

1. Teilbebauungsplan "Steinäcker" sowie örtliche Bauvorschriften in Gaggenau-Michelbach

hier: Zusammenstellung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Anschrift	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung
Abwasserverband Murg Klärwerkstr. 1 76437 Rastatt	20. Juli 2020 1. Durch den Bebauungsplan werden die Belange des Abwasserverbandes Murg nicht berührt. Auf eine Stellungnahme wird daher verzichtet, eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Polizeipräsidium Offenburg Prinz-Eugen-Str. 78 77654 Offenburg	20. Juli 2020 1. Das Polizeipräsidium Offenburg, Sachbereich Verkehr, hat zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften keine Einwände.	1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Netze BW GmbH Netzplanung Netzentwicklung Nord Zeppelinstr. 15 – 19 76275 Ettlingen	23. Juli 2020 1. Der Bebauungsplan wurde eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung überprüft. Im Planbereich betreibt oder errichtet die Netze BW GmbH, Region Nordbaden keine Anlagen. Belange der Netze BW GmbH werden von der Planung nicht berührt. Somit bestehen keine Bedenken.	1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Netze BW GmbH bedanken sich für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

Handwerkskammer Karlsruhe Friedrichsplatz 4 – 5 76133 Karlsruhe	28. Juli 2020	1. Die Handwerkskammer hat keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Vodafone BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel	04. August 2020	1. Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben.	1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Industrie- und Handelskammer Karlsruhe Lammstr. 13 – 17 76133 Karlsruhe	06. August 2020	1. Die IHK hat zu den Planungen keine Bedenken und Anregungen vorzubringen. Sie bittet jedoch darum, evtl. betroffene Unternehmen, wie z.B. in Freiolsheim, von Beginn an in den Planungsprozess mit einzubeziehen.	1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Planung betroffene Betriebe sind in diesem Bereich keine bekannt.
Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Referat 84.2 Dienst Sitz Karlsruhe Moltkestr. 74 76133 Karlsruhe	11. August 2020	1. Für das aufgeführte Areal bestehen seitens der archäologischen Denkmalpflege keine Bedenken. Es wird jedoch auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige	1. Der Hinweis wird zur Kenntnis und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

SWR
76532 Baden-Baden

12. August 2020

1. Die gesetzliche Aufgabe der Rundfunkversorgung wird durch das Vorhaben nicht direkt berührt. Es sind keine bestehenden bzw. geplanten Richtfunkstrecken des SWR betroffen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass der Empfang von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen gestört werden kann. Insbesondere großflächige reflektierende Strukturen wie z. B. metallische Fassadenverkleidungen sind potentiell geeignet, Störungen des Rundfunkempfangs zu verursachen. Um derartige Störungen zu vermeiden, sind Seitens der Stadt Gaggenau bereits bei der Planaufstellung entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Für den Fall von Abschattungen durch Hochbauten können die Bauherren beispielsweise zu Maßnahmen verpflichtet werden, die den betroffenen Rundfunkteilnehmern wieder einen ungestörten Empfang ermöglichen. Grundsätzlich sollte sichergestellt werden, dass den Bewohnern die Montage von Empfangsantennen möglich ist.

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Übermäßig hohe Gebäudehöhen, welche die Richtfunkstrecken beeinträchtigen könnten, sind nicht zu erwarten. Diese werden maximal zweigeschossig ausfallen. Gleiches gilt für metallische Fassadenverkleidungen, welche nicht dem örtlichen Gestaltungsbild entsprechen und demnach durch die örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen werden. Die Montage von Empfangsantennen wird im Bebauungsplan bzw. in den örtlichen Bauvorschriften nicht reglementiert.

Deutscher Wetterdienst
Helene-Weber-Allee 21
80637 München

13. August 2020

1. Die Planungen wurden anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen durch die Fachbereiche geprüft.

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.
Deshalb werden keine Einwände erhoben.

Für eventuelle Rückfragen stehen die Ansprechpartner des
DWD gerne zur Verfügung.

Regierungspräsidium
Freiburg
Landesamt für Geologie,
Rohstoffe und Bergbau
Albertstr. 5
79104 Freiburg i.Br.

17. August 2020

1. Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Michelbach-Formation (Rotliegend). Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

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

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

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.

2. Bergbau

Südlich bzw. südöstlich des Plangebiets befindet sich bei der Wiesentalhalle ein unterirdischer Luftschutzstollen. Der Stollen wurde 1995 dem ehemaligen Landesbergamt im Rahmen der Erfassung stillgelegter Bergwerke und sonstiger künstlicher Hohlräume von der Stadt Gaggenau gemeldet. Die genaue Lage und der Zustand der unterirdischen Anlage sind dem Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau nicht bekannt. Es kann daher keine Aussage getroffen werden, inwieweit der Stollen die Bebauungsplanung tangiert.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) ist gemäß Polizeigesetz Baden-Württemberg (PolG) zuständige besondere Polizeibehörde für die Abwehr von Gefahren und die Beseitigung von Störungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bei stillgelegten untertägigen Bergwerken und anderen künstlichen Hohlräumen. Zuständige Stelle innerhalb des LGRB ist Referat 97 – Landesbergdirektion (LBD).

Von Seiten der LBD wird empfohlen, die potentiellen Einwirkungen der unterirdischen Hohlräume auf die Tagesoberfläche bzw. auf Bauvorhaben durch einen qualifizierten Gutachter zu untersuchen und damit möglicherweise verbundene Risiken zu bewerten. Das LGRB erstellt entsprechende Gutachten nicht.

3. Allgemeine Hinweise

2. Die Lage des unterirdischen Luftschutzstollens konnte auf Basis von Recherchen und alten Planzeichnungen erfasst werden. Die neue Planung befindet sich in über 120m Entfernung (Luftlinie) zum Bunker, sodass davon ausgegangen wird, dass der Bunker keine erdstatischen Auswirkungen auf das Plangebiet ausüben wird.
3. Der Hinweis wird zur Kenntnis und in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

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.

Stadtwerke Gaggenau
Theodor-Bergmann-Str. 44
76571 Gaggenau

28. August 2020

- | | | |
|---|----|--|
| <p>1. Eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikation (kupferbasiert und/oder mit Glasfasertechnik) kann seitens der Stadtwerke Gaggenau erfolgen.</p> | 1. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>2. Die Erschließung des Baugebietes mit Strom, Beleuchtung kann aus der vorhandenen Infrastruktur im Steinackerweg bzw. über die vorhandene Druckerhöhungsanlage im Falkenackerweg über die geplanten Zufahrtsstraßen erfolgen. Ebenfalls wäre eine Erschließung mit Gas auf dieselbe Weise machbar. Ob eine Erschließung mit Gas allerdings realisiert wird, muss zu einem späteren Zeitpunkt mit dem Erschließungsträger und der Stadt Gaggenau abgestimmt werden.</p> | 2. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| <p>3. Eine ausreichende Wasser- und Löschwasserversorgung über die bestehende Infrastruktur ist derzeit <u>nicht</u> möglich. Für eine ausreichende Wasserversorgung des Baugebietes muss auf jeden Fall die Druckerhöhungsanlage im Falkenackerweg erweitert und die Kosten auf das Baugebiet umgelegt werden. Des Weiteren wäre denkbar die Löschwasserversorgung anderweitig, zum Beispiel über einen Löschwasserteich, bereitzustellen.</p> | 3. | Mit der E-Mail vom 10.02.2021 äußern sich die Stadtwerke wie folgt zur Wasserversorgung des verkleinerten 1. Teilbebauungsplanes: „Die vier geplanten Gebäude der kleinen Lösung können über das bestehende Wassernetz mit ausreichend Trinkwasser versorgt werden. Auch die Löschwasserversorgung dieser vier geplanten Gebäude ist gewährleistet. Am Wassernetz muss nichts geändert oder ergänzt werden, daher fallen hier keine Erschließungskosten an.“ |

- | | |
|--|--|
| <p>4. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für dieses Baugebiet keine eigene Transformatorenstation notwendig. Am Anfang und Ende der Planstraße sind Flächen für die Errichtung je eines Stahlmasten vorzusehen, als Übergang von Freileitung auf Erdkabel. Somit kann das Neubaugebiet über Erdkabel mit Strom versorgt werden.</p> | <p>4. Mit der E-Mail vom 10.02.2021 äußern sich die Stadtwerke wie folgt zur Elektrizitätsversorgung des verkleinerten 1. Teilbebauungsplanes: „Die Stromversorgung kann aus dem bestehenden Freileitungsnetz erfolgen. Das würde aber bedeuten, dass die vier Gebäude über Freileitung mit Strom versorgt werden, sprich es ist ein Dachständer und Übergaberaum im DG vorzusehen. Somit sind im Bereich des Bebauungsplanes Freileitungen zuzulassen.“ In den örtlichen Bauvorschriften wird daher der ansonsten übliche Ausschluss von Niederspannungsleitungen nicht festgesetzt. Eine unterirdische Verlegung kann dennoch erfolgen, wenn, wie vorgesehen, eine zeitgleiche Umlegung und Erschließung des 1. und 2. Teilbebauungsplans erfolgt.</p> |
| <p>5. Die späteren Eigentümer haben, sofern keine entsprechenden Flächen im Straßenraum zur Verfügung stehen, nach § 126 Abs. 1 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.</p> | <p>5. Der Hinweis wird zur Kenntnis und in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| <p>6. Bei Baumpflanzungen sind die Bestimmungen des DVGW-Regelwerks, Technischer Hinweis – Merkblatt DVGW GW 125 (M) vom Februar 2013, einzuhalten. Die geplanten Bäume im Straßenbereich sind mit einem geeigneten Wurzelschutz zu versehen.</p> | <p>6. Der Hinweis wird zur Kenntnis und in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| <p>7. Verteilerschränke sind, sofern sie nicht im öffentlichen Raum untergebracht werden können, nach § 12 NAV ebenfalls auf privaten Flächen zu dulden.</p> | <p>7. Der Hinweis wird zur Kenntnis und in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |

Regierungspräsidium
Karlsruhe
Abteilung 2
– Wirtschaft, Raumord-
nung, Bau-, Denkmal- und
Gesundheitswesen
Markgrafenstraße 46
76133 Karlsruhe

8. Diese Stellungnahme bezieht sich auf die Planungen und Entwürfe vom Juni 2020. Ergeben sich bei weiteren Planungen Änderungen oder neue Gesichtspunkte, sind diese zu jedem weiteren Zeitpunkt zu berücksichtigen. Insoweit ist diese Stellungnahme vorläufig.

28. August 2020

1. Am südlichen Ortsrand des Stadtteils Michelbach sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von ca. 14 Wohnbaugrundstücken geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,85 ha und soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach §13b BauGB durchgeführt.

Der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Gaggenau stellt im Plangebiet überwiegend geplante Wohnbaufläche dar. Die Planung ist somit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die optionale Fläche für Retention, Ausgleich bzw. Spielplatz ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Je nach Festsetzung wäre hier eine Anpassung im Wege der Berichtigung erforderlich.

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein legt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung fest. Die südliche Teilfläche („Optional: Retention/Ausgleich/Spielplatz“) liegt innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für Naturschutz und Landschaftspflege, dessen bauliche Nutzung ausgeschlossen ist. Die o.g. Nutzungen, wie Retention bzw. Ausgleich auf untergeordneter Fläche in Randlage des Schutzbedürftigen Bereiches stehen der Zielfestlegung jedoch nicht entgegen.

Durch die vorliegende Planung sind keine Belange der Raumordnung berührt.

8. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In dem nun verkleinerten 1. Teilbebauungsplan ist die südliche Teilfläche nicht mehr im Geltungsbereich enthalten. Da der dieser Teilbebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist eine Berichtigung nicht erforderlich.

Landratsamt Rastatt
 Amt für Baurecht,
 Naturschutz und
 öffentliche Ordnung
 Am Schlossplatz 5
 76437 Rastatt

14. September 2020

I. Naturschutz

1. Die Stadt Gaggenau hat die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan „Steinäcker“ in Gaggenau-Michelbach im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wird aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Allerdings ist die optionale Fläche, die als Retentionsfläche, Ausgleichsfläche oder Spielplatz geplant ist noch nicht im Flächennutzungsplan vorgesehen. Eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplans wird somit durch einen Satzungsbeschluss notwendig.

2. Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen. Westlich der angrenzenden Rotenfelder Straße befindet sich das FFH-Gebiet „Unteres Murgtal und Seitentäler“, südlich des Geltungsbereichs schließt sich bündig das Landschaftsschutzgebiet „Vorderes Michelbachtal“ an.

Das Gebiet am Ortsrand ist vor allem im östlichen Bereich geprägt von Streuobstwiesen und Teil des regionaltypischen Streuobstgürtels des Ortsteils Michelbach. Der westliche Teil wird zum Teil gärtnerisch genutzt, Bislang liegen der Unteren Naturschutzbehörde die Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung des Büros Natur Südwest vom 11. September 2019 sowie Artenschutzrechtliche Abschätzung für die Artengruppe der Fledermäuse des Büro BIOPLAN Bühl vom 10. August 2019 vor. Die Gutachten der Büros Südwest und BIOPLAN Bühl konnten aufzeigen, dass weitere und umfassendere Kartierungen notwendig werden, um die Auswirkungen auf gesetzlich geschützte

1. In dem nun verkleinerten 1. Teilbebauungsplan ist diese südliche Teilfläche nicht mehr im Geltungsbereich enthalten. Da der dieser Teilbebauungsplan vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist eine Berichtigung nicht erforderlich.

2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Arten zu untersuchen und um geeignete Maßnahmenvorschläge zur Vermeidung von Verbotstatbeständen zu entwickeln. Die Untersuchungen im laufenden Jahr werden durch das Büro Natur Südwest durchgeführt. Wie in den Erläuterungen zur frühzeitigen Beteiligung unter Punkt „4 Umweltbelange / Artenschutz“ aufgeführt, werden die Ergebnisse im weiteren Verfahren in der Offenlage zur Einsichtnahme ausgelegt. Die Ergebnisse sind essentiell, um von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde abschließend Stellung nehmen zu können.

- | | |
|--|--|
| <p>3. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Verbot von Kies- und Schottergärten in privaten Gärten in die Festsetzungen der Satzung des Bebauungsplans aufgenommen werden sollte. Dieses Verbot wurde durch die Änderung des NatSchG Baden-Württembergs vom 23. Juli 2020 in das Landesrecht aufgenommen.</p> | <p>3. Ein Ausschluss von Kies- und Schottergärten wird in der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, unabhängig der Änderung des Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, festgesetzt.</p> |
| <p>4. Für die geplanten Gehölze sollte in den Festsetzungen zur langfristigen Sicherung der Baumbestände im Geltungsbereich ein Erhaltungs- und Nachpflanzgebot mit aufgenommen werden. Eine Pflanzliste ist hierfür zu erarbeiten. Es sollten bevorzugt einheimische Gehölze gewählt werden, die zudem den sich verändernden Klimabedingungen Rechnung tragen können. Auf eine Aufnahme von als invasiv geltenden Gehölzen ist zu verzichten.</p> | <p>4. Die Anregung wird im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> |
| <p>5. Weiterhin besteht auf Teilflächen des geplanten Geltungsbereichs ein laufender Landschaftspflege-Vertrag mit der Unteren Naturschutzbehörde. Dieser ist im weiteren Verlauf des Verfahrens abzuändern.</p> | <p>5. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde besteht dieser Vertrag zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und einer dritten, der Stadt Gaggenau nicht bekannten Person. Die Abänderung muss daher durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.</p> |

- | | |
|--|---|
| <p>6. Hinweis:
Seit der Änderung des NatSchG Baden-Württembergs vom 23. Juli 2020 sind Streuobstbestände mit einer Mindestfläche von 1.500 m² nach § 33a Abs. 1 NatSchG zu erhalten. Umwandlungen von Streuobstbeständen bedürfen laut § 33a Abs. 2 NatSchG einer Genehmigung. Umwandlungen von Streuobstbeständen sind des Weiteren laut § 33a Abs. 3 NatSchG auszugleichen. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob im Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB eine Genehmigung erteilt werden muss und ein Ausgleich für verlustigende Streuobstbestände zu erbringen ist.</p> | <p>6. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann der Streuobstwiesenausgleich für den verkleinerten 1. Teilbebauungsplan entfallen.</p> |
|--|---|

II. Umweltamt

- | | |
|--|---|
| <p><u>1. Abwasserbeseitigung</u>
Aus fachtechnischer Sicht bestehen keine Einwendungen. Für die Erweiterung von öffentlichen Kanalisationsanlagen ist das wasserrechtliche Benehmen nach § 48 WG mit dem Umweltamt herzustellen. Es wird darum gebeten die Entwässerungskonzeption frühzeitig mit dem Landratsamt Rastatt — Umweltamt abzustimmen, damit evtl. notwendige wasserrechtliche Verfahren frühzeitig eingeleitet werden können.</p> | <p>1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und den zuständigen Stellen weitergegeben.</p> |
| <p><u>2. Niederschlagswasserbeseitigung</u>
Die Erläuterungen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan sind widersprüchlich, weshalb keine abschließende Stellungnahme erfolgen kann.</p> <p>Es wird erläutert, dass aufgrund gering durchlässiger Böden anfallendes Oberflächenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Retentionszisterne zu leiten ist. Das Fassungsvermögen soll mindestens 100 Liter je Quadratmeter abflusswirksame Fläche betragen. Gleichzeitig wird eine optionale Grünfläche im südlichen Plangebiet genannt, die als potentielle Fläche für die Wasserrückhaltung (z.B. Versickerung) dienen könne.</p> | <p>2. Es wird eine Retentionszisterne festgesetzt (s. örtliche Bauvorschriften), die an die bestehenden oder neu zu schaffenden Kanäle anzubinden ist (s. 1.) Die exakte Anbindung der Grundstücke an die Entsorgungsmedien wird im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.</p> |

Es geht nicht hervor, wohin das überlaufende Regenwasser aus den Zisternen abgeleitet werden soll. Es wird um eine Konkretisierung hierzu und zu der Bemessungsgrundlage des Fassungsvermögens gebeten.

Zur Beurteilung der Niederschlagswasserbeseitigung ist es zwingend erforderlich, eine Entwässerungskonzeption zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf vorzulegen. Es wird empfohlen, den Entwurf der Entwässerungskonzeption im Vorfeld mit dem Landratsamt abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass für zentrale Versickerungsanlagen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

3. Bodenschutz

Der Bebauungsplan „Steinäcker“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB liegt somit nicht vor.

Die im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans lokalisierten Böden besitzen im Naturhaushalt hinsichtlich der Gesamtbewertung ihrer natürlichen Bodenfunktionen „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, natürliche Bodenfruchtbarkeit“ eine mittlere Leistungsfähigkeit. Grundlage für diese Einstufung bilden die Angaben der Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK50) des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium Freiburg (LGRB) sowie 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 der natürlichen Bodenfunktionen zur Folge. Der Eingriff in das

3. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt. Dies bedeutet, dass § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zur Anwendung kommt. Es greift damit die sogenannte sogenannte Ausgleichsfiktion für die Eingriffe in Natur und Landschaft. Dies bedeutet wiederum, dass der Ausgleich als bereits vor dem Eingriff als erfolgt gilt. Spezifische Ausgleichsmaßnahmen werden für den Boden daher nicht als erforderlich erachtet. Trotzdem findet die Bodenschutzklausel gem. (gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB) und das Schutzgut Boden (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB) im Bebauungsplan Berücksichtigung. Nachfolgende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sowie der örtlichen Bauvorschriften greifen den Gedanken einer

Schutzgut Boden ist daher als erheblich zu bewerten.

Es wird empfohlen, die durch die Bebauung dauerhaft verlorengehenden Bodenfunktionen einer fachgutachterlichen Beurteilung zu unterziehen. Diejenigen Bodenfunktionen, die durch den Eingriff beeinträchtigt werden, sollten durch geeignete bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Bewertung und Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Boden sollte dabei nach den geltenden Regelwerken und Arbeitshilfen der Bodenschutzverwaltung des Landes Baden-Württemberg vorgenommen werden.

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)
- Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)
- DIN 18915 und DIN 19731

schonenden und sparsamen Bodeninanspruchnahme auf:

- die Festsetzung einer Grundflächenzahl
- die Festsetzung der Höhenlage orientiert an der natürlichen Geländeoberfläche sowie die Begrenzung der Höhe des Untergeschosses
- die Festsetzungen zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Ausschluss von Steingärten)
- das Baumerhaltungs- bzw. Pflanzgebot
- die Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen
- die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen
- die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässigen Materialien bei befahr- und begehbaren Flächen
- Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiederaufbau in die Grünflächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden.
- Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden.

III. Landwirtschaftsamt

- | | |
|--|---|
| <p>1. Die Stadt Gaggenau plant mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes auf einem Plangebiet von 0,85 ha die Entstehung eines Wohngebietes im Außenbereich, im direkten Anschluss an den bestehenden Ortsrand.</p> | <p>1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|---|

Die überplanten Flächen werden landwirtschaftlich als Wiesen und zum Streuobstanbau bewirtschaftet.

Nach der Digitalen Flurbilanz sind die Flächen als Grenzflur (geringere Eignung für den ökonomischen Landbau) eingestuft.

Daher bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine agrarstrukturellen Bedenken.

2. An der Auswahl von Flächen für planexterne Ausgleichsmaßnahmen ist das Landwirtschaftsamt gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG BW frühzeitig zu beteiligen.

2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Landwirtschaftsamt wird im weiteren Aufstellungsverfahren eingebunden. Für Ausgleichsmaßnahmen wird lediglich ein Teilbereich des städtischen Flst. 1667 (Gemarkung Michelbach) in Anspruch genommen.

IV. Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung

1. Für die Realisierung des Bebauungsplans bietet sich eine Bodenordnung an. Das Amt für Flurneuordnung, Geoinformation und Vermessung steht hierfür gerne zur Verfügung.
2. Auf den Flurstücken Nr. 1 und 8 ist der Gebäudebestand für das Liegenschaftskataster zu aktualisieren.

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
2. Eine Anpassung des amtlichen Katasters kann nicht durch die Stadt Gaggenau erfolgen.

V. Kreisbrandmeister/Löschwasserversorgung

1. 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.

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis und in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundschatz) von 48 m³/h

muss im Einsatzfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

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

2. 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.

2. Der Hinweis wird zur Kenntnis und in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

VI. Forst

1. Im Geltungsbereich befindet sich kein Wald nach § 2 Landeswaldgesetz.

Allerdings grenzt direkt südöstlich an den vorgesehenen Geltungsbereich auf den Flurstücken Nr. 1695, 1696, 1697 und 1698 Wald an nach § 2 Landeswaldgesetz (Privatwald am Steilhang in Richtung Parkplätze Wiesentalhalle). Es wird empfohlen, mit der Planung von Wohnbebauung einen entsprechenden Sicherheitsabstand nach Landesbauordnung einzuhalten.

1. Abweichend von dieser Stellungnahme wurde im Nachgang von der Forstbehörde festgestellt, dass Flst. 1698 nicht als Wald zu qualifizieren ist (Schreiben vom 22.02.2021). Die Flst. Nrn. 1697, 1696, 1695 sind dessen ungeachtet weiterhin als Wald zu qualifizieren (Schreiben der Forstbehörde vom 22.02.2021 und vom 22.03.2021, sowie der Forstdirektion vom 30.07.2021). Mit der Ausführung des 1. Teilbebauungsplanes wird der

Gegenüber dem Regelabstand nach § 4 Abs. 3 LBO kann aufgrund der abfallenden Topographie der Waldabstand auf 20 m reduziert werden.

Hinweise auf vorgesehene externe Ausgleichsmaßnahmen liegen nicht vor.

geforderte Sicherheitsabstand zum Wald von 20m eingehalten.

VII. Abfallwirtschaftsbetrieb

1. Im Interesse einer nach Umsetzung der Planung möglichst grundstücksnahen Leerung der Abfallbehälter in die dabei eingesetzten 3-achsigen, 10,30 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammelfahrzeuge (ASF) mit einer Achslast von 12 t listet der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) einige Vorgaben bezüglich der Bemessung und Gestaltung von Straßen auf, die von den ASF befahren werden müssen.

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.

Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.

Damit ASF die 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

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen die Umlegung und Erschließung der Geltungsbereiche des 1. Teilbebauungsplanes „Steinacker“ und des 2. Teilbebauungsplanes „Steinacker“ in einem gemeinsamen Verfahren vorzunehmen. Maßgebliche neue Verkehrsflächen sind nur im Geltungsbereich des 2. Teilbebauungsplanes vorgesehen. Dort ist es geplant eine Verbindung zur Rotenfelder Straße zu schaffen, die in ihrer Dimensionierung vom dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden kann. Dies wird die Müllabholung im bestehenden Steinackerweg erleichtern, da somit Rückwärtsfahrten vermieden werden können.

Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf deren Gewicht von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

Die wichtigsten Vorgaben liegen der Stellungnahme als Kopien mit Quellenangaben bei.

Regionalverband
Mittlerer Oberrhein
Baumeisterstr. 2
76137 Karlsruhe

17. September 2020

1. Das ca. 0,86 ha große Plangebiet (Wohnen) am westlichen Ortsrand von Michelbach ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche (Landwirtschaft Stufe II) dargestellt. Ziele des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

1. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

2. Wohnbauflächenbedarf

2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Thematik wird in der Begründung behandelt.

Mit der Aufstellung der neun Bebauungspläne nach § 13 b BauGB werden insgesamt 13,99 ha Wohnbauland zur Bebauung in den Stadtteilen der Stadt Gaggenau bauleitplanerisch vorbereitet. Von den 13,99 ha sind 5,86 ha bislang im Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen, sondern als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Diese zusätzlichen Wohnbauflächen waren nicht Teil der Gesamtbetrachtung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen des Flächennutzungsplans. Es wird deshalb angeregt, die Thematik in der Abwägung zu klären und das Ergebnis in der Planbegründung zu dokumentieren.