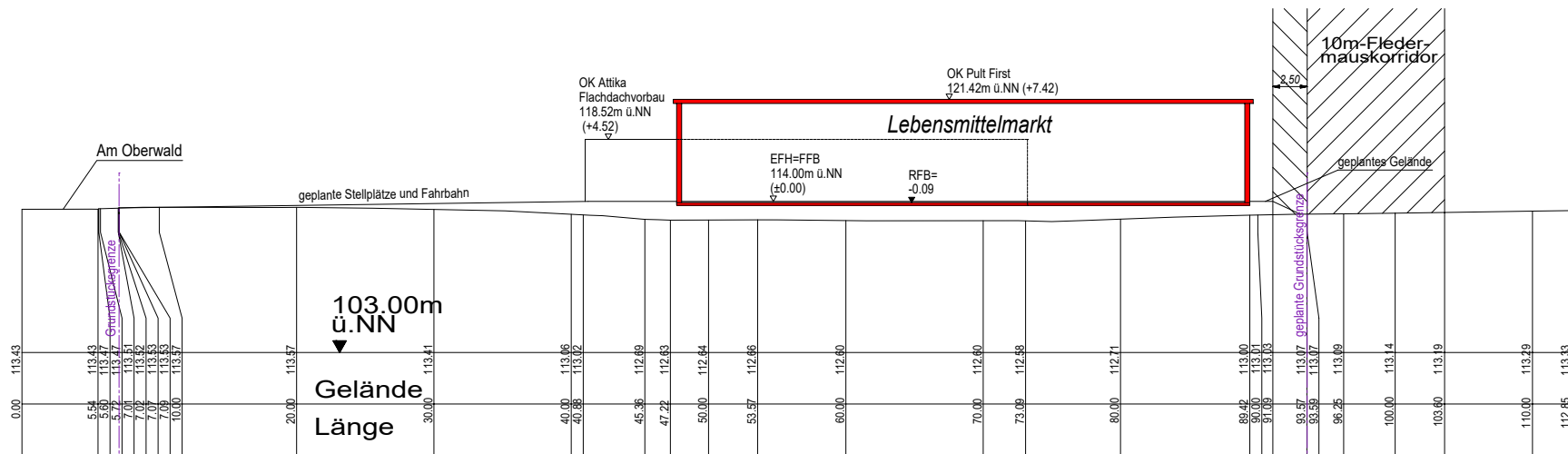
Vorhaben- und
Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan
„Nahversorger Ottersdorf“

Stadt Rastatt
Ortsteil Ottersdorf
Am Oberwald Flst.Nr.4294/36
76437 Rastatt-Ottersdorf

Ansichten M1:200

Erstellt: 10.06.2021

S & L Planungswerkstatt
Nagold / Tübingen
Mozartstraße 49/2
72202 Nagold-Hochdorf
Tel. 07459/ 92 96 0
Fax 07459/ 92 96 25
sl-planungswerkstatt@gmx.de



Längsschnitt

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorger Ottersdorf“

Stadt Rastatt
 Ortsteil Ottersdorf
 Am Oberwald Flst.Nr.4294/36
 76437 Rastatt-Ottersdorf

Längsschnitt M1:500

Erstellt: 10.06.2021

S & L Planungswerkstatt

Nagold / Tübingen
 Mozartstraße 49/2
 72202 Nagold-Hochdorf
 Tel. 07459/ 92 96 0
 Fax 07459/ 92 96 25
 sl-planungswerkstatt@gmx.de

Teil H - Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a (1) BauGB

1 Planerfordernis

Die S+B Projekt GmbH, Rottweil beabsichtigt in Zusammenarbeit mit der Netto Markendiscout AG und Co.KG die Errichtung eines Nahversorgungsmarktes am Ortseingang von Ottersdorf südlich der Straße „Am Oberwald“. Geplant ist der Neubau eines Gebäudes mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² inklusive Verkaufsflächenanteil Bäckerei. Dazu kommt noch eine der Bäckerei zugeordnete Gastronomiefläche für den Cafébetrieb. Die Planung sieht zudem die Herstellung von ca. 66 oberirdischen Kfz- Stellplätzen, sowie von 16 überdachten Fahrradstellplätzen vor.

Die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Vorhabens sollen durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans (VbB/VEP) „Nahversorger Ottersdorf“ gemäß § 12 BauGB geschaffen werden.

Das Vorhaben entspricht dem Planungsziel der Stadt die Lebensmittel-Nahversorgung in den Ortsteilen zu sichern und zu stärken. Ebenso wurde im Zuge der Erstellung der Dorfentwicklungskonzepte 2017 für Ottersdorf die Sicherung der Nahversorgung durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Maßnahme mit hoher Priorität definiert. Als planungsrechtliche Grundlage soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften erstellt werden. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Die Stadt Rastatt kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil G) wurde durch das Architekturbüro S & L Planungswerkstatt Nagold/ Tübingen erstellt.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Mit der im Verfahren vorgesehenen Umweltprüfung werden die Auswirkungen auf alle Schutzgüter beurteilt und evtl. erforderliche Ausgleichmaßnahmen bilanziert.

Der Umweltprüfung mit Grünordnungsplanung und artenschutzrechtlicher Einschätzung wurde vom Büro Wald + Corbe, Hügelsheim erstellt und ist dem Bebauungsplan als gesonderte Anlage beigefügt. Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu folgendem Ergebnis:

„Die Stadt Rastatt plant in der Gemeinde Ottersdorf die Ausweisung einer ca. 0,83 ha großen Sondergebietsfläche zur Ansiedlung eines Nahversorgers.

Im Ausgangszustand besteht das Planungsgebiet im Wesentlichen aus einer Waldfläche mit einem ca. 1.000 m² großen Bolzplatz in der Mitte. Allen Schutzgütern kommt eine besondere Bedeutung zu. Das gilt für das Schutzgut Klima/Luft aufgrund der hohen bioklimatischen Aktivität, es gilt für das Schutzgut Boden aufgrund der hochwertigen Auenlehmböden, es trifft auf das Schutzgut Wasser aufgrund der hohen Grundwasserneubildung zu, aber auch auf das Schutzgut Biotope und Arten aufgrund der Lebensräume für Fledermäuse, Vögel und randlich für Zauneidechsen. Als Erholungswald und mit dem Bolzplatz weist das Planungsgebiet auch eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung auf.

Durch die großflächige Versiegelung von Flächen (Parkplatz und Marktgebäude) ist das Vorhaben mit deutlichen Eingriffen in alle Schutzgutfunktionen verbunden. Die Begrünung von Dachflächen, der Erhalt und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die komplette Versickerung von Niederschlagswässern können nachteilige Auswirkungen deutlich verringern. Bei den Schutzgütern Biotope und Arten, Boden, Klima/Luft sowie Landschaftsbild und Erholung verbleiben jedoch Defizite, die planextern zu kompensieren sind.

Als Kompensationsmaßnahme wurden in Plittersdorf Teilflächen eines Kieswerks aufgeforstet und im Ottersdorfer Oberwald werden Habitatbäume für Fledermäuse ausgewiesen. Hierdurch können die Defizite bei den Schutzgütern Biotop und Arten sowie Klima/Luft schutzgutbezogen kompensiert werden. Beim Schutzgut Boden muss die Kompensation z.T. schutzgutübergreifend erfolgen.

Sowohl die planinternen Minimierungsmaßnahmen als auch die planexternen Kompensationsmaßnahmen sollen nach Satzungsbeschluss über ein Monitoring-Programm auf ihre Wirksamkeit hin untersucht werden. Ziel ist es, dass bei Durchführung der Planung im vorgesehenen Umfang und unter Berücksichtigung der empfohlenen Vermeidungs-, Verringerungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.“

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB fand statt in der Zeit vom 17.05.2021 bis 31.05.2021. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB fand statt in der Zeit vom 17.03.2021 bis 16.04.2021.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(2) BauGB fand statt in der Zeit vom 05.08.2021 bis 06.09.2021. Die Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB fand statt in der Zeit vom 03.08.2021 bis 06.09.2021.

Die Ergebnisse der Bürger- und Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit/ öffentliche Auslegung gem. § 3(1) und § 3(2) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Offenlage wurden von den Bürgerinnen und Bürgern keine Anregungen abgegeben.

3.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4(1) BauGB

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB wurden folgende Stellungnahmen berücksichtigt:

Regierungspräsidium Karlsruhe, Wirtschaft, Raumordnung, Bau- und Denkmal- und Gesundheitswesen	<p>Es wurde darum gebeten, die erteilte Zielabweichung im Kapitel „Raumordnung“ in der Begründung des Bebauungsplanes zu ergänzen. → <i>Die Anregung wurde berücksichtigt und die Zielabweichung wurde in der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzt.</i></p> <p>Bezüglich der raumordnerischen Ge- und Verbote zur Sicherung der Einzelhandels- bzw. insbesondere Nahversorgungssituation in den Gemeinden wurde eine Auswirkungsanalyse (GMA, 16.10.2020) vorgelegt. Hierin wurde ein Netto-Markt (zzgl. Bäckerei) mit 1.000 m² VK für verträglich gehalten. Nach Vergrößerung des Vorhabens auf insgesamt (inkl. Bäckerei/Café) knapp 1.200 m² VK wurde von Seiten der GMA eine ergänzende Stellungnahme (08.03.2021) vorgelegt, wonach auch die vergrößerte Planung keine unzumutbaren Auswirkungen mit sich bringt.</p> <p>Die Auswirkungsanalyse der GMA wird im Ergebnis für plausibel erachtet. Der Argumentation der ergänzenden Stellungnahme, dass sich aus der derzeitigen Corona-Pandemie ein weiterer Flächenbedarf (zusätzliche Gangbreiten) ergibt, kann aus raumordnerischer Sicht nicht gefolgt werden. Im Rahmen der weiteren Planung sollte daher die Gesamtverkaufsfläche (inkl. Verkaufsflächenanteil der Bäckerei/Café) auf 1.100 m² begrenzt werden. → <i>Diese Anregung wurde berücksichtigt. Eine Abstimmung zwischen Regionalverband und GMA hat stattgefunden. Die Verkaufsflächenverhältnisse sind im Detail dargestellt und schriftlich erläutert worden</i></p>
--	---

	<p><i>(siehe Begründung zum Bebauungsplan). So konnte die Verkaufsflächenzahl auf 1.100 qm begrenzt werden.</i></p> <p><i>Die Anregung des Regierungspräsidiums, die Zweckbestimmung des Sondergebietes konkret zu benennen, wurde entsprochen.</i></p>
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	<p><i>Das vorhandene unter Denkmalschutz stehende Wegekreuz innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde, wie vom Landesamt für Denkmalpflege vorgeschlagen, im Planteil zum Bebauungsplan gekennzeichnet und in der Legende beschrieben.</i></p> <p><i>Ebenso wurde der Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.</i></p>
Regionalverband Mittlerer Oberrhein	<p>Der Regionalverband merkt an, dass das Vorhaben bei seiner Gesamtverkaufsfläche nunmehr über der bisher kommunizierten Größenordnung von ca. 850 bis 1.000 m² liegt und damit die für dörflich geprägte Ortsteile mit vergleichbaren Einwohnerzahlen typischen Formate übersteigt. Das Vorhaben ist insofern regionalplanerisch vertretbar, wenn es auf die konkret vorgesehene Größe begrenzt wird. Daher muss für die Bäckerei eine Verkaufsfläche ohne Gastronomie-/Aufenthaltsflächen) ergänzt werden. Die Gesamtverkaufsfläche sollte auf max. 1.100 m² begrenzt werden. → <i>Die Anregung wurde berücksichtigt. Eine Abstimmung zwischen Regionalverband und GMA hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die Verkaufsflächenverhältnisse sind im Detail dargestellt und schriftlich erläutert (siehe Begründung zum Bebauungsplan). So konnte die Verkaufsflächenzahl auf 1.100 qm begrenzt werden.</i></p> <p>Der Regionalverband weist darauf hin, dass im Flächennutzungsplan die Sonderbaufläche für den großflächigen Einzelhandel auf die vorgesehene Funktion Nahversorgung und mit der genannten Verkaufsflächenobergrenze zu konkretisieren ist. → <i>Die Anregung wurde berücksichtigt. Die Vorgaben aus dem FNP wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Die Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit Funktion Nahversorgung und Verkaufsflächenobergrenze wurde im Flächennutzungsplan konkretisiert.</i></p>
Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	<p>Es wurden Hinweise zur Geotechnik und allgemeine Hinweise gegeben. → <i>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.</i></p>
Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht, klima- und Naturschutz und öffentliche Ordnung	<p>Naturschutz</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde hat in Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten Stellung genommen:</p> <p>Pflanzgruben sind ausreichend groß anzulegen, mit Baumfutter und einer Bewässerungsmöglichkeit zu versehen. Gehölze sind bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. → <i>Dies wurde zur Kenntnis genommen und darauf verwiesen, dass bei der Festsetzung zum Pflanzgebot für Einzelbäume festgesetzt wurde, die Baumstandorte auf Parkplätzen entsprechend den „Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2“ der FLL, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., auszubauen. Das Mindestvolumen der Baumquartiere ist hierbei abweichend von der Vorgaben der FLL mit 16 m³ Wurzelraum je Baum herzustellen.</i></p> <p>Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde ist im Sinne des §13 BNatSchG (Eingriffsvermeidung) in der weiteren Planung darüber hinaus zu prüfen, ob das Maß der Versiegelung durch eine Reduzierung der Parkplatzfläche in Verbindung mit z.B. einem mehrgeschossigen Parkdeck reduziert werden kann. Es ist anzustreben, die vorgesehenen Grünflächen möglichst</p>

großzügig zu gestalten, um neben den Zielen des Klima- und Artenschutzes auch dem Dorfentwicklungskonzept zu entsprechen, welches von breiteren Grüngürteln ausgeht. → Dies wurde zur Kenntnis genommen und auf die verschiedenen Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen, die darauf abzielen, die Versiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten: Eine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand (Erhalt Bäume und Neupflanzung Baumreihe) sichert eine ansprechende Begrünung des Ortseingangs. Darüber hinaus stellt der Fledermauskorridor mit einer durchgängigen Breite von 10 m einen grünen Übergang zum Landschaftsraum her. Darüber hinaus muss dem Grundstück des Nahversorgers pro 4 Stellplätze ein Baum im Stellplatzbereich geschaffen werden und wo es möglich ist, sind die Beläge wasserdurchlässig zu gestalten. Zusätzlich sind die Vordächer extensiv zu begrünen und für die Flächen im Bereich der Retentionsmulden ist, wie für die übrigen, nicht überbaubaren Flächen mit dem Bauantrag ein Bepflanzungsplan mit einzureichen, um so eine ansprechende und den Zielen des Klima- und Artenschutzes gerechte Vegetationsfläche anzulegen und zu sichern. Ein mehrgeschossiges Parkdeck ist aufgrund der dörflichen Lage und der Anforderungen an Sicherheit, Barrierefreiheit und damit einhergehender Wirtschaftlichkeit nicht geplant.

- Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Eine Umweltprüfung und der daraus resultierende Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (EAB) lagen der unteren Naturschutzbehörde zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor. Eine abschließende Stellungnahme konnte deshalb zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgen. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Maßnahmen zum Waldausgleich im Rahmen des Waldumwandlungsverfahrens (Az.: 856-8604) in der EAB zu berücksichtigen sind. → Dies wurde zur Kenntnis genommen und es ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom Fachbüro Wald und Corbe erstellt. Die Maßnahmen zum Waldausgleich wurden hierin berücksichtigt.

- Schutzgebiete

Es wurde erklärt, dass naturschutzrechtliche Schutzgebiete vom geplanten Vorhaben nicht betroffen sind. In unmittelbarer Nähe der Vorhabenfläche befinden sich jedoch eine FFH-Mähwiesen (Flurstücke Nr. 4294/36, 4295 und 4318) und ein geschütztes Biotop ("Feldhecke südöstlich von Ottersdorf, Flurstück Nr.4294/36). Diese sind bei den Arbeiten auf geeignete Weise z.B. durch die Errichtung eines Bauzaunes und die Ausweisung einer Tabufläche für Materialablagerungen vor unbeabsichtigter Beeinträchtigung zu schützen. → Die Anregung wurde berücksichtigt: Es wurde eine Festsetzung zur Aufstellung eines Baustellenzaunes während der Bauphase zwischen den Grundstücken im Plangebiet und der Leitstruktur/ Fledermauskorridor in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieser Bauzaun verhindert sowohl Beeinträchtigungen im Bereich der Leitstruktur als auch die Ablage von Materialien in den angrenzenden Bereichen.

- Artenschutz

Im Untersuchungsgebiet konnte eine Zauneidechse nachgewiesen werden. Aufgrund der schlechten Einsehbarkeit des Geländes wurde angeregt bezüglich der Populationsgröße einen Korrekturfaktor von 6 anzunehmen. Bei Entfernung des südlichen Waldrandes ist von der Erfüllung von Verbotstatbeständen in Bezug auf die dort vorkommende Zauneidechsenpopulation auszugehen. → Die Einschätzung in Bezug auf Verbotstatbestände wurde nicht gefolgt und folgendermaßen begründet: Der Waldrand wird in Form einer Baum-Strauch-Saum Struktur erhalten, damit bleibt er weiter für Eidechsen geeignet. Von einem Verbotstatbestand in Bezug auf die Zauneidechsenpopulation ist deshalb nicht auszugehen.

Die Behörde führt aus, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch totholzbewohnende Käferarten von dem Vorhaben betroffen sind. Dies ist besonders durch die Entfernung von stehendem sowie liegendem Totholz der Fall. Aus der Gruppe der Fledermäuse konnten sieben Arten

sicher nachgewiesen werden. Eine Quartiernutzung konnte nicht festgestellt werden, eine sporadische Nutzung kann aber nicht ausgeschlossen werden. Neben einer Nutzung als Jagdgebiet wurden zahlreiche Transferflüge registriert. Letztere wurden entlang der Gehölzbestände der Friedrichstraße I /K3741, der Straße am Oberwald und der Gehölzaußenseiten sowie dem das Gehölz querenden Feldweg beobachtet. → *Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde darauf verwiesen, dass entsprechende Betroffenheiten im Artenschutzgutachten bisher nicht aufgezeigt wurden. Die Forderung nach einer Totholzpyramide wurde entsprochen.*

- Artenschutzfachliche Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Es wurde darauf hingewiesen, dass ein detailliertes Ausgleichskonzept im Rahmen des Umweltberichts zu erarbeiten ist, in dem alle Maßnahmenflächen quantifiziert, verortet und beschrieben werden. Es wurden Maßnahmen aufgeführt, die als grundsätzlich geeignet angesehen wurden, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden. → *Diese Maßnahmen wurden im Umweltbericht berücksichtigt: Im Umweltbericht wurde ein detailliertes Ausgleichskonzept erarbeitet. Die genannten Maßnahmen Nrn. 1-10 (im Folgenden aufgeführt) haben dabei Berücksichtigung gefunden. Ausgenommen hiervon sind die unter Nr. 3 und Nr. 5 beschriebenen Maßnahmen, für die zwischenzeitlich Alternativen erarbeitet wurden und deren Durchführung mit der UNB entsprechend abgestimmt wurde (siehe unten). Die Vermeidung einer starken Lärmentwicklung auf verbleibende Restbereiche des Baumbestandes und die südlich angrenzenden Obstwiesen wird durch das Schallschutzgutachten abgesichert. Zudem wurden entsprechende Hinweise zur Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. entsprechende Vorgaben bei der Festsetzung zum Fledermauskorridor berücksichtigt. Eine ökologische Baubegleitung wird durch fachlich qualifiziertes Personal der Stadtverwaltung sichergestellt. Die Einsetzung wird der UNB zu gegebener Zeit angezeigt (siehe Nr. 10).*

1. Am Süd- und Ostrand des Plangebiets ist ein 10-15 m breiter Gehölzstreifen als Leitstruktur für Fledermäuse zu erhalten und durch entsprechende Nachpflanzungen zu ertüchtigen. Der Bereich soll als Grünfläche für Maßnahmen zum Erhalt, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt werden und die im städtischen Eigentum verbleiben. Der Gehölzstreifen ist durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen (Müllablagerung, Betreten u.ä.) durch die geplante, angrenzende Nutzung zu schützen. → *Wurde entsprechend in den Festsetzungen berücksichtigt.*

2. Das Pflanzgebot im Bebauungsplan muss standortgerechte einheimische Pflanzenarten umfassen, um eine für Fledermäuse geeignete Entwicklung von Beuteinsekten sicherzustellen. → *Wurde entsprechend in den Festsetzungen berücksichtigt.*

3. Um unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) umgesetzt werden. Vor der Durchführung der Rodung sind daher pro entfernter Quartiermöglichkeit zwei Fledermausnistkästen (je einem Fledermausflachkasten und einem Fledermausrundkasten) anzubringen. Für die Fledermaus-Nisthilfen ist eine jährliche Reinigung im Winter festzulegen, um Vogel- und Bilchneider zu entfernen. → *Als Alternative zur genannten Anbringung von Fledermausflachkästen und Fledermausrundkästen als Ausgleich für den vorhabenbedingten Quartierverlust erfolgt die Herausnahme von Altbäumen aus der forstlichen Bewirtschaftung im Stadtforst in Kombination mit Aufhängen von wartungsfreien Fledermaus-Flachkästen aus Holz. Diese Maßnahme wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (28.05.2021) abgestimmt und wird im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.*

4. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Möglichkeit zur Erhaltung der Vogelbrutplätze zu prüfen. Beim Verlust von Brutplätzen sind diese in räumlicher Nähe zum geplanten Vorhaben an geeigneten Stellen durch künstliche Nisthilfen für den Gartenrotschwanz (drei Nisthilfen) und den Star (sechs Nisthilfen) vor dem Eingriff auszugleichen. → *Wurde entsprechend in den Festsetzungen berücksichtigt.*

5. Um Tötungen sowohl von Fledermäusen als auch von Vögeln zu vermeiden, dürfen die Rodungsarbeiten nur im November durchgeführt werden. Die Arbeiten haben in zwei Schritten zu erfolgen. Im ersten Schritt sind Quartierbäume zu identifizieren und bei der Fällung des restlichen Bestandes zu erhalten. In einem zweiten Schritt ist zu prüfen, ob die Quartiere verlassen wurden. Erst danach dürfen die Quartierbäume entfernt werden. → *Eine konkrete Prüfung, ob die Quartiere nach der ersten Rodungsphase verlassen wurden, wird nach Rücksprache mit der UNB entbehrlich, sofern die zweiphasige Umsetzung - wie gutachterlich vorgegeben - umgesetzt und der zweite Rodungsabschnitt zudem durch fachkundiges Personal der Stadt begleitet wird. So ist gewährleistet, dass notfalls eingegriffen werden kann, sollten - wider Erwarten - verbliebene Fledermäuse zusätzliche Handlungen erforderlich machen.*
6. Um das Risiko von Kollisionen für Fledermäuse zu verringern, müssen größere Bäume beidseitig der K3741 erhalten werden. Dies ist vor allem in der nordwestlichen und südwestlichen Ecke des Planungsgebiets notwendig. Ist dies nicht möglich, müssen an dieser Stelle im weiteren Verfahren Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. → *wurde innerhalb des Planungsgebiets in die Festsetzungen übernommen*
7. Es ist sicherzustellen, dass die verbleibenden Restbereiche des Baumbestandes und die südlich angrenzenden Obstwiesen von Beleuchtungseffekten und starker Lärmentwicklung abgeschirmt sind. → *Es wurden entsprechende Hinweise zur Beleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen bzw. entsprechende Vorgaben bei der Festsetzung zum Fledermauskorridor berücksichtigt.*
8. Entlang des südlichen Gehölzsaums ist eine Totholzpyramiden als Ersatzhabitat für Insekten anzulegen. Dafür ist unterschiedlich dimensioniertes Totholz (Durchmesser 5-15 cm) aus dem zu rodenden Waldbestand zu verwenden. → *wurde als Festsetzung berücksichtigt.*
9. Alle Ersatzhabitate sind dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu erneuern. Im 1., 3. und 5. Jahr nach Fertigstellung der CEF-Maßnahmen ist die Kontrolle und Instandhaltung zu dokumentieren. Im 3. und 5. Jahr sind die Habitate außerdem auf einen erfolgreichen Besatz mit Tieren zu untersuchen, so dass die Maßnahmen bei Bedarf angepasst werden können. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde aufzufordern bis 30. August des jeweiligen Jahres vorzulegen. Die Berichte können in Kombination mit den Berichten zum Bebauungsplan "Gänsewäldle" erstellt werden. → *wurde in die Hinweise übernommen.*
10. Zur Kontrolle des Bauablaufs sowie zur fachgerechten Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung durch fachkundiges Personal einzusetzen. Diese hat die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Belange sowie die fachgerechte Anlage der CEF-Maßnahmen zu gewährleisten. Bei auftretenden Schwierigkeiten ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren. Die Einsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. → *wurde berücksichtigt.* Planexterne Ausgleichsmaßnahmen und das Monitoring sind in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festzuhalten. Der öffentlich-rechtliche Vertrag muss zum Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat von beiden Seiten unterschrieben vorliegen. Eine Vorlage für den öffentlich-rechtlichen Vertrag kann bei der UNB angefordert werden. In den Festsetzungen des Bebauungsplans ist auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag zu verweisen. → *Der Anregung wurde nicht entsprochen. Die planexternen Ausgleichsmaßnahmen und das Monitoring werden im Umweltbericht entsprechend dargestellt; die Maßnahmen werden, soweit bauplanungsrechtlich möglich, in die Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Für den Waldverlust sind darüber hinaus die Regelungen des Landeswaldgesetzes bindend (Ersatzaufforstungen). Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Rastatt.*

Es wird zusätzlich gebeten zu beachten, dass sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ins Kompensationsverzeichnis einzutragen sind. → *Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen inkl. Monitoringberichte werden in das*

kommunale Kompensationsverzeichnis eingetragen, das für die UNB einsehbar ist. Die Erstellung eines separaten öffentlich-rechtlichen Vertrags zwischen der Stadt Rastatt und der UNB wird deshalb als nicht erforderlich angesehen.

Das Umweltamt/ Wasserwirtschaft hat Angaben zum Hochwasserschutz in Bezug auf das Plangebiet gemacht und Hinweise zu Hochwasservorsorge-Maßnahmen gegeben. → *Diese wurden zur Kenntnis genommen und als Hinweise im Bebauungsplan berücksichtigt.*

- Starkregen

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind die Belange des Hochwasserschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und somit auch mögliche Überflutungen infolge von Starkregenereignissen. → *Die Anregung wurde berücksichtigt. Entsprechende Hinweise und Festsetzungen z.B. in Form von Flächen für Rückhalt und Versickerung wurden in den Bebauungsplan übernommen.*

- Entwässerung (Versickerung von Niederschlagswasser)

Das anfallende Niederschlagswasser soll (soweit technisch möglich) auf dem Grundstück über Versickerungsanlagen beseitigt werden. → *Die Anregung wurde berücksichtigt. Es wurde eine Festsetzung zum Umgang mit Niederschlagswasser in den Bebauungsplan übernommen.*

- Abwasserbeseitigung

Aufgrund erhöhter Anforderungen stellt das RÜB Ottersdorf einen hydraulischen Belastungspunkt im Gesamtentwässerungsnetz dar, weshalb von Einleitungen des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal abzusehen ist. Die Menge des Abwassers ist deshalb vor der Einleitung in das Kanalnetz näherungsweise zu bestimmen (über EW-Werte) und mit dem Kanalnetzbetreiber sowie der Kläranlage Rastatt abzustimmen. → *Die Anregung wurde berücksichtigt.*

Es wurde eine entsprechende Festsetzung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass ein ordnungsgemäßer Anschluss an das öffentliche Entsorgungsnetz herzustellen ist. Insbesondere ist sicherzustellen, dass Fehleinleitungen vermieden werden. → *Diese wurde zur Kenntnis genommen. Die Darstellung der Grundstücksentwässerung wird im Rahmen des Bauantrages vorgelegt.*

- Bodenschutz

Die geplante Überbauung wird einen vollständigen Verlust bzw. abhängig vom Versiegelungsgrad eine dauerhafte Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen zur Folge haben. Die Bewertung und Bilanzierung der geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden sowie der Vorschlag von geeigneten, bodenfunktionsbezogenen Kompensationsmaßnahmen sind für die Entwurfsfassung im noch zu erstellenden Umweltbericht nach den geltenden Regelwerken und Arbeitshilfen der Bodenschutzverwaltung des Landes Baden-Württemberg vorzunehmen. → *Die Anregung wurde berücksichtigt: Im Umweltbericht wurde eine Bewertung und Bilanzierung der geplanten Eingriffe in das Schutzgut Boden vorgenommen sowie ein Vorschlag zu geeigneten, bodenfunktionsbezogenen Kompensationsmaßnahmen erarbeitet.*

Landwirtschaftsamt:

Sofern die uneingeschränkte Erreichbarkeit benachbarter landwirtschaftlicher Flächen gewährleistet bleibt, bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. → *Die Erreichbarkeit und Nutzung benachbarter Flurstücke bleibt gewährleistet.*

Straßenbauamt

Es bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.

Bei einer eventuellen Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Kreisstraße, ist auf ausreichend Abstand nach der Richtlinie für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme zu achten. → *Die Anregung wurde berücksichtigt. Die im Planteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingezeichneten Standorte der Straßenbäume auf der öffentlichen Grünfläche entlang der Kreisstraße können durch die ergän-*

	<p><i>zende textliche Festsetzung aus technischen Gründen verschoben werden, so dass der erforderliche Abstand zur Kreisstraße auf jeden Fall eingehalten werden kann.</i></p> <p>Kreisbrandmeister/ Löschwasserversorgung Hinweis zur Beachtung des notwendigen Löschwasserbedarfs und –menge sowie geeignete Entnahmestellen und deren Wartung. Verweis auf die entsprechenden Arbeitsblätter, DIN Normen und Verwaltungsvorschrift. → <i>Wurde als Hinweis in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.</i></p> <p>Abfallwirtschaftsbetrieb: Forderung nach möglichst grundstücksnaher Leerung der Abfallbehälter und Mindestanforderung der von den Abfallsammelfahrzeugen befahrenen Straßen. → <i>Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.</i></p>
Regierungspräsidium Freiburg Körperschaftsforstdirektion	<p>Die Körperschaftsforstdirektion erinnert, dass die forstlichen Flächenangaben beider Bebauungspläne (VbB Nahversorger Ottersdorf und BP Gänsewäldle) mit den Angaben der Waldflächen des FNP übereinstimmen müssen. („Harmonisierung der Flächenangaben“ in allen Bauleitplanungen) → <i>Dies wurde bereits so umgesetzt: Die Mindestbreite der Fledermausleitstruktur beträgt in beiden Bebauungsplänen 10 m. Hierzu fand am 28.07.2020 ein Vor-Ort-Termin mit der UNB, dem Artenschutzgutachter und der Stadt Rastatt statt. Gemäß Abstimmungsergebnis dieses Termins wurde vereinbart, am Südrand beider Plangebiete ein Korridor von 10 m Breite als Fledermausleitstruktur zu erhalten. Der noch zu stellende Antrag auf Umwandlungsgenehmigung nach § 9 Abs. 1 LWaldG wird einen Hinweis darauf enthalten, dass in Abstimmung mit der UNB als Fledermausleitstruktur statt einer Mindestkorridorbreite von 15 m, eine Mindestkorridorbreite von 10 m zu erhalten ist.</i></p>

3.3 Behördenbeteiligung gem. 4(2) BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB wurden folgende Stellungnahmen berücksichtigt:

<p>Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 16.3 – Kampfmittelbeseitigungsdienst BW</p>	<p>Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg rät im Vorfeld von jeglichen Bau-(Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen. → <i>Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Das Ergebnis der am 22.03.2021 beauftragten multitemporalen Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern liegt mit Datum vom 06.07.2021 vor. Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben.</i> <i>Nach Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</i></p>
<p>Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht, Klima- und Naturschutz und öffentliche Ordnung</p>	<p>Naturschutz Die untere Naturschutzbehörde sieht die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung im Umweltbericht und im Bebauungsplan umgesetzt. Es wurden noch folgende Ergänzungen gemacht: - Schutzgebiete Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind vom geplanten Vorhaben nicht betroffen. In unmittelbarer Nähe der Vorhabenfläche befinden sich jedoch eine FFH-Mähwiesen (Flurstücke Nr. 4294/36, 4295 und 4318) und ein geschütztes Biotop („Feldhecke südöstlich von Ottersdorf“, Flurstück Nr. 4294/36). In den Festsetzungen ist vorgesehen, diese durch die Errichtung eines Bauzaunes vor unbeabsichtigter Beeinträchtigung zu schützen. Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde ist diese Maßnahme mit Überwachung durch die ökologische Baubegleitung geeignet Beeinträchtigungen zu vermeiden. → <i>Der Hinweis zur ökologischen Baubegleitung wurde in den Bebauungsplan als Hinweis übernommen.</i> - Artenschutzfachliche Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Die Verpflichtung zum Einsatz einer Ökologischen Baubegleitung vor allem zur Überwachung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (z.B. Erhalt des Fledermauskorridors) sowie der Durchführung des Monitorings (CEF-Maßnahmen im 1., 3. und 5. Jahr nach Fertigstellung, Erfolgskontrolle im 3. und 5. Jahr, sind zum Satzungsbeschluss auf geeignete Weise (z.B. in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag oder in den Hinweisen des Bebauungsplans) festzusetzen. → <i>Der Hinweis zur ökologischen Baubegleitung und zur Durchführung eines Monitorings wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Hinweise übernommen.</i> Hinweis: Der zuständige Naturschutzbeauftragte weist erneut auf den hohen Flächenverbrauch durch Stellplätze hin und bittet um erneute Prüfung von Möglichkeiten der Flächenreduzierung. Es bestehen Bedenken bezüglich negativer Auswirkungen durch den Flächenverbrauch unter anderem auf den Klimaschutz. → <i>Zum Hinweis wurde bereits in der frühzeitigen Beteiligung Stellung genommen.</i></p> <p>Das Umweltamt - Immissionsschutz/ Nachgereichte Stellungnahme vom 30.09.2021: Der Immissionsschutz sieht nicht alle zur Beurteilung der Lärmsituation notwendigen Schallquellen berücksichtigt und empfiehlt daher, die schalltechnische Untersuchung in folgenden Punkten überarbeiten zu lassen: 1. Die Einsatzfahrten der benachbarten Feuerwehr sind zu berücksichtigen. → <i>Die Einschätzung wurde zur Kenntnis genommen und es wurde klar gestellt, dass es sich beim benachbarten Bebauungsplan „Gänsewäldle“ um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die Ansiedlung der Feuerwehr nur eine beispielhafte Nutzung darstellt. Da die konkrete Anordnung des Feuerwehrgebäudes mit deren Ausfahrten oder die tatsächlichen Nutzungszeiten oder Übungszeiten noch nicht bekannt sind, ist dies nur als beispielhafte Berechnung für eine mögliche Vorbelastung für den</i></p>

- benachbarten Bebauungsplan „Nahversorger Ottersdorf“ anzusehen. Ergänzend ist auszuführen, dass die Einsatzfahrten der Feuerwehr nicht entsprechend der Regelbetrachtung nach TA-Lärm zu bewerten sind, sondern entsprechend Ziffer 3.2.2 der TA-Lärm eine ergänzende Prüfung im Sonderfall darstellen würden und hierbei entsprechend Satz d) besondere Gesichtspunkte der Herkömmlichkeit und der sozialen Adäquanz der Geräuschemissionen vorliegen. Geräusche durch Signalhörner erfahren daher eine von dem Regelfall abweichende Beurteilung.*
2. Bei der Anlieferung an den Nahversorger sowie den Fleischgroßhandel im benachbarten Gewerbegebiet sind die Kühlaggregate der LKWs zu berücksichtigen. → *Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und folgendermaßen abgewogen: In der schalltechnischen Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden bei dem geplanten Nahversorger sowie dem Fleischgroßhandel östlich des Plangebietes Kühlaggregate der Lkw nicht berücksichtigt. Für den Fall des Nahversorgers ist auszusagen, dass die Standzeiten der Lkw bei der Anlieferung nur relativ kurz sind und deswegen Kühlaggregate keinen maßgeblichen Einfluss auf die Geräuschemissionen der in gewissem Umfang entfernter liegenden Wohnbebauung haben. Dies vor allem unter Berücksichtigung der Tatsache, dass im Nachtzeitraum keine Anlieferungen stattfinden sollen, sondern nur im Tageszeitraum, bei dem andere Lärmquellen, wie das eigentliche Fahrgeräusch von Lkw und Parkplatzgeräusche im Vordergrund sind. Auch bei Ansatz von Kühlaggregaten ergibt sich keine maßgeblich geänderte Geräuschbelastung oder Beurteilung entsprechend TA-Lärm. Gleiches gilt für mögliche Kühlaggregate beim Fleischgroßhandel aufgrund dessen Abstand von ca. 200 m und entsprechende Abschirmung der Anlieferung durch Gebäude.*
3. Es wurde darauf hingewiesen, dass seit 1. März 2021 die RLS_19 maßgeblich für Regelungen nach der 16. BImSchV ist, nicht mehr die RLS-90. → *Hierzu wurde vom Schallgutachter folgende Aussage gemacht: Bezüglich der seit dem 01.03.2021 neu eingeführten RLS-19 bei Anwendung der 16. BImSchV ist auszusagen, dass die 16. BImSchV rechtsverbindlich nur bei Neubau oder der wesentlichen Änderungen von Straßen Anwendung findet. Hierbei ist ab dem genannten Datum nunmehr die RLS-19 zu verwenden. Im vorliegenden Fall erfolgte die Verwendung der 16. BImSchV nur ergänzend, um im Rahmen der Abwägung höhere Beurteilungspegel als die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vorgegebenen Orientierungswerte beurteilen zu können. Dies stellt keine Anwendung der 16. BImSchV im ursprünglichen Sinn dar. Die DIN 18005 verweist noch auf die RLS-90, sodass die Verwendung der hierfür zugrunde gelegten Richtlinie im Planverfahren als weiterhin sinnvoll anzusehen ist. Ergänzend ist auszuführen, dass auch bei Verwendung der RLS-19 keine maßgebliche Änderung der Beurteilung für das Planverfahren gegeben sein wird.*

Es wird von der Behörde angeregt, die bereits vorgeschlagenen sowie die sich ggf. noch ergebenden Schallschutzmaßnahmen und Annahmen der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan festzusetzen, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Umfeld und damit den Schutz der Nachbarschaft vor Lärm langfristig zu sichern. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist in Nummer 5.3 festgehalten, dass zum Schutz der Nachbarschaft keine Anlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr stattfinden dürfen und Schalleistungspegel haustechnischer Anlagen nicht maßgeblich (mehr als 3 dB(A)) lauter sein dürfen als in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt.

→ *Im städtebaulichen Vertrag wurden die Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung übernommen und geregelt.*

4 Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Erstellung der Dorfentwicklungskonzepte 2017 wurde für Ottersdorf die Sicherung der Nahversorgung durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes als Maßnahme mit hoher Priorität definiert.

Bei der Standortsuche konnte keine geeignete Fläche für die Realisierung des Vorhabens durch Innentwicklung gefunden werden. Ein Flächenpotential mit guter Verkehrsanbindung und mit einer ausreichenden Größe konnte nur auf einer städtischen Fläche im Außenbereich am östlichen Ortseingang nachgewiesen werden (Flst. Nrn. 4294/36 und 4294/37).

Auf dieser Basis wurde im Dorfentwicklungskonzept (2017) eine erste Studie zur Entwicklung des Baugebietes „Gänsewäldle“ konzipiert, in der südlich der Straße „Am Oberwald“ Standorte für einen kleinflächigen Nahversorgungsmarkt, für eine Feuerwache und für einen weiteren Gewerbebetrieb vorgesehen waren.

Mit Datum 16.10.2020 hat die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) eine Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Netto-Marktes im Rastatter Ortsteil Ottersdorf vorgelegt. Der Ortsteil Ottersdorf ist durch ein ausgesprochenes Versorgungsdefizit gekennzeichnet. Deswegen bestehen seit langem Überlegungen, in Ottersdorf einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln. Dies sieht auch ausdrücklich das Nahversorgungskonzept der Stadt Rastatt vor (vgl. Nahversorgungskonzept, erstellt durch die GMA 2020, beschlossen im Gemeinderat am 22.03.2021). Somit ist unstrittig, dass zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtteil Ottersdorf ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden soll. In der Analyse vom 16.10.2020 wurde hierfür ein Lebensmittelmarkt (inkl. Bäckerei) mit 1.000 m² Verkaufsfläche untersucht. Die Untersuchung kam zum Ergebnis, dass der Lebensmittelmarkt (vorgesehen ist der Betreiber Netto) geeignet ist, die Nahversorgungslücke zu schließen und darüber hinaus auch keine negativen Auswirkungen i. S. des § 11 Abs. 3 BauNVO hat.