



| Landratsamt Rastatt | Postfach 1863 | 76408 Rastatt |

Stadt Gernsbach  
Stadtbauamt  
Igelbachstr. 11  
76593 Gernsbach

## Landratsamt Rastatt

Amt für Baurecht Klima- und Naturschutz und öffentliche Ordnung  
Baurecht

Manuela Garlik  
Zimmer: E 3.20  
Telefon: 07222 381-4102  
Fax: 07222 381-4199  
E-Mail: m.garlik@landkreis-rastatt.de  
Datum: 25. Januar 2021  
Aktenzeichen 4.1/621.41

## Bebauungsplanverfahren "Hardt III - Abrundung", Gernsbach-Reichental Ihr Zeichen: 30.1ml-fz / Ihre Nachricht vom 15. Dezember 2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bebauungsplanverfahren „Hardt III – Abrundung“, Gernsbach-Reichental geben wir folgende Stellungnahme ab:

### I. Baurecht

1. Die Festlegung der zukünftigen Bezugshöhen über Geländeschnitte wird ausdrücklich begrüßt. Gerade in Hanglagen ist dies für eine qualifizierte Festsetzung unabdingbar. Wir bitten um Vorlage der Geländeschnitte zur Offenlage.
2. Wir empfehlen, die Traufhöhen der Zwerchgiebel separat festzulegen, soweit diese die zulässige Traufhöhe nach Ziffer 2.2 überschreiten dürften.
3. Soweit Grundstückszufahrten (Ziffer 6.0) eindeutig geregelt werden, empfehlen wir für eine größere Planungsfreiheit, hier mögliche Ausnahmen anzubieten.
4. Bei den örtlichen Bauvorschriften empfehlen wir, die detaillierten Vorgaben zu den Abständen der Gauben untereinander sowie zu Giebelwänden und First ebenfalls im Sinne einer größeren Planungsfreiheit zu verschlanken. Dass sich Gauben (allseits von Dach umschlossen) dem Hauptdach unterzuordnen haben, würde u.E. ausreichen.
5. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen sollten mit der geplanten Einfriedungssatzung der Stadt Gernsbach abgestimmt sein.
6. Aufgrund der starken Hanglage empfehlen wir Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern detaillierter zu beschreiben.
7. Der Flächennutzungsplan ist, wie in der Begründung festgestellt, in der geplanten 1. Fortschreibung zu ändern.

#### Kontakt

Landratsamt Rastatt  
Am Schlossplatz 5  
76437 Rastatt  
[www.landkreis-rastatt.de](http://www.landkreis-rastatt.de)

#### Öffnungszeiten

Mo.-Do. 07:30 - 17:00 Uhr  
Freitag 07:30 - 13:00 Uhr  
Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

#### Sparkasse Rastatt-Gernsbach

IBAN: DE06 6655 0070 0000 0033 92  
SWIFT-BIC: SOLADES1RAS

---

## **II. Naturschutz**

Für diesen Bebauungsplan ist ein vollständiger Umweltbericht inklusive einer Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erforderlich.

Der bereits vorliegende Artenschutzbeitrag ist aus unserer Sicht vollständig und aussagekräftig. Auch die darin vorgeschlagene Ausgleichsmaßnahme für gehölzbrütende Vögel ist ökologisch sinnvoll. Wir weisen frühzeitig darauf hin, dass die Maßnahme außerhalb des Plangebietes durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag mit uns abzustimmen ist.

Bei der noch nicht erstellten Pflanzliste sind möglichst heimische und eher trockentolerante Arten zu berücksichtigen.

## **III. Umweltamt**

### **Immissionsschutz**

Ansprechpartner: Herr Münch

Telefon: 07222 381 4267

Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht sind bei der Installation von haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) vermehrt Nachbarschaftsbeschwerden zu beklagen. Wir regen daher an in den textlichen Festsetzungen Folgendes einzufügen:

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen. Zusätzliche Schallbelastungen - beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden – sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und die Luft-Wasser-Wärmepumpe ist gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

---

| Maßgeblicher Immissionsort  | Beurteilungspegel |          |
|-----------------------------|-------------------|----------|
|                             | tags              | nachts   |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 55 dB(A)          | 40 dB(A) |

Hinweis: Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

### **Kommunales Abwasser**

Ansprechpartner: Herr Zang  
Telefon: 07222 381 4222

Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Einwände.

### **Geothermie**

Ansprechpartner: Herr Mahler  
Telefon: 07222 381 4229

Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Einwände.

### **Bodenschutz**

Ansprechpartnerin: Frau Wolter  
Telefon: 07222 381 4223

### **Kompensationsmaßnahmen**

Die im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hard III Abrundung“ lokalisierten Böden besitzen im Naturhaushalt hinsichtlich der Gesamtbewertung ihrer natürlichen Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit“ eine geringe bis mittlere Leistungsfähigkeit. Eine Ausnahme hiervon stellt das Grundstück Flst.-Nr. 832 dar. Dieses erreicht für die Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ eine sehr hohe Bewertungsklasse (4) und erhält den Regelwerken der Bodenschutzverwaltung des Landes Baden-Württemberg (s.u.) zufolge auch in der Gesamtbewertung der genannten Bodenfunktionen die Wertstufe 4 (sehr hohe Leistungsfähigkeit).

Grundlage für diese Einstufung bilden die Daten der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) und des Automatisierten Liegenschaftsbuchs (ALB) des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg (LGL).

Die hohe Neuversiegelungsrate im Bereich der Gebäude und Erschließungsstraßen hat einen vollständigen Verlust bzw. abhängig vom Versiegelungsgrad eine dauerhafte Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen zur Folge.

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.

Zu beachten in diesem Zusammenhang sind insbesondere:

- Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe (24) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Dezember 2012)
- Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden (23) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2010)

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Für die im Rahmen des Umweltberichts zu entwickelnden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der vorhabensbedingten Auswirkungen sind nachstehende Regelwerke zu beachten:

- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten
- DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial
- DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben

#### Geplante 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“)

### **IV. Landwirtschaftsamt**

Die Stadt Gernsbach plant am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Reichental eine Erweiterung des Bebauungsplanes Hardt 3 zur Schaffung weiteren Wohnraums.

Die neu überplanten Flächen liegen außerhalb des Flächennutzungsplans. Im westlichen Bereich handelt es sich laut Flächennutzungsplan um Wohnbauflächen in der Planung.

In der Flurbilanz ist die vorgesehene Fläche als Untergrenzflur (abgestufte landbauproblematische Flächen mit geringer Eignung für den ökonomischen Landbau) ausgewiesen.

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Abrundung des Bebauungsplans sofern die verkehrsmäßige Erschließung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen nicht beeinträchtigt wird.

---

Eine abschließende Stellungnahme kann erst abgegeben werden, wenn die naturschutzfachlichen Maßnahmen bekannt sind. Bei Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist das Landwirtschaftsamt gem. § 15 Abs. 6 NatSchG BW frühzeitig zu beteiligen.

## **V. Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung**

### **Fachbereich Vermessung**

Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. Auf den Flurstücken Nr. 774 und 775 ist der Gebäudebestand für das Liegenschaftskataster zu aktualisieren.

### **Fachbereich Flurneuordnung**

Die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstücke sollte gewährleistet werden. Weitere Bedenken und Anregungen bestehen nicht.

## **VI. Straßenbauamt**

Keine Bedenken.

## **VII. Kreisbrandmeister / Löschwasserversorgung**

Keine Bedenken.

## **VII. Forst**

Auf Gemarkung Reichental wird ein 0,62 ha großes Baugebiet entwickelt für neun Bauplätze. Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilflächen. Nördlich der östlichen Teilfläche befindet sich Wald nach § 2 Landeswaldgesetz und auf dem Flurstück Nr. 3360 der Gemarkung Reichental (Stadtwald Gernsbach, Distrikt XIV Reichtäler Wald, Abteilung 7 Sommerhard).

Der Abstand des Plangebiets zur Waldgrenze beträgt zwischen 36 und 47 m und übertrifft damit den auch aufgrund der Hanglage erforderlichen Regelabstand nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung von 30 m.

Das Forstamt empfiehlt, im Bereich der Flurstücke Nr. 653, 654 und 655 weitere Gehölzsukzession zu begrenzen, um die Entstehung von Wald zu vermeiden.

---

## VIII. Abfallwirtschaftsbetrieb

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) weist darauf hin, dass im Interesse einer nach Umsetzung der Planung 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) grundsätzlich die im Folgenden aufgelisteten Vorgaben zu berücksichtigen und umzusetzen sind.

- 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 oder eingerichtete Stichstraßen dürfen mit den eingesetzten 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 den ASF das Wenden zu ermöglichen, müssen Wendeanlagen frei von parkenden Fahrzeugen sein. Die Einrichtung eines Halteverbots auf der gesamten Wendefläche wird empfohlen.
- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf einschließlich Wendeanlagen für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.
- Damit ASF eine Straße dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrbahnprofil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.
- 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.
- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf deren Gewicht von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

Freundliche Grüße



Manuela Garlik

### Anlagen

Unterlagen Abfallwirtschaftsbetrieb

---

Nach Abzeichnung zusätzlich per E-Mail an:

Planungsbüro: [info@planschmiede-hansert.net](mailto:info@planschmiede-hansert.net)  
Stadt: [monika.merkel@gersnbach.de](mailto:monika.merkel@gersnbach.de)