

# STADT RASTATT

## Bebauungsplan

### „Gänsewäldle“ in Rastatt - Ottersdorf mit örtlichen Bauvorschriften

In der Fassung zum Satzungsbeschluss vom 18.10.2021

18.10.2021

**Planverfasser:**

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 30.11.2017
- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses, sowie des Ortes und der Dauer der Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 2 (1) BauGB am 05.12.2017
- 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 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 Bebauungsplan „Gänsewäldle“ 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 Bebauungsplan „Gänsewäldle“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

#### **§ 1**

##### **Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des 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 Begründung	in der Fassung vom 18.10.2021
F Zusammenfassende Erklärung	

##### **Weitere Anlagen als gesonderte Broschüren**

Umweltbericht	in der Fassung vom 10.06.2021
Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 09.06.2021

#### **§ 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 Bebauungsplan „Gänsewäldle“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Rastatt, **20.10.2021**

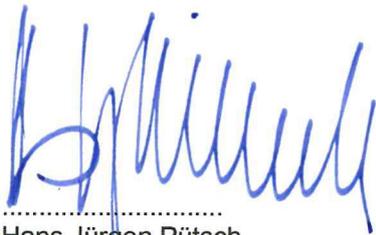


.....  
Oberbürgermeister  
Hans Jürgen Pütsch



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

Rastatt, **20.10.2021**



.....  
Hans Jürgen Pütsch  
Oberbürgermeister



Rechtskraft mit ortsüblicher Bekanntmachung am **23.10.2021** .....

**Teil A: Zeichnerischer Teil**  
**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 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gem. § 8 i.V.m. §1 (4,5,6) BauNVO**

#### **Innerhalb des Gewerbegebiets sind folgende Nutzungen zulässig:**

- 1.1.1. Gewerbebetriebe, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören und sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt werden,
- 1.1.2. öffentliche Betriebe,
- 1.1.3. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

#### **Ausnahmsweise werden zugelassen:**

- 1.2.1 der Verkauf in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 100 m<sup>2</sup> je Betrieb,
- 1.2.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

#### **Nicht zulässig und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind:**

- 1.3.1 Tankstellen,
- 1.3.2 Selbstständige Lagerhäuser und selbstständige Lagerplätze,
- 1.3.3 Fuhr-, Speditions- und Busunternehmen sowie genehmigungspflichtige Anlagen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz,
- 1.3.4 offene einem Betrieb zugeordnete Lagerflächen soweit sie 20 % der betrieblichen, in Gebäuden liegenden Nutzfläche überschreiten,
- 1.3.5 Anlagen für sportliche Zwecke,
- 1.3.6 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- 1.3.7 Bordelle, bordellartige Betriebe und Betriebe sexueller Art,
- 1.3.8 Vergnügungsstätten,
- 1.3.9 Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der „Rastatter Liste“ in Tabelle 1 (siehe auch Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg) als eigenständiger Betrieb ohne Produktions- oder Handwerksbetrieb.

Tabelle 1: Rastatter Liste für die zentren- und nahversorgungsrelevanten 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

## 1.2 Art der baulichen Nutzungen hinsichtlich schalltechnischer Auflagen:

Es sind in den Teilflächen nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung/m<sup>2</sup> der als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) festgesetzten Flächen an.

Der Beurteilungspegel L<sub>R</sub> am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes, gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent L<sub>IK</sub> ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente L<sub>IK</sub> der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die angegebenen Immissionsorte (siehe folgende Abbildung Lärmkontingente). Für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich dürfen folgende Schallleistungspegel nicht überschritten werden (siehe folgende Abbildung Lärmkontingente und Planteil des Bebauungsplans):

- Teilfläche Ost L<sub>EK</sub>= 60/53 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum bei Fläche F = 2.660,90 m<sup>2</sup>
- Teilfläche West L<sub>EK</sub>= 60/48 dB(A) Tages-/Nachtzeitraum bei Fläche F = 2.701,30 m<sup>2</sup>

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

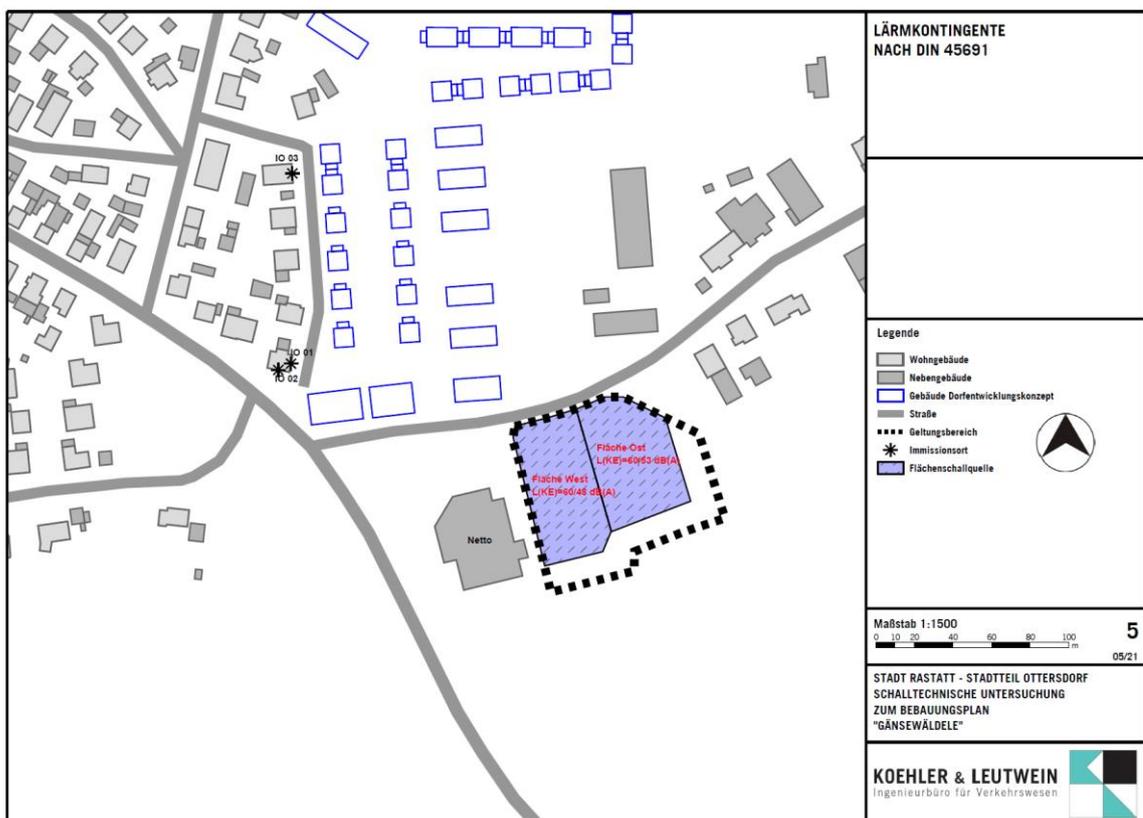


Abb.1: Lärmkontingente nach DIN 45691 Quelle: Koehler & Leutwein

## 2 **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.

### **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 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.

## 3 **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.

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO – ausgenommen Einfriedungen, Stützmauern und nicht überdachte Fahrradstellplätze – sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

Das **Regenwasser** der Dach- und Hofflächen ist über Regenwasserrinnen bzw. oberflächen-nahe Leitungen Versickerungsanlagen zuzuführen und auf dem jeweiligen Baugrundstück über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

Die Versickerungsanlagen sind durch eine Rasenansaat zu begrünen. Die Entwässerungsanlagen sind dauerhaft zu erhalten, eine Überbauung oder Überdeckelung ist nicht zulässig.

## 6 **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)**

### 6.1 **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 Gewerbegebiet 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 Gartenrotschwanz und 3 Nisthilfen für den Star aufzuhängen (CEF-Maßnahme). Diese sind jährlich im Winter zu reinigen (Entfernung von Vogel- und Bilchnester).

### **Totholzbewohnende Insekten**

Im Fledermauskorridor sind zwei (2) Totholzpyramiden als Ersatzhabitate für totholzbewohnende Insekten zu errichten. Dafür sind geeignete Stammstücke aus dem zu rodenden Waldbestand aufrecht bis zum natürlichen Verfall aufstellen.

## **6.2 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.

## **6.3 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).

## **7 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

### **7.1 Pflanzgebot Grünfläche**

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünfläche mit Pflanzgebot ist eine Baumreihe mit lockerer Strauchbepflanzung als Unterwuchs anzulegen (Sträucher auf ca. 50 % der Fläche). Verbleibende Flächen sind als artenreiche Fettwiese / Magerwiese zu entwickeln.

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).

Für die Baumreihe sind hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung aus der Pflanzenliste (Teil E) zu wählen (Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens in 1,0 m Höhe gemessen 20 - 25cm).

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baumstandorte dürfen aus technischen Gründen um maximal 3,0 m verschoben werden. Für den Unterwuchs aus Sträuchern sind die Arten gem. Pflanzenliste zu wählen (mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch).

### **7.2 Dachbegrünung**

Flachdächer sind mindestens extensiv mit Sedum, Gräsern und Kräutern zu begrünen. Hierfür ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm über der Dränschicht aufzubringen.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Ausgenommen von der Regelung zur Dachbegrünung sind außerdem Produktions- und Lagerhallen in Leichtbauweise sowie Flächen für Dachfenster und technische Aufbauten, nicht aber Flächen für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

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

### **7.3 Fassadenbegrünung**

Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 50 m<sup>2</sup> Größe sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Gewählt werden können Selbstklimmer (z.B. Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie), windende Arten (z.B. Geißblatt, Hopfen), rankende Arten (z.B. Clematis, Wein) oder Spreizklimmer (z.B. Kletterrose, Brombeere). Je Pflanze ist ein Pflanzbeet von mind. 1 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen. Technisch begründete Ausnahmen können zugelassen werden.

### **7.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

Je 750 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist ein Laubbaum erster oder zweiter Ordnung aus der Pflanzliste in Teil E zu pflanzen (Stammumfang zum Zeitpunkt des Pflanzens in 1,0 m Höhe gemessen 20 - 25cm). Zu pflanzende Bäume gemäß anderer Festsetzungen werden angerechnet.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Baumstandorte 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 m<sup>3</sup> Wurzelraum je Baum herzustellen.

### **7.5 Stellplätze**

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

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 m<sup>3</sup> Wurzelraum je Baum herzustellen.

### **7.6 Versickerungs- und Retentionsfläche Niederschlagswasser**

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

### **7.7 Mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche**

Die mit Geh- und Fahrrechten belastete Fläche ist als unbefestigter Grasweg zu sichern.

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

### 8.1 Externe Aufforstungsflächen

#### Aufforstung Ottersdorf

Die 0,79 ha große Aufforstungsfläche auf dem Flurstück 4744/5 südwestlich des Mercedes-Benz Werkes auf Gemarkung Ottersdorf ist dem Eingriffsvorhaben „Bebauungsplan Gänsewäldle“ zuzuordnen. Entwicklungsziel ist ein Hainbuchen-Stieleichen-Wald.



Abb.2: Ersatzaufforstungsfläche (rot umrandet) auf dem Flurstück Nr. 4744/5 (Gemarkung Ottersdorf)

### **Aufforstung Kieswerk Plittersdorf**

Eine 0,46 ha große Teilfläche der von der Stadt Rastatt umgesetzten Aufforstungsmaßnahme auf den Flurstücken 5743 und 5743/3 in Plittersdorf ist dem Eingriffsvorhaben „Bebauungsplan Gänsewäldele“ zuzuordnen. Entwicklungsziel ist ein Hartholz-Auenwald.



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

## **8.2 Ersatz Fledermausquartiere**

### **Habitatbäume Oberwald**

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) 8 Altbäume (8 Buchen, Alter ca. 100 - 170 Jahre) aus der forstlichen Bewirtschaftung zu nehmen und natürlichen Alterungsprozessen zu überlassen.

An der Altbaumgruppe sind darüber hinaus 8 Fledermaus-Flachkästen aus Holz anzubringen und bis zu deren natürlichen Verfall zu belassen.



Abb.4: Habitatbäume Oberwald auf dem Flurstück Nr. 4292 (Gemarkung Ottersdorf)

## 9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 (1a) BauGB

Die Ausgleichsflächen

- Aufforstung Ottersdorf
- Aufforstung Kieswerk Plittersdorf
- Habitatbäume Oberwald

sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen werden als Sammelersatzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB vollständig den zu erwartenden Eingriffen auf Flächen, auf denen bauliche Maßnahmen ausgeführt werden können (Bauplätze), zugeordnet.

Die zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden von der Stadt Rastatt auf Kosten der Grundstückseigentümer durchgeführt. Die Art der Kostenermittlung und der Umfang der Kostenerstattung sind in einer eigenen Satzung der Stadt Rastatt geregelt.

## 10 Flächen für Geh-, und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil mit dem Einschrieb „GF“ festgesetzte Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger zu belasten. Der Bereich ist als Grasweg auszubilden (siehe auch Ziffer 7.7 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

## 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 extensiv begrünte Flachdächer bis maximal 5° Dachneigung zulässig (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 7.2).

#### 2 Werbeanlagen

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

#### 3 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.

#### 4 Einfriedungen

Entlang von Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen oder an bauplanungsrechtlich festgesetzte Grünflächen grenzen, sind nur lebende Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 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 1,50 m unter der Bedingung, dass sie den Wasserabfluss nicht behindern

#### 5 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 Liter/s an die Kanalisation abgegeben werden.

## Teil D - Hinweise zum Bebauungsplan

### 1 **Belange des Denkmalschutzes**

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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 im Bauablauf zu rechnen.

### 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-Eck-Verglasungen (> 4 m<sup>2</sup>) 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 Umweltschutz, 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 (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 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
- das Pflanzgebot der Grünfläche,
- die Dachbegrünung und
- die Fassadenbegrünung

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 (HQ<sub>EXTREM</sub>). 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 (HQ<sub>100</sub>) in einem geschützten Bereich des Rheinhochwasserdamms XXIII des Landes Baden-Württemberg. Bei einem Extremhochwasser (HQ<sub>EXTREM</sub>) kann es zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 114,8 m ü NN (auf Dezimeter gerundet) und Wassertiefen von bis zu 2,2 m kommen.

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

### **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 Löschwasserversorgung**

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 m<sup>3</sup>/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 Abfallbereitstellung**

Im Interesse einer möglichst grundstücksnahen Leerung der Abfallbehälter in die dabei eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammelfahrzeuge (ASF) macht der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) darauf aufmerksam, dass Straßen, die von den beschriebenen ASF befahren werden sollen, die im Folgenden aufgeführten Mindestanforderungen erfüllen müssen.

Grundsätzlich sind die folgenden Vorgaben zu beachten:

- Straßen ohne Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 3,55 m aufweisen (Fahrzeugbreite 2,55 m zuzüglich 2 x 0,5 m Sicherheitsabstand)
- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 x 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven- und Einmündungsbereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.
- Nach dem 1. Oktober 1979 gebaute Stichstraßen dürfen mit ASF nur befahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Die Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein.
- Ein rückwärtiges Befahren neu angelegter Stichstraßen ohne geeignete Wendeanlage mit ASF erfolgt nicht.
- Um ASF das Wenden zu ermöglichen, muss eine Wendeanlage frei von parkenden Fahrzeugen sein. Die Einrichtung eines Halteverbots auf der gesamten Wendefläche wird empfohlen.
- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf ggf. einschließlich Wendeanlage für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.
- Damit ASF Straßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrprofil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.
- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf deren Gewicht von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 ausgelegt sein.
- Die Müllsammelgefäße sind von den Tonnennutzern am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen bereitzustellen. Ist eine Erschließungsstraße oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, sind die Müllbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einplanung öffentlicher Müllbehälterstellplätze/Sammelplätze wird in solchen Fällen empfohlen.

Im Plangebiet kommt für die Bereitstellung von Abfallbehältern nach den vorliegenden Planunterlagen der Rand der Straße „Am Oberwald“ in Frage.

## **10 Normen, Richtlinien und Empfehlungen**

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen (z.B. DIN 4109 und 45691) 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

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat in der öffentlichen Sitzung am 30. November 2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gänsewäldle“ auf der Gemarkung Rastatt-Ottersdorf gefasst. Innerhalb des Geltungsbereichs sollte der Standort für einen Nahversorger, die Feuerwehr von Ottersdorf und Gewerbe baurechtlich gesichert werden.

Da die Planungen für die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes und für den Neubau der Feuerwehr in Ottersdorf mit unterschiedlichen Realisierungshorizonten angelegt sind, wurde die weitere Entwicklung des Baugebietes „Gänsewäldle“ in zwei Abschnitten und in zwei verschiedenen Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Für den westlichen Teil des Baugebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Marktes durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB) „Nahversorger Ottersdorf“ geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Angebotsbebauungsplans „Gänsewäldle“ wurde deshalb mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.01.2021 auf den östlichen Teil des ursprünglichen Baugebietes reduziert, sodass diese Planung für die Entwicklung des Feuerwehrstandortes und der restlichen Flächen für gewerbliche Nutzungen (eingeschränktes Gewerbegebiet) unabhängig von der Ansiedlung des Nahversorgers fortgeführt werden kann. Das Bebauungsplanverfahren hierzu läuft parallel zum VbB „Nahversorger Ottersdorf“.

### 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Straße „Am Oberwald“ am südöstlichen Rand von Ottersdorf und umfasst eine Fläche von ca. 0,74 ha. Der Geltungsbereich wird im Norden von der Straße „Am Oberwald“ und anschließenden gewerblichen Strukturen sowie einem Sportplatz begrenzt. Im Osten schließen ein Wirtschaftsweg und weitere Gewerbeflächen an, südlich des Gebiets liegen Feldstrukturen und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich angrenzend wird zeitgleich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Nahversorger Ottersdorf“ bauleitplanerisch entwickelt.

Im Geltungsbereich einbezogen sind Teile des städtischen Grundstücks Flst. Nr. 4294/37 der Gemarkung Ottersdorf. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

### 3 Verfahrensart

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

### 4 Bestehende Planungen

#### 4.1 Rahmenplanung und Standortsuche

Im Zuge der Erstellung der Dorfentwicklungskonzepte 2017 wurde für Ottersdorf die Suche nach einem neuen Feuerwehrstandort 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 „Gänsewäldele“ konzipiert, in der südlich der Straße „Am Oberwald“ Standorte für einen kleinflächigen Nahversorgungsmarkt, für eine Feuerwache und für einen weiteren Gewerbebetrieb vorgesehen waren.



Abb.5: Plangebiet im Dorfentwicklungskonzept von 2017 Quelle: GERHARDT.stadtplaner.architekten

#### 4.2 Raumordnung und Flächennutzungsplan

Das Gebiet „Gänsewäldele“ 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 Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium Karlsruhe ein raumordnerischer Vertrag geschlossen, um die Umsetzung verschiedener Maßnahmen aus den Dorfentwicklungskonzepten, die im Konflikt mit Zielen des Regionalplans stehen, vorzubereiten. 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. Dieses Ziel bleibt für den Bebauungsplan „Gänsewäldele“ auch bestehen. Für die westlich anschließende Fläche des parallel in Aufstellung befindlichen VbB „Nahversorger Ottersdorf“ ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs ge-

plant. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche über 800 m<sup>2</sup> machen im Verfahren zur 12. Änderung des FNP eine Änderung der Planungsziele, eine Überarbeitung des Entwurfes, sowie ein erneuter Offenlagebeschluss und eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden erforderlich, damit eine entsprechende Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (S) neben der gewerblichen Fläche des BP „Gänsewäldele“ ausgewiesen werden kann. Die 12. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren durchgeführt.

#### 4.3 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die angrenzende Straße „Am Oberwald“ und der Feldweg liegen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Streibelgrund“ von 1977.

#### 5 Örtliche Gegebenheiten

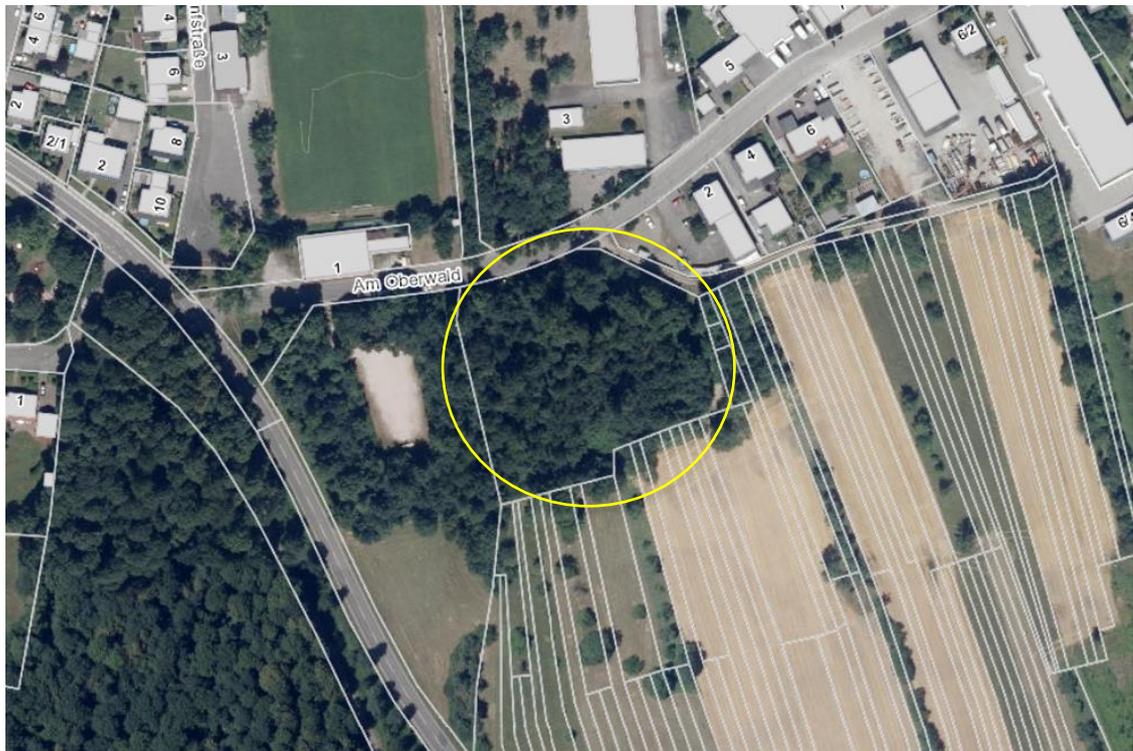


Abb.6: Plangebiet mit Wald und Umgebung Quelle: Kartendienst Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg/LUBW, (C) 2021

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des südlichen Ortseingangs von Ottersdorf, erschlossen über die Straße „Am Oberwald“. Das Gelände ist weitgehend eben und steigt nur Richtung Süden und Osten, in Richtung der vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen leicht an.

Das Plangebiet umfasst eine Waldfläche. Für den Wegfall der 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<sub>Extrem</sub> und außerhalb jeglicher Wasserschutzgebietszonen.

## **6 Vorbereitungen zur Entwicklung des Baugebietes „Gänsewäldele“ (umfasst den Bereich des BP Gänsewäldele und des VbB Nahversorger Ottersdorf)**

### **Waldumwandlung**

Da die Flächen im Gebiet „Gänsewäldele“ 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 Waldumwandlung 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.

## **7 Belange der Umwelt**

### **7.1 Umweltbericht**

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

*„Die Stadt Rastatt plant in der Gemeinde Ottersdorf die Ausweisung eines ca. 0,74 ha großen Gewerbegebiets am südlichen Ortsrand.*

*Im Ausgangszustand besteht das Planungsgebiet aus einer Waldfläche. 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 von Zauneidechsen. Als Erholungswald weist das Planungsgebiet auch eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung auf.*

*Durch die großflächige Versiegelung von Flächen (Gewerbegebiet) ist das Vorhaben mit deutlichen Eingriffen in alle Schutzgutfunktionen verbunden.*

*Die Begrünung von Dachflächen, die Fassadenbegrünung, der Erhalt und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die komplette Versickerung von Niederschlagswässern können nachteilige Auswirkungen verringern. Bei den Schutzgütern Biotop und Arten, Boden, Klima/Luft sowie Landschaftsbild und Erholung verbleiben jedoch Defizite, die planextern zu kompensieren sind.*

*Als Kompensationsmaßnahmen wurden in Ottersdorf Ackerflächen und in Plittersdorf Teilflächen eines Kieswerks aufgeforstet. Ferner werden im Ottersdorfer Oberwald Habitatbäume für Fledermäuse ausgewiesen. Hierdurch können die Defizite bei den Schutzgütern Biotop und Arten, Klima/Luft sowie Landschaftsbild und Erholung schutzgutbezogen kompensiert werden. Beim Schutzgut Boden und beim Schutzgut Klima/Luft 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.“*

### **7.2 Immissionsschutz**

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens wurde unter Berücksichtigung von Straßenverkehrs- und Gewerbelärm eine schalltechnische Untersuchung vom Ingenieurbüro Koehler & Leutwein aus Karlsruhe aufgestellt, die dem Bebauungsplan als separate Anlage beigefügt ist. Die zu erwartenden Lärmemissionen und -immissionen wurden anhand

der geltenden Richtlinien berechnet und beurteilt. Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

*„Durch Verkehrslärm ergeben sich im Plangebiet mit den geplanten Nutzungen verträgliche Lärmbelastungen. Schallschutzmaßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.*

*Durch die zukünftige Verkehrserzeugung des Plangebietes ergibt sich im Umfeld keine maßgebliche Erhöhung der Verkehrsbelastung um aufgerundet 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV. Lärmschutzmaßnahmen oder eine erhöhte Abwägungsrelevanz lassen sich hierdurch nicht ableiten.*

*Aufgrund der möglichen Vorbelastungen durch Gewerbegeräusche der vorhandenen Betriebe wird empfohlen, für die Flächen des Plangebietes Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festzusetzen, um eine verträgliche Lärmbelastung für das Umfeld zu sichern. Dabei ergeben sich im Tageszeitraum keine Einschränkungen von Betriebstätigkeiten. Im Nachtzeitraum sind gewisse Einschränkungen erforderlich, sodass vor allem im Außenbereich nur in geringerem Umfang Betriebstätigkeiten möglich sind. Dabei wird die westliche Teilfläche in einem in gewissen Umfang höheren Maße eingeschränkt als die östliche Teilfläche aufgrund des Abstandes zur bestehenden Wohnbebauung.*

*Eine Überprüfung von einer zu erwartenden Nutzungsintensität des Plangebietes, wie z. B. durch die Feuerwehrrnutzung, ergab keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten der TA-Lärm.*

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

## **8 Erschließung**

### **Anbindung des Vorhabens an das bestehende Straßennetz**

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die Straße „Am Oberwald“.

### **Erschließung innerhalb des Plangebiets**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets ist eine öffentliche Erschließung innerhalb des Gebiets nicht notwendig und deshalb nicht vorgesehen. Bei einer späteren Aufteilung der Grundstücke sind diese so einzuteilen, dass die Erschließung für jedes Grundstück gesichert ist. Da sich die Fläche des Geltungsbereichs im Eigentum der Stadt Rastatt befindet, ist eine entsprechende Umsetzung gesichert.

Der Geltungsbereich schließt im Süden an landwirtschaftliche Parzellen an. Um die Erschließung dieser Flächen für die Anlieger auch weiterhin zu gewährleisten, ist im Anschluss an die Parzellen in einem 4 m breiten Streifen im südöstlichen Randbereich des Plangebiets, ein Geh- und Fahrrecht im Planteil des Bebauungsplans festgesetzt.

### **Versorgung**

Die Versorgung kann durch Anschluss an die bestehenden Netze in der Straße „Am Oberwald“ erfolgen.

## **9 Entwässerung und Abfallentsorgung**

### **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 vorhandenen Mischwasserkanals ist das **Regenwasser** der Dach- und Hofflächen über Regenwasserrinnen bzw. oberflächennahe Leitungen Versickerungsanlagen zuzuführen und über eine belebte Bodenschicht auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.

### **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Abfalls ist über die Straße „Am Oberwald“ gewährleistet. Im Plangebiet kommt für die Bereitstellung von Abfallbehältern der Rand der Straße „Am Oberwald“ in Frage.

## **10 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 (5) Satz 2 BauGB), 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 Bauleitung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch also nicht ausgelöst.

Die vorliegende Plankonzeption sichert die zukünftige Entwicklung des Bereichs als eingeschränktes Gewerbegebiet und als möglichen Standort für die Feuerwehr von Ottersdorf. Mit den getroffenen Festsetzungen wurde versucht, die Versiegelung und Aufheizung des Gebiets so gering wie möglich zu halten, sowie einen angemessenen Grünanteil im Plangebiet zu gewährleisten, um den geplanten Eingriff bestmöglich auszugleichen. Dabei muss beachtet werden, dass es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der noch kein konkretes Bauvorhaben berücksichtigt und dieser deshalb Festsetzungen zum Artenschutz und zur Grünordnung enthält, die eine spätere Bebauung umweltverträglich, aber auch in angemessenem Umfang ermöglichen soll.

Durch die Festsetzung von begrünten Flachdächern und Fassadenbegrünung, die Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (wo es möglich ist), die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände, die Pflanzgebote sowie den Fledermauskorridor werden die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima so gering wie möglich gehalten.

Eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ist durch die Festsetzung von Flachdächern und die Lage sowie Ausrichtung des Plangebiets auf vielfältige Weise möglich.

## **11 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **11.1 Art der baulichen Nutzung**

GEE – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im GEE sind Gewerbebetriebe bzw. Nutzungen, soweit diese das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig. Diese Festsetzung ist durch die Nähe einer im Dorfentwicklungskonzept vorgesehenen Wohnbaufläche, nördlich der Straße „Am Oberwald“, erforderlich. Ebenfalls zulässig sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Für eine zukunftsfähige Feuerwehr in Ottersdorf wurden mit der Zulässigkeit von öffentlichen Betrieben die Voraussetzungen für den Bau eines neuen Feuerwehrhauses im Plangebiet geschaffen.

Ausnahmsweise zugelassen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, da auf der Fläche kein Bedarf dafür gesehen wird. Mit dem Ausschluss sonstiger störender Nutzungen (z.B. Vergnügungsstätten) und von Einzelhandel mit zentren-

und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gem. der „Rastatter Liste“ und dem Einzelhandels-erlass des Landes Baden-Württemberg als eigenständiger Betrieb (Ausnahme: Produzierendes Gewerbe und Handwerksbetriebe mit Verkaufsstellen, Verkaufsflächengröße von max. 100 m<sup>2</sup> je Betrieb), soll eine gebietsverträgliche Entwicklung gewährleistet werden. Im benachbarten, in Aufstellung befindlichen Plangebiet „VbB Nahversorger Ottersdorf“ wird zeitgleich Baurecht für die Ansiedlung eines Discounters geschaffen. Die Stadt Rastatt sieht daher den Bedarf im Bereich als gedeckt an.

Aufgrund der möglichen Vorbelastungen durch Gewerbegeräusche der vorhandenen Betriebe werden für die Flächen des Plangebietes Geräuschkontingente auf Grundlage der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgesetzt, um eine verträgliche Lärmbelastung für das Umfeld zu sichern. Dabei ergeben sich im Tageszeitraum keine Einschränkungen von Betriebstätigkeiten. Im Nachtzeitraum sind gewisse Einschränkungen erforderlich, sodass vor allem im Außenbereich nur in geringerem Umfang Betriebstätigkeiten möglich sind. Dabei wird die westliche Teilfläche in einem in gewissen Umfang höheren Maße eingeschränkt als die östliche Teilfläche aufgrund des Abstandes zur bestehenden Wohnbebauung.

## 11.2 Maß der baulichen Nutzung

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

### Grundflächenzahl

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,8 entspricht dem in der BauNVO vorgesehenen Maximalwert für Gewerbegebiete gem. § 17 BauNVO.

### Gebäudehöhen

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich dabei an der Höhenentwicklung der bereits bestehenden oder parallel zum Plangebiet entwickelten, westlich und östlich angrenzenden Gewerbestrukturen an der Straße „Am Oberwald“. Insofern ist eine Integration des Baukörpers in die bestehende bauliche Struktur gegeben. Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe zur Ermittlung der Gebäudehöhe, angegeben als absolute Höhe in Metern über Normalnull, orientiert sich am vorhandenen Gelände und der zu beachtenden Wasserhöhe beim HQ<sub>Extrem</sub>-Hochwasser.

## 11.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das ausgewiesene Baufenster und die festgesetzte abweichende Bauweise stellen sicher, dass spätere Bauvorhaben im Bereich des Angebotsbebauungsplans umgesetzt werden können.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich am Geltungsbereich des Bebauungsplans, dem vorhandenen Grundstückszuschnitt, der umgebenden Erschließung und den notwendigen Abständen zur Schutzfläche/ Fledermauskorridor. Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen nach Landesbauordnung bleiben von der Festsetzung der Baugrenzen unberührt.

## 11.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Aufgrund des großen Baufensters sind Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gewährleistet einen angemessenen Übergang zu den anschließenden Verkehrs- und Grünflächen, sowie einen notwendigen Abstand dieser Anlagen zum Fledermauskorridor.

Von der getroffenen Festsetzung bei Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind Einfriedungen, Stützmauern und nicht überdachte Stellplätze für Fahrräder ausgenommen.

### **11.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist soweit möglich 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 wurde eine Festsetzung für die Rückhaltung und Versickerung mit geeigneten Versickerungsanlagen im Gebiet getroffen und deren Erhalt gesichert.

### **11.6 Grünflächen und Pflanzgebote**

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

### **11.7 Flächen für Geh- und Fahrrecht**

Am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets sichert ein 4 m breiter Grasweg mit einem Geh- und Fahrrecht die Zugänglichkeit der angrenzenden Flurstücke für die Anlieger dieser Flächen.

## **12 Örtliche Bauvorschriften**

### **12.1 Dächer**

Als zulässige Dachform für Hauptgebäude werden Flachdächer bis 5° zugelassen. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. Damit wird eine optimale Nutzung für regenerative Energien und eine gleichzeitige klimaschonende Bebauung ermöglicht.

### **12.2 Werbeanlagen**

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

### **12.3 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.

### **12.4 Einfriedungen**

Entlang von Grenzen, die an Verkehrsflächen und an 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.

### **12.5 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Sollte die Versickerung auf dem Grundstück technisch nicht machbar sein, ist zum Schutz vor Überlastung des vorhandenen Mischwasserkanals das Regenwasser auf dem Grundstück durch ober- oder unterirdische Rückhalteräume so zurückzuhalten, dass maximal 5 - 10 Liter/s an die Kanalisation abgegeben werden.

## Teil F - Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a (1) BauGB

### 1 Planerfordernis

Der Gemeinderat der Stadt Rastatt hat in der öffentlichen Sitzung am 30. November 2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gänsewäldle“ auf der Gemarkung Rastatt-Ottersdorf gefasst. Innerhalb des Geltungsbereichs sollte der Standort für einen Nahversorger, die Feuerwehr von Ottersdorf und Gewerbe baurechtlich gesichert werden.

Da die Planungen für die Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes und für den Neubau der Feuerwehr in Ottersdorf mit unterschiedlichen Realisierungshorizonten angelegt sind, wurde die weitere Entwicklung des Baugebietes „Gänsewäldle“ in zwei Abschnitten und in zwei verschiedenen Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Für den westlichen Teil des Baugebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Marktes durch die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VbB) „Nahversorger Ottersdorf“ geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Angebotsbebauungsplans „Gänsewäldle“ wurde deshalb mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.01.2021 auf den östlichen Teil des ursprünglichen Baugebietes reduziert, sodass diese Planung für die Entwicklung des Feuerwehrstandortes und der restlichen Flächen für gewerbliche Nutzungen (eingeschränktes Gewerbegebiet) unabhängig von der Ansiedlung des Nahversorgers fortgeführt werden kann. Das Bebauungsplanverfahren hierzu läuft parallel zum VbB „Nahversorger Ottersdorf“.

### 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 eines ca. 0,74 ha großen Gewerbegebiets am südlichen Ortsrand.*

*Im Ausgangszustand besteht das Planungsgebiet aus einer Waldfläche. 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 von Zauneidechsen. Als Erholungswald weist das Planungsgebiet auch eine besondere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung auf.*

*Durch die großflächige Versiegelung von Flächen (Gewerbegebiet) ist das Vorhaben mit deutlichen Eingriffen in alle Schutzgutfunktionen verbunden.*

*Die Begrünung von Dachflächen, die Fassadenbegrünung, der Erhalt und die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die komplette Versickerung von Niederschlagswässern können nachteilige Auswirkungen verringern. Bei den Schutzgütern Biotope und Arten, Boden, Klima/Luft sowie Landschaftsbild und Erholung verbleiben jedoch Defizite, die planextern zu kompensieren sind.*

*Als Kompensationsmaßnahmen wurden in Ottersdorf Ackerflächen und in Plittersdorf Teilflächen eines Kieswerks aufgeforstet. Ferner werden im Ottersdorfer Oberwald Habitatbäume für Fledermäuse ausgewiesen. Hierdurch können die Defizite bei den Schutzgütern Biotope und Arten, Klima/Luft sowie Landschaftsbild und Erholung schutzgutbezogen kompensiert werden. Beim Schutzgut Boden und beim Schutzgut Klima/Luft 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:

Polizeipräsidium Offenburg	Der Standort wird aufgrund ein-/ausrückender Rettungskräfte im Kontext zur Peripherie abgelehnt. → <i>Die Bedenken wurden zur Kenntnis genommen, jedoch ist das vorrangige Ziel des Bebauungsplans „Gänsewäldle“ und des benachbarten Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Nahversorger Ottersdorf“ die Sicherung des Nahversorgungsangebots und die Zukunftsfähigkeit der Feuerwehr von Ottersdorf. Für Beides gibt es innerhalb von Ottersdorf keinen alternativen Standort. Auch ist ein Flächentausch von Feuerwehr und Nahversorger nicht möglich gewesen, da ein Nahversorger höhere Standortansprüche an Sichtbarkeit und Präsenz hat.</i>
Regierungspräsidium Karlsruhe, Wirtschaft, Raumordnung, Bau- und Denkmal- und Gesundheitswesen	Es wurde erklärt, dass der vorliegenden Planung keine Belange der Raumordnung entgegenstehen. Es wurde aber 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 Bebauungsplan ergänzt.</i>
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	Bitte um Aufnahme des allgemeinen Hinweises auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG. → <i>Die Anregung wurde berücksichtigt und der Hinweis zur archäologischen Denkmalpflege in den Bebauungsplan übernommen.</i>
Regierungspräsidium Freiburg Körperschaftsforstdirektion	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 Bauleitplanun-

	<p>gen) → <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>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p>	<p>Es wurden Hinweise zur Geotechnik und allgemeine Hinweise gegeben. → <i>Die Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.</i></p>
<p>Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht, klima- und Naturschutz und öffentliche Ordnung</p>	<p><b>Naturschutz</b>  Die untere Naturschutzbehörde nahm in Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten Stellung:</p> <p><b>- Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>  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. → <i>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.</i></p> <p><b>- Schutzgebiete</b>  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. → <i>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.</i></p> <p><b>- Artenschutz</b>  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. → <i>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.</i></p> <p>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</p>

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. 1-9 (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. 9).*

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 Bilchener 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 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. 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.*
7. Entlang des südlichen Gehölzsaums sind zwei Totholzpyramiden als Ersatzhabitats für Insekten anzulegen. Dafür ist unterschiedlich dimensioniertes Totholz (Durchmesser 5-15 cm) aus dem zu rodenden Waldbestand zu verwenden. → *wurde als Festsetzung berücksichtigt.*
8. Alle Ersatzhabitats 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 Habitats außerdem auf einen erfolgreichen Besatz mit Tieren zu untersuchen, so dass die Maßnahmen bei Bedarf angepasst werden können. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert bis 30. August des jeweiligen Jahres vorzulegen. Die Berichte können in Kombination mit den Berichten zum Bebauungsplan "Nahversorger Ottersdorf" erstellt werden. → *wurde in die Hinweise übernommen.*
9. 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.*
10. 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 Starkregeneignissen. → *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 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 der Flurstücke angrenzend an das Plangebiet wurde im Bebauungsplan durch eine Fläche mit Geh- und Fahrrecht gesichert.*

**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. → *Wurde als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.*

**Abfallwirtschaftsbetrieb:**

Forderung nach möglichst grundstücksnaher Leerung der Abfallbehälter und Mindestanforderung der von den Abfallsammelfahrzeugen befahrenen Straßen. → *Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan übernommen.*

### 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 <b>Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg</b> 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 22.04.2021 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. Nach Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.</i></p>
<p>Polizeipräsidium Offenburg</p>	<p>Das Polizeipräsidium verweist auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung. Des Weiteren wird dazu geraten, dass zur Konfliktvermeidung ein- und ausrückender Feuerwehrräfte eine separate Ein- und Ausfahrt berücksichtigt werden sollte. → <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und es wird erklärt, dass die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan bei konkreten Planungen bezüglich eines Feuerwehrgebäudes genügend Planungsoptionen für eine separate Ein- und Ausfahrt für ein- und ausrückende Feuerwehrräfte zulassen.</i></p>
<p>Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht, klima- und Naturschutz und öffentliche Ordnung</p>	<p><b>Naturschutz</b> Die untere Naturschutzbehörde sieht die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung im Umweltbericht und im Bebauungsplan umgesetzt. Es wurden noch folgende Ergänzungen gemacht: <b>- Schutzgebiete</b> 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></p> <p><b>- Artenschutzfachliche Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen</b> 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 wurde in den Bebauungsplan als Hinweis übernommen.</i></p> <p><b>Das Umweltamt</b> <b>- Immissionsschutz/ Nachgereichte Stellungnahme vom 30.09.2021:</b> Die Schalltechnische Untersuchung mit der darin vorgeschlagenen und im Entwurf zum Bebauungsplan umgesetzten Geräuschkontingentierung, die die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Umfeld und damit den Schutz der Nachbarschaft vor Lärm langfristig sichern soll, wird begrüßt. Allerdings werden aus Sicht des Amtes in der Untersuchung einige zur Beurteilung der Lärmsituation notwendige Schallquellen nicht berücksichtigt. Weshalb nicht belegt ist, dass eine Ansiedlung der Feuerwehr ohne schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm auf die Nachbarschaft möglich ist. Es wurde daher empfohlen, die schalltechnische Untersuchung in folgenden Punkten überarbeiten zu lassen:</p>

1. Die Einsatzfahrten der Feuerwehr sind zu berücksichtigen. In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wurden nur die regelmäßig stattfindenden Übungen der Feuerwehr und der damit einhergehenden Parkplatzverkehr betrachtet. Jedoch gehört zur bestimmungsgemäßen Nutzung eines Feuerwehrhauses auch Einsatzfall. Nach Erfahrung der Gewerbeaufsicht können Einsatzfahrten der Feuerwehr besonders im Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Lärm-Immissionsrichtwerte oder Spitzenpegelwerte in der Nachbarschaft führen. → *Die Einschätzung wurde zur Kenntnis genommen und es wurde klargestellt, dass es sich in dem vorliegenden Fall um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die Ansiedlung der Feuerwehr nur eine beispielhafte Nutzung darstellt. Grundsätzlich wird daher das Thema Gewerbelärm durch die Festsetzung der Emissionskontingente auf der bauleitplanerischen Ebene gelöst, so dass keine unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen für die im Umfeld liegende Wohnbebauung zu erwarten sind. Zur Überprüfung, inwieweit eine Feuerwehrration die vorgegebenen Regelungen einhalten kann, erfolgte eine anlagenbezogene Betrachtung mit dem Ansatz möglicher Geräuscherzeugungen. 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 zur Einhaltung der vorgegebenen Emissionskontingente oder auch als mögliche Vorbelastung für den benachbarten Bebauungsplan „Nahversorger Ottersdorf“ anzusehen. Sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Feuerwehrgebäude deutlich abweichende Nutzungsintensitäten zu erwarten sind, ist dies in einem gesonderten schalltechnischen Untersuchungsverfahren nachzuweisen. 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 Geräuschmissionen vorliegen. Geräusche durch Signalhörner erfahren daher eine von dem Regelfall abweichende Beurteilung.*
2. Bei der Anlieferung an den benachbarten 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 Bebauungsplanverfahren wurden bei der Berücksichtigung einer möglichen Vorbelastung durch den geplanten Nahversorger als zukünftigen Nachbarn westlich des Plangebietes sowie den 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 Geräuschmissionen 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 entsprechender 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.*

Bezüglich der geplanten Wohnbebauung (Dorfentwicklungskonzept 2017) wird vom Immissionschutz darauf hingewiesen, dass für zukünftige Gebäude direkt „Am Oberwald“ bereits in der vorliegenden Untersuchung eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete in Bezug auf Gewerbelärm prognostiziert wird. In Bezug auf Verkehrslärm wird sogar eine Überschreitung der Mischgebietswerte prognostiziert.

*→ Hierzu wurden folgende Aussagen vom Fachgutachter getroffen: Für die zukünftige Bebauung am Oberwald ist auf die gegebene örtliche Situation mit bestehenden und zukünftigen Gewerbenutzungen entlang der Straße Am Oberwald durch entsprechende Abstände oder Gebietsnutzungsausweisungen zu reagieren. Bezüglich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 durch Verkehrslärm ist in den zukünftigen Planverfahren ebenfalls durch entsprechende Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen zu reagieren. Hierzu ist auszuführen, dass die Lärmschutzmaßnahmen durch Verkehrslärm unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren „Gänsewäldle“ erforderlich werden, da die Verkehrslärmbelastungen überwiegend aus den Lärmemissionen der Friedrichstraße (K 3741) stammen.*

#### **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 Suche nach einem neuen Feuerwehrstandort 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.