

GEMEINDE MUGGENSTURM

3. Änderung des Bebauungsplans „Lochfeld“

Fassung vom 31.10.2011

GERHARDT.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410
mail@gerhardt-stadtplaner-architekten.de

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen.

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) - jeweils in den Fassungen der letzten Änderungen - hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.11.11 die 3. Änderung des Bebauungsplans „Lochfeld“ sowie die Änderung der örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Änderungsinhalte

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Lochfeld“ betrifft den zeichnerischen Teil, die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften.

Bestandteile der Satzung

A	Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 31.10.2011
B	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	in der Fassung vom 31.10.2011
C	Örtliche Bauvorschriften	in der Fassung vom 31.10.2011

Anlagen der Satzung

D	Begründung	in der Fassung vom 10.11.2009
----------	------------	-------------------------------

Weitere Anlagen als gesonderte Broschüren

Broschüre zur Waldumwandlung, Artenschutz	in der Fassung vom 31.10.2011
Prognose von Schallimmissionen	in der Fassung vom 30.09.2009

Inkrafttreten

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans „Lochfeld“ sowie der örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass die Inhalte der 3. Änderung des Bebauungsplans „Lochfeld“ sowie der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Muggensturm, den 08.12.2011

.....
Dietmar Späth
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Änderungsbeschluss	gem. § 2 (1) BauGB	am 23.05.2011
Einholen der Stellungnahmen	gem. § 4 (2) BauGB	vom 28.06.2011 bis 04.08.2011
Entwurfsbeschluss und Beschluss zur Öffentlichen Auslegung		am 23.05.2011
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs	gem. § 3 (2) BauGB	vom 01.07.2011 bis 01.08.2011
Satzungsbeschluss in der Fassung vom 31.10.2011	gem. § 10 (1) BauGB	am 21.11.2011
Ortsübliche Bekanntmachung / Inkrafttreten	gem. § 10 (3) BauGB	am 08.12.2011


Gemeinde Muggensturm, den 08.12.2011.....
Dietmar Späth
Bürgermeister

A

Zeichnerischer Teil der 3. Bebauungsplan - Änderung
siehe separate Planzeichnung

B

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen der 3. Bebauungsplan - Änderung

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans 'Lochfeld' werden die nachfolgend aufgeführten bauplanungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend ergänzt bzw. ersetzt.
Im Übrigen werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 'Lochfeld' unverändert beibehalten.

1 Waldflächen

Die Festsetzung zur Art der Baulichen Nutzung unter Ziffer 1, Absatz D „Forstfläche für die Forstwirtschaft-Aufforstung Wald- gem. § 9, Abs.1 Ziffer 18 des Bebauungsplans „Lochfeld“ wird gestrichen.

2 Flächen für Carports, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

Die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Lochfeld“ werden durch folgende Festsetzung ergänzt:

- Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den im zeichnerischen Teil entsprechend festgesetzten Flächen zulässig.

3 Anpflanzungen (Pflanzgebot)

Die Festsetzung zu Anpflanzungen im Bereich von Stellplätzen unter Ziffer 7, Absatz 3 des Bebauungsplans „Lochfeld“ wird ersetzt durch:

- Die ausgewiesenen Flächen mit Pflanzgebot sind mit Landschaftsrassen einzusäen, mit standortheimischen Gehölzarten (Bäume und Sträucher) zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die mit Landschaftsrassen eingesäten Flächen sind als extensive Wiese mit zweimaliger Mahd pro Jahr und Abräumen des Schnittgutes zu pflegen (besonderen Bestimmungen des Artenschutzes können davon abweichen). Innerhalb der Flächen ist die Anlage von Entwässerungsmulden in Erdbauweise zulässig. An Wald angrenzende Grundstücksaußengrenzen sind mit einem mindestens 3-reihigen Gehölzsaum zu bepflanzen. Bei der Anlage des Landschaftsrassens sind nachweislich, gebietsheimische Saatgutmischungen zu verwenden“

Die Bepflanzung der Entwässerungsmulden ist in Abstimmung mit dem Entwässerungsplan vorzunehmen. Die Funktionalität der Entwässerungsmulden ist dabei zu gewährleisten.

- Je angefangene 350 qm privater Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen. Bei der Anlage von PKW-Stellplätzen ist je 7 PKW-Stellplätzen bei zweireihiger Anordnung und je 4 Stellplätze bei einreihiger Anordnung ein Baum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen im Bereich der PKW-Stellplätze können auf die o.g. erforderliche Anzahl der Baumpflanzungen je 350 qm Grundstücksfläche angerechnet werden. Bei den Bäumen und Sträuchern in den Flächen mit Pflanzgebot sind standortheimische Arten zu wählen. Nadelgehölze sind unzulässig. Mit den Baugesuchen ist ein Gesamtplan über die Gestaltung der Außenanlagen vorzulegen.

Folgende Baumarten werden empfohlen:

Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Prunus avium Vogelkirsche
Quercus robur Stieleiche

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch gleichwertige zu ersetzen. Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme oder Stammbüsche, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 14-16 cm. Es ist nachweislich, gebietsheimisches, herkunftsgesichertes Pflanzgut zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen.

Folgende Straucharten werden empfohlen:

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundsrose
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Qualitäts- und Größenbindungen: 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch, mindestens 3-triebig. Auf die Verwendung von gebietsheimischem, herkunftsgesichertem Pflanzgut ist zu achten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen.

4 Besondere bauliche Vorkehrungen

Die Festsetzung unter Ziffer 8 „Besondere bauliche Vorkehrungen“ des Bebauungsplans „Lochfeld“ wird gestrichen.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(20) BauGB

Die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplans „Lochfeld“ werden durch folgende Festsetzung ergänzt:

5.1 Artenschutz

Leuchtmittel

- Als Leuchtmittel bei der Straßen- und Hofbeleuchtung sind insektenschonende staubdichte Leuchtmittel (z.B. Natriumdampfniederdrucklampen, LED ...) zu verwenden.

Regeneinläufe

- Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten.

Spezielle Maßnahmen zum Schutz der Fauna

- Zum Schutz der Fauna, u.a. zum Schutz von nicht völlig auszuschließenden Fledermaus-Sommerquartieren, sind Rodungsarbeiten in einem Zeitraum von März bis Oktober unzulässig.
- Zur Verhinderung der Zerstörung von Überwinterungs- oder Eiablageplätzen der Zauneidechse sind Erdarbeiten im Bereich des Waldrandes in einem Zeitraum von Oktober bis Mitte August unzulässig.
- Bei der Ausgestaltung der neuen Randsituationen zwischen Verkehrs-/ Stellplatz- und festgesetzten Gehölzsaum sind folgende Maßnahmen zur Schaffung von Zauneidechsenhabitaten zu berücksichtigen:
(Die Ausgestaltung soll zusätzlich vorgelagert zum Gehölzsaum erfolgen)
 - Bodensubstrat soll locker und sandig sein.
 - Einsaat der Ränder soll mit einer mageren Wiesenmischung erfolgen, dabei Kahlstellen, d.h. vegetationsfreie Flecken belassen.
 - Als Versteckmöglichkeiten und Sonnenplätze sollen kleinflächige Strukturen aus Steinen und Totholz eingebracht werden.
 - Zur frostsicheren Überwinterung sollen drei nach Süden ausgerichtete Steinriegel ca. 100 cm tief im Boden und ca. 50 bis 100 cm über Gelände angelegt und nach Norden mit Aushubmaterial abgedeckt werden. Auf den Riegeln sollen Sandlinsen zur Eiablage angelegt werden.
 - Pflege der Ränder durch eine abschnittsweise Mahd (2-3 mal jährlich) unter Aussparung von Inseln, die nur einmal im Jahr gemäht werden.

5.2 Entwässerung

Das auf LKW-Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und der Regenwasserkanalisation der Stadt Rastatt zuzuführen.

Das auf Dachflächen, PKW-Stellflächen oder Flächen mit vergleichbar niedriger Flächenbelastung anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken über den bewachsenen Boden zur Versickerung zu bringen. Die Herstellung eines Notüberlaufs in die öffentlichen Regenwasserbehandlungsanlagen ist zulässig.

5.3 Externer Ausgleich

Die im Zuge des Antrags auf Waldumwandlung erforderlichen gebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen für die Waldinanspruchnahme sind durchzuführen.

Nisthilfekonzept

Die verbleibenden Restflächen im Lochfeld sollen in der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Vögel und Fledermäuse gestützt werden. Geeignet hierzu ist eine Aufwertung durch Vogel-

und Fledermausnisthilfen. Als ergänzende Kompensationsmaßnahme wird daher ein Nisthilfenkonzept mit folgenden Inhalten festgesetzt:

- Erarbeitung eines Nisthilfenkonzeptes für Vögel und Fledermäuse im Lochfeld mit der Auswahl von Standorten und Nisthilfen sowie Abstimmung des Konzeptes mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Forstverwaltung
- Beschaffung von Nisthilfen – ca. 40 Stück
- Aufhängen der Nisthilfen in Clustern
- Kontrolle u. Dokumentation im Mai/Juni über einen Zeitraum von 5 Jahren
- Kontrolle, Dokumentation u. Reinigung im Herbst über einen Zeitraum von 5 Jahren
- Dokumentation und Abschlussbericht

Die Kosten für die Erarbeitung und Umsetzung des Konzeptes werden auf einen Betrag von ca. 9.900 € geschätzt

Nach dem 5-jährigen Monitoring sollte eine Übergabe der Einrichtungen an den Kundenbereich Forst der Stadt Rastatt erfolgen.

C

Örtliche Bauvorschriften der 3. Bebauungsplan - Änderung

1 Einfriedigungen

Die Festsetzungen zu Einfriedigungen unter Ziffer 6, Absatz A des Bebauungsplans „Lochfeld“ werden wie folgt geändert:

- Im Gewerbegebiet sind Einfriedigungen nur innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.
- Die Einfriedigungen sind straßenseitig als Maschendrahtzäune herzustellen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
- Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf 2,0m nicht überschreiten.

2 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Festsetzungen zu Grundstücksgestaltung unter Ziffer 5 des Bebauungsplans „Lochfeld“ werden wie folgt ergänzt:

- PKW-Stellplätze sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich ist.
- Die nicht als Lieferhof, für Stellplätze oder Zufahrten benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3 Dachaufbauten

Folgende Festsetzung wird neu aufgenommen:

- Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien im Bereich der Dachflächen sind zulässig. Die Anlagen dürfen die Firsthöhe bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern um maximal 2,0m überschreiten.

D

Hinweise zum Bebauungsplan

Folgende Hinweise werden dem Bebauungsplans „Lochfeld“ beigefügt:

1 **Denkmalpflege**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

2 **Wasserschutzzone**

Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes Rheinwald, Zone III B. Für die geothermische Nutzung mittels Erdwärmesonden gelten hier Einschränkungen hinsichtlich des Wärmeträgermittels. Hier dürfen nur reines Wasser, CO₂ oder Propangas als Medium eingesetzt werden. Für den Einsatz von Wasser/Wasserwärmepumpen gelten keine außerordentlichen Einschränkungen.

Für die Nutzung und Behandlung der Flächen, ist die Schutzgebietsverordnung in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Beim Erstellen und Betreiben von Versickerungsflächen ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.

3 **Geotechnik**

Im Planbereich bilden junge Rhein-Talablagerungen unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein.

Zum Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegen keine konkreten Daten vor.

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 **Waldumwandlungsgenehmigung**

Die Stadt Rastatt hat als Waldbesitzer bereits für die überplanten Waldflächen eine Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG bei der Körperschaftsforstdirektion beantragt. Dieser Antrag wurde mit Verfügung der Forstdirektion vom 31.05.2011, Az:82-8604.11/216-033 genehmigt. Die Auflagen und Bedingungen der Genehmigung sind zu beachten. Das Forstamt weist in diesem Zusammenhang auf die in der Begründung enthaltene Auflage hin, nach der mit der Waldumwandlung erst begonnen werden darf, wenn die rechtskräftige Genehmigung der jeweiligen Bebauungs-Planänderung vorliegt. Die Genehmigung ist dem Forstamt vorzulegen.

E

Begründung

1 Planerfordernis

Der Bebauungsplan „Lochfeld“ auf Gemarkung Muggensturm wurde 1981 als Abrundung des seit 1977 rechtskräftigen Bebauungsplans „Lochfeld“ der Stadt Rastatt aufgestellt. Der Bebauungsplan auf Muggenstürmer Gemarkung hat den Stand seiner 2. Änderung (Satzungsbeschluss am 20.12.1999).

Der auf Grundstück Flst. Nr. 8032/1 (Muggenstürmer Gemarkung) befindliche Betrieb (ALDI-Auslieferungslager) hat Erweiterungsbedarf. Die Erweiterung beansprucht Flächen, die im Muggenstürmer Bebauungsplan „Lochfeld“ bereits als Gewerbeflächen ausgewiesen sind, wobei das festgesetzte Baufenster geringfügig überschritten werden soll. Ein Teil dieses Baufens-ter wird von Waldflächen bzw. Waldabstandsflächen überlagert.

Mit einer im Zuge der ALDI- Erweiterung geplanten Stellplatzanlage werden weitere Flächen beansprucht, die heute in Bebauungsplan und FNP auf Muggenstürmer Gemarkung als Wald festgesetzt / dargestellt sind.

Auch auf Rastatter Gemarkung sind durch die ALDI- Erweiterung Flächen in geringem Umfang betroffen (insgesamt ca. 0,07 ha), die im Rastatter Bebauungsplan „Steingerüst, 4. Änderung“ und im FNP als Wald / Anlage zur Regenwasserrückhaltung/-behandlung (RB) festgesetzt / dargestellt sind.

Für die geplanten Änderungen auf dem Gewerbegrundstück wird die Änderung des bestehen- den Bebauungsplans „Lochfeld“ erforderlich.

2 Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei dem Planungsziel um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt, dessen Grundstück künftig noch effektiver genutzt werden kann, kann die Planung als Maß- nahme der Innenentwicklung / Nachverdichtung gewertet werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche von ca. 0,92 ha liegt unterhalb des Schwel- lenwertes nach §13a BauGB.

Durch das Bebauungsplanverfahren wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Zwar ist eine Wald- umwandlung erforderlich, jedoch ist diese Waldumwandlung nicht UVP- pflichtig (Größe unter 5.0 ha).

Es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b ge- nannten Schutzgüter.

Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §13a durchgeführt werden. Eine förmlichen Umweltprüfung ist nicht notwendig.

2 Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplan-Satzung und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ergibt sich aus der Darstellung im zeichnerischen Teil und umfasst eine Fläche von ca. 2,76 ha.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, einen Teil der bestehenden Waldflächen im Norden und Westen des Planungsgebietes in Gewerbeflächen umzuwandeln. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist damit erforderlich.

Da das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, können die Änderungen auf dem Wege der Berichtigung durchgeführt werden.

4 Zu berücksichtigende Planungen

Ausbau der B 462

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die B 462, die vierspurig erweitert werden soll. Außerdem ist geplant, die Autobahnanschlussstelle Rastatt Nord, A5 / B 462 und die Anbindung des Gewerbegebietes Rastatt, K 3716 an die B 462, zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte auszubauen. Konkrete Planungen für den Ausbau der Bundesstraße liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung wurde mit der zuständigen Behörde abgestimmt.

Retentions-Bodenfilter auf Gemarkung Rastatt

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an die Gemarkung Rastatt. Hier plant die Stadt Rastatt einen Retentions-Bodenfilter, zu dessen planungsrechtlicher Sicherung ein eigenes Verfahren durchgeführt wird. Die Lage des geplanten Retentions-Bodenfilter ist im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Verkehr

Lieferverkehr

Der Lieferverkehr erfolgt weiterhin von der Straße „Im Wöhr“ aus über die bestehenden Zufahrten. Nach Rücksprache mit dem Betreiber dient die Lagererweiterung vorrangig einer besseren inneren Organisation der internen Abläufe im Lagergebäude. Ein signifikanter Zuwachs des LKW-Verkehr durch die Erweiterung ist nicht zu erwarten, da sich die Anzahl der LKW-Bewegungen nicht auf die Größe des Lagers sondern auf die Anzahl der Geschäftsfilialen bezieht.

PKW Verkehr / Zufahrt

Zur Sicherstellung einer geordneten Verkehrsabwicklung innerhalb des Betriebsgeländes sollen die Stellplätze für PKW separat erschlossen werden. Dies erfolgt von der Straße „Im Wöhr“ aus über eine 6,5m breite Zufahrt innerhalb des Betriebsgeländes von Aldi entlang der (neuen) westlichen Grundstücksgrenze.

PKW Stellplätze / Prüfung von Planungsalternativen

In den geführten Vorgesprächen mit Fachbehörden wurde die Anregung vorgetragen, zu prüfen, ob durch die Errichtung eines Parkhauses dem Flächenverbrauch durch die offenen Pkw-Stellplätze entgegen zu wirken wäre.

Für das Gesamtvorhaben ist von einem Parkplatzbedarf von 200 Pkw-Stellplätzen auszugehen. In der vorliegenden Planung werden mehr als 50 % der Stellplätze direkt über die notwendige Feuerwehrumfahrung erschlossen. Für die restlichen Pkw-Stellplätze sind zwei Fahrgassen erforderlich. Der tatsächliche Flächenbedarf für die PKW-Stellplätze beträgt somit ca. 2.500 m² für die Stellplätze und ca. 700 m² für die zusätzlichen Verkehrsflächen.

Bei einem Parkhaus beträgt der Flächenbedarf, einschließlich Zu- / Abfahrten, Zugänge, Schleusen, Treppen und Konstruktionsflächen ca. 26 m² bis 32 m² je Stellplatz.

Bei einem Ansatz von 30 m² je Stellplatz beträgt daher der Flächenbedarf bei den vorgesehenen 200 Stellplätzen ca. 6.000 m².

Bei einer 2-geschossigen Ausführung wird somit eine Fläche von min. ca. 3.000 m², bei einer 3-geschossigen Ausführung eine Fläche von min. ca. 2.000 m² überbaut.

Der gesamte vorgelagerte Parkplatz vor dem Verwaltungsgebäude hat eine bebaubare Fläche von ca. 3.500 m².

Unter Berücksichtigung der vorgenannten notwendigen Feuerwehrumfahrung, der erforderlichen Zugänge zum Verwaltungsgebäude und zu der Lagererweiterung sowie baurechtlich einzuhaltenden Abstände, ergibt sich keine bedeutende Reduzierung der Grundfläche gegenüber der offenen Pkw-Parkplatzfläche. Vielmehr würde die 2- bis 3-geschossige Parkhausbebauung massiv aus der Eingrünung der Gesamtanlage herausstechen.

In Abwägung der vorab beschriebenen Flächendaten wird daher die ebenerdigen, offenen Parkplatz-Stellflächen beibehalten. Die Grünstreifen zwischen den Parkplatzreihen ermöglichen eine Eingrünung des Bereichs, was auch durch die entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen gesichert ist.

Zudem wurde gegenüber den Vorentwurfsstand 2009 durch die Reduzierung des Geltungsbereichs im Westen sowie des Baufensters im Westen um ca. 10 m und im Nordwesten (Bereich Erweiterung Verwaltungsgebäude) um ca. 25 m eine Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Flächenversiegelung erreicht.

5.2 Ver- und Entsorgung Regenwasser

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser gewerblich und industriell genutzter Flächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Erst im Rahmen des Erlaubnisverfahrens entscheidet die untere Wasserbehörde über die Zulassungsfähigkeit der dezentralen Entwässerung in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung.

Der Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich des Wasserschutzgebietes Rheinwald Zone III B der Stadtwerke Karlsruhe. Nach § 6 Ziffer 10 der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25. August 2010 ist das Versickern und Versenken von Abwasser verboten. Ausgenommen sind nach Maßgabe der technischen Regelwerke das schadloze Versickern des Niederschlagswassers von Dachflächen und von befestigten Grundstücken in Wohngebieten sowie das breitflächige Versickern des auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über bewachsene Bodenschichten.

Mit dem wasserrechtlichen Antrag auf dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung ist deshalb auch eine Befreiung von diesem Verbotstatbestand zu beantragen.

Hinsichtlich der Erweiterung der Betriebsgebäude im Westen des Planungsgebietes ist geplant, das auf den Dachflächen anfallende unverschmutzte Regenwasser über einen offenen Graben in eine Entwässerungsmulde nördlich des Betriebsgebäudes einzuleiten und dort zu versickern.

Darüber hinaus ist vorgesehen zur Entlastung der öffentlichen Kanalisation einen Teil der Dachflächen der bestehenden Betriebsgebäude gleichfalls über die Regenrückhaltebecken zu entwässern.

Das belastete Niederschlagswasser der LKW- Ladehofflächen ist über geeignete Rückhaltemaßnahmen (z.B. Stauraumkanäle) gedrosselt der Kanalisation zuzuführen.

Wie die Rückhaltung des anfallenden unverschmutzten Regenwassers erfolgen kann bzw. soll, wird erst im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung festgelegt.

Im Rahmen der Abwasserbeseitigung darf in die für die Regenwasserbehandlung (Regenklärbecken und Retentionsbodenfilter) vorgesehenen Flächen nicht eingegriffen werden.

6.3 Belange der Umwelt

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt wird, ist eine förmliche Umweltprüfung nicht notwendig. Im Hinblick auf die Belange der Umwelt ist dies möglich, da weder FFH-Gebiete noch Vogelschutzgebiete (siehe §1, Absatz 6, Nr. 7b) von der Planung betroffen sind.

Allerdings sind bei der vorliegenden Planung insbesondere die Belange der Forstwirtschaft (durch die vorgesehene Inanspruchnahme von Waldflächen) sowie die Belange des Artenschutzes nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen.

Waldumwandlung

Die bisherigen Waldflächen im Norden und Westen des Geltungsbereiches, die z.T. auch auf der Gemarkung Rastatt liegen, sollen künftig als Gewerbefläche ausgewiesen werden. Durch die geplanten Veränderungen auf dem Grundstück des Aldi - Auslieferungslagers wird damit eine Waldumwandlung erforderlich, die jedoch nicht UVP- pflichtig (Größe unter 5.0 ha) ist.

Nach dem LWaldG sind der Entscheidung über eine Waldumwandlung folgende Kriterien zu Grunde zu legen:

- Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Bedeutung für die forstwirtschaftliche Erzeugung
- Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung.

Daher wurde als Grundlage für die Entscheidung über den erforderlichen Antrag auf Waldumwandlung vom Büro Wald+Corbe die 'Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen / Erarbeitung der ökologischen Grundlagen für den Antrag auf Waldumwandlung' bearbeitet.

Zusammenfassend kann aus der vorliegenden Beurteilung durch Wald+Corbe festgehalten werden:

Für die Inanspruchnahme von 1,25 ha Waldflächen wird bei der höheren Forstbehörde die Waldumwandlung beantragt. Der Waldumwandlungsantrag ist vom Waldbesitzer zu stellen, der sowohl auf der Gemarkung Rastatt als auch auf der Gemarkung Muggensturm die Stadt Rastatt darstellt. Bei den Waldbeständen im Planungsgebiet handelt es sich überwiegend um Pappel- Ahorn und Edellaubholzbestände und nur zu einem geringen Anteil um einen naturnahen Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald.

Nach den Vorgaben des Landeswaldgesetzes werden für die Waldumwandlung vorrangig Ersatzaufforstungen gefordert. Flächen hierfür werden von der Stadt Rastatt bei Ottersdorf / Gewann Grimmesau zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um eine ehemalige Ackerfläche, die mit Stieleichen, Hainbuchen, Nußbäumen, Kirschen und verschiedenen Strauchhölzern zu einem Mischwald angelegt wird.

Die im Zuge der Waldumwandlung erforderliche Ersatzaufforstung stellt eine funktionale Kompensationsmaßnahme dar und kann einen Teil des Defizites bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Klima/Luft und Boden kompensieren.

Ein empfindliches Schutzgut im Planungsgebiet stellt das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung dar. Durch die Erweiterung von Siedlungsflächen in nördliche Richtung reduziert sich in Teilabschnitten die Breite des Waldstreifens zwischen der Bundesstraße und dem Aldi-Auslieferungslager und damit die Abschirmung des Gewerbegebietes von der B462.

Durch die intensive Begrünung der an den Wald angrenzenden Flächen sollen diese Qualitätseinbußen größtmöglich verringert werden. So sollen am zukünftigen Waldrand ein Gehölzsaum ausgebildet sowie die Flächen für Entwässerungsanlagen und die PKW Stellplatzflächen mit Bäumen bepflanzt werden.

Mit der Neuversiegelung von ca. 1 ha Auenboden gehen auch Bodenfunktionen in erheblichem Umfang verloren. Während es für die natürliche Bodenfruchtbarkeit keine Möglichkeiten zum planinternen Ausgleich gibt, kann die verlorengelassene Filter- und Pufferfunktion des Bodens durch neue leistungsfähiger Regenwasserbehandlungsanlagen (Versickerung von Dach- und PKW-Stellplatzflächen, Behandlung des Regenwassers der Verkehrsflächen im zentralen Retentionsbodenfilter) z.T. kompensiert werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Bodenfunktion „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sind nicht zu befürchten, da der zukünftige Gebietsabfluss den derzeitigen nicht überschreiten soll.

Sowohl beim Schutzgut Pflanzen und Tiere als auch bei den Schutzgütern Klima / Luft, Boden und Wasser verbleiben Defizite, die es planextern zu kompensieren gilt. Durch die Ersatzaufforstung kann das Defizit bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Klima / Luft und Boden deutlich verringert werden. Das darüber hinaus verbleibende Defizit soll monetär, getrennt nach den Gemarkungen Muggensturm und Rastatt und vorzugsweise durch ökologische Maßnahmen im Bereich der Federbachniederung kompensiert werden. Ein Potential hierfür ist vorhanden.

Abschließend ist davon auszugehen, 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.

Die Untersuchung von Wald+Corbe geht derzeit von einem erforderlichen monetären Ausgleichsbetrag von ca. 9.030 EUR aus, wobei 97,5 % auf die Gemarkung Muggensturm (8.804 EUR) und 2,5 % auf die Gemarkung Rastatt (226 EUR) entfallen.

In Absprache mit den zuständigen Behörden sollen für diese Summe in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens weitere Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Die verbleibenden Restflächen im Lochfeld sollen in der Lebensraum- und Vernetzungsfunktion für Vögel und Fledermäuse gestützt werden. Geeignet hierzu ist eine Aufwertung durch Vogel-

und Fledermausnisthilfen. Ein Nisthilfenkonzept wird daher als ergänzende Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Die Kosten für die Erarbeitung und Umsetzung des Konzeptes werden auf einen Betrag von ca. 9.900 € geschätzt und sind demnach ausreichend um das monetär ermittelte Defizit von 9.030 € (gesamt Muggensturm und Rastatt) zu kompensieren.

Die ausgearbeitete Beurteilung von Wald+Corbe ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die Waldumwandlung erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Artenschutz

Im Zuge der o.g. ökologischen Beurteilung durch Wald+Corbe wurden auch die artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz geprüft. Zusammenfassend kann aus der vorliegenden Beurteilung durch Wald+Corbe zu diesem Punkt festgehalten werden:

Ein wichtiger Bestandteil der Untersuchungen stellte die Prüfung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit dar. Diese hatte zum Ergebnis, dass das Vorkommen von Zauneidechsen, Gelbbauchunken, Spring- und Wasserfröschen und europäischen Vogelarten möglich ist, dass jedoch bei Bauzeitenvorgaben und aufgrund der Verhältnisse in der Umgebung sowie Habitatverbesserungen für die Zauneidechse keine Verbotstatbestände nach dem BNatSchG ausgelöst werden.

Für die Artengruppe der Fledermäuse wurden gemeinsam mit dem Vorhaben „Retentionsbodenfilter“ auf der Gemarkung Rastatt umfangreiche Untersuchungen vorgenommen. Auch diese hatten zum Ergebnis, dass bei Einhaltung der naturschutzrechtlichen Fristen für die Rodungsarbeiten die Tötung von Tieren, die sich möglicherweise in den vorhandenen Höhlenbäumen aufhalten, nicht zu befürchten ist und keine Verbotstatbestände nach BNatSchG ausgelöst werden.

Die ausgearbeitete Beurteilung von Wald+Corbe ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Die von Wald+Corbe vorgeschlagenen Festsetzungen, die den geforderten Artenschutz gewährleisten, wurden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

6.4 Schallschutz

Westlich der geplanten Zufahrt zu den PKW-Stellplätzen liegt das Gewerbegrundstück der Firma Basi, auf dem sich neben dem Betriebsgebäude auch ein gesondertes Bürogebäude sowie ein Wohngebäude für den Hausmeister befindet. Südlich des Einfahrtsbereiches liegt ein 6-geschossiges Geschäftshaus.

Für diese Nutzungen wurde die geplante Betriebserweiterung hinsichtlich der schalltechnischen Belange durch die DEKRA Stuttgart geprüft. Die Prognose der Schallimmissionen der DEKRA vom 30.09.2009 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

"Die Fa. Aldi GmbH & Co. KG betreibt in 76437 Rastatt, Im Wöhr 7 - 9 ein Logistikzentrum, das im Wesentlichen aus einem Trockenlager und einem kleineren Kühllager besteht. Im Rahmen des geplanten Vorhabens soll das Trockenlager um einen neuen Hallenbereich nach Westen hin baulich erweitert werden, was auch eine Verlegung von Ladehof, Pkw-Parkplatz und einem Verwaltungsgebäude mit sich bringt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird von Seiten der Stadt Rastatt die Erstellung einer Schallimmissionsprognose für die geplante Erweiterung gefordert. Im Rahmen der vorliegenden Schallimmissionsprognose wird die „Zusatzbelastung“ durch die geplante Erweiterung betrachtet. Zur Berücksichtigung der gewerblichen „Vorbelastung“ wurden reduzierte Immissionsrichtwerte als Zielwerte formuliert, die um 10 dB unter dem zulässigen Immissionsrichtwert liegen."

Entsprechend der Gebietsfestlegung als GI / Industriegebiet wurden in der Prognose zulässige Immissionsrichtwerte tags und nachts von 70 dB(A) zu Grunde gelegt, die o.g. reduzierten Immissionsrichtwerte liegen also bei 60 dB(A).

"Die berechneten Beurteilungspegel für die Erweiterung liegen im Tag- und Nachtzeitraum unter Berücksichtigung von

- *Betreiberangaben,*
- *der in Abschnitt 9.2 (Prognose DEKRA) beschriebenen Berechnungsvoraussetzungen sowie*
- *den in Abschnitt 9.2 (Prognose DEKRA) beschriebenen Vorgaben für den Schallleistungspegel eines geplanten Verflüssigers*

an allen Immissionspunkten unter den um 10 dB reduzierten Immissionsrichtwerten, bzw. erreichen diesen am IO 1 (Wohnhaus Im Wöhr 5) im Nachtzeitraum.

Darüber hinaus wurde eine Spitzenpegelbetrachtung nach TA Lärm durchgeführt. Mit den in Abschnitt 9.4 (Prognose DEKRA) beschriebenen Emissionsansätzen ergeben sich an den untersuchten Immissionspunkten gemäß TA Lärm die ebenfalls in Abschnitt 9.4 (Prognose DEKRA) dargestellten Spitzenpegel.

Mit den berechneten Werten ist das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm an allen Immissionspunkten eingehalten."

Die gesamte Prognose der DEKRA ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Die Prognose der DEKRA erfolgte noch auf Grundlage des Vorentwurfsstandes von 2009. Demgegenüber wurde mit Verringerung des Baufensters und des Geltungsbereichs die Zufahrt und der Bereich des Ladehofes weiter nach Osten gerückt, so dass sich die Situation für die untersuchten Immissionsorte noch zusätzlich verbessert.

7 Inhalt der Änderungen

7.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

7.1.1 Planzeichnung

Die Firma Aldi plant ihr Auslieferungslager auf dem Flst. 8302/1 nach Osten hin zu erweitern. Dabei geht es sowohl um eine Vergrößerung der Lagerflächen als auch um neue Räume für die Verwaltung. Einher mit der Gebäudeerweiterung geht eine Erweiterung / Neuordnung des Ladehofes und der Parkierungsflächen.

Für die Erweiterung ist eine Vergrößerung des Baufensters notwendig. Dabei beschränkt sich die Erweiterung auf das für die Neubauten notwendige Maß, berücksichtigt aber Erweiterungsmöglichkeiten für den Verwaltungstrakt im Nordosten. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben dabei unberührt.

Durch die Erweiterung des Baufensters und des Ladehofes ist ein Eingriff in die bestehenden Waldflächen im Norden und Osten des Planungsgebietes notwendig, die in Gewerbeflächen umgewandelt werden sollen.

Entsprechend dem Konzept des Betreibers wurden im Bereich der Gewerbeflächen Flächen für die Anlage von Stellplätzen ausgewiesen.

7.1.2 Textliche Festsetzungen

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans wurden nur dort überarbeitet, wo ein Widerspruch zur vorliegenden Planung vorlag oder wo zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung eine Ergänzung notwendig war.

Dabei beziehen sich die Änderungen auf den Bebauungsplan „Lochfeld“. Die 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes „Lochfeld“ betreffen nur die Flurstücke 3699 bzw. 8032/3, welche nicht im Geltungsbereich der hier vorliegenden 3. Änderung liegen.

Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

Waldflächen

Zur Realisierung der angestrebten Betriebserweiterung ist es notwendig, Teile der bestehenden Waldflächen im Norden und Westen des Geltungsbereichs in Gewerbefläche umzuwandeln. Aus diesem Grund wird die Festsetzung zur Art der Baulichen Nutzung §1, Ziffer D „Forstfläche für die Forstwirtschaft-Aufforstung Wald- gem. § 9, Abs.1 Ziffer 18 des Bebauungsplans „Lochfeld“ gestrichen.

Aus diesem Grund wird die Festsetzung unter Ziffer 8 „Besondere bauliche Vorkehrungen“ des Bebauungsplans „Lochfeld“ (siehe auch 2. Änderung des Bebauungsplans Lochfeld unter § 10, Abs. 2 „Waldabstand“) ebenfalls gestrichen.

Maß der Baulichen Nutzung

Das Baufenster / überbaubare Grundfläche umfasst ca. 33 % des Geltungsbereichs. Mit der vorgesehenen Anordnung der PKW-Stellflächen, der LKW-Ladezone sowie den erforderlichen Zufahrten gemäß dem zugrundeliegenden Hochbau-Planentwurf kann die nach BauNVO maximal zulässige GRZ von 0,8 für Gewerbegebiete eingehalten werden.

Pflanzgebote

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen wurden entsprechend den Empfehlungen von Wald+Corbe im Rahmen der 'Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen / Erarbeitung der ökologischen Grundlagen für den Antrag auf Waldumwandlung' ergänzt bzw. ersetzt. Sie sichern die Eingrünung der Baukörper und der Stellplatz-Flächen und tragen zur Minimierung des Eingriffs in die Waldflächen ein.

In Abstimmung mit dem Parkierungskonzept wurde festgesetzt, dass für jeweils 7 Stellplätze bei zweireihiger Anordnung und für 4 Stellplätze bei einreihiger Anordnung ein Baum zu pflanzen ist. (Im Bebauungsplan „Lochfeld“: generell 4 Bäume). Grund für die Änderung ist die zu große Dichte der Bäume im alten Bebauungsplan, wenn die Stellplätze zweireihig angeordnet werden.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9(20) BauGB

Die Festsetzungen zu Anpflanzungen wurden entsprechend den Empfehlungen von Wald+Corbe im Rahmen der 'Ermittlung und Beurteilung der Umweltauswirkungen / Erarbeitung der ökologischen Grundlagen für den Antrag auf Waldumwandlung' ergänzt. Sie gewährleisten insbesondere die Einhaltung der Vorgaben zum Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzgesetz und tragen aber auch zur Minimierung des Eingriffs in die Waldflächen ein.

Die Untersuchung von Wald+Corbe kommt zum Ergebnis, dass die Waldinanspruchnahme allein durch die derzeit vorgesehene (gebietsexterne) Ersatzaufforstung und die gebietsinternen Minimierungsmaßnahmen nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Zum Ausgleich des verbleibenden Defizits werden weitere gebietsexterne Maßnahmen vorgeschlagen. Die Fragen der Waldumwandlung und der dafür erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden jedoch in dem gesonderten Verfahren der Waldumwandlung behandelt. Daher erfolgt im vorliegenden Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf diesen Vorgang.

7.2 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**Einfriedigungen**

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes soll die Baugrenze nicht mehr als notwendig erweitert werden, gleichzeitig soll aber die Möglichkeit für die Schaffung von Stellplätzen im östlichen Bereich gegeben werden.

Aus diesem Grund wird die Lage der Einfriedung, die die geplanten Stellplatzanlagen einbeziehen soll, nicht mehr in Bezug zur Baugrenze sondern zur Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gesetzt.

Gestaltung der unbebauten Flächen

Um die bestehende Kanalisation zu entlasten, wird festgesetzt, dass Stellplätze für PKW, wo von einem geringen Schadstoffeintrag in den Boden ausgegangen wird, so zu gestalten sind, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser möglich ist.

Dachaufbauten

Um die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien im Bereich der Dachflächen zu ermöglichen, wurden deren Zulässigkeit festgesetzt. Die Anlagen dürfen die Firsthöhe bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern um maximal 2,0m überschreiten, um mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.