

**2. Teilbebauungsplan „Steinäcker“
sowie örtliche Bauvorschriften
im Ortsteil Michelbach
der Großen Kreisstadt Gaggenau
im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB**

**Erläuterungen zur frühzeitigen Beteiligung
der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB**

(Stand: 15.04. 2022)

1. Grundlagen der Planung

1.1 Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Gaggenau benötigt als wachsende Stadt auch in den kommenden Jahren die Möglichkeit, weitere Bauflächen zu entwickeln. Der großräumig vorhandene Wohnraumbedarf verschiedenster Ausprägung beschränkt sich nicht nur auf Mehrfamilienhauswohnungen, sondern es existiert nach wie vor eine sehr hohe Nachfrage nach Einfamilienhäusern. So haben sich im Zusammenhang mit der Entwicklung des Baugebietes im Bereich des 6. Teilbebauungsplans „Heil II“ auf 23 städtische Bauplätze über 500 Bewerber gemeldet. Die hohe Nachfrage betrifft neben der Kernstadt jedoch auch in hohem Maße die Ortsteile. Hier ist die Schaffung von neuen Baugebieten erforderlich, um insbesondere jungen Familien die Möglichkeit zu geben, ihre Wohnansprüche vor Ort zu verwirklichen.

Da die Befriedigung der Wohnbedürfnisse im Innenbereich aus verschiedenen Gründen (z. B. fehlende Baulücken, mangelnde Grundstücksverfügbarkeit, Fragestellungen in Bezug auf Erschließung und Grundstücksgrößen und -zuschnitte) nicht in hinreichendem Umfang möglich ist, ist eine bauliche Entwicklung im bisherigen Außenbereich erforderlich. Insbesondere in den Ortschaften wird mit der Ansiedlung v. a. von Familien mit Kindern auch mittelfristig eine weiterhin gute Auslastung vorhandener Infrastrukturen (z. B. Schulen, Kindergärten) begünstigt.

Der Entwicklung von kleinen Wohngebieten im Außenbereich, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper anschließen, kommt eine zeitlich befristete Neuerung des Baugesetzbuches (BauGB) entgegen:

Mit der einer Gesetzesnovelle wurde im Mai 2017 der §13b neu in das Baugesetzbuch (BauGB) eingeführt. In Anlehnung an den schon länger gültigen §13a Baugesetzbuch (BauGB) für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung soll diese neue Regelung Bebauungsplanverfahren für den Wohnungsbau am Siedlungsrand vereinfachen. Da der §13b Baugesetzbuch (BauGB) nur eine befristete Gültigkeit hat, musste der Aufstellungsbeschluss für entsprechende Bebauungsplanverfahren bis Ende 2022 gefasst werden. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen ist der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat bis zum 31.12.2024 erforderlich.

Ziel des Bebauungsplans ist entsprechend die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die darauffolgende Umlegung, Erschließung und Aufsiedlung eines Neubaugebiets für die Wohnnutzung.

1.2 Geltungsbereich

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in den Gewannen „Obere Steinäcker“ und „Untere Steinäcker“ am südlichen Ortsrand von Michelbach und umfasst die Flurstücke Michelbach 1690 und 1718 sowie Teile der Flurstücke Michelbach Nr. 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1666/1, 1666/2, 1670, 1686, 1688, 1689 1717 (Straßengrundstück).

Die Größe des Plangebiets beträgt 0,78 ha. Davon entfallen 0,56 ha auf die Baugrundstücke und 0,22 ha auf die verbleibende Fläche wie Straßen und Grünflächen.

Die vorgesehene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist dem Abgrenzungsplan vom 15.04.2022 zu entnehmen (Anlage 1). Im Laufe des Verfahrens sind Änderungen der Abgrenzung des Geltungsbereiches möglich.

1.3 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Gaggenau stellt für den weitaus größten Teil des Plangebietes eine Siedlungserweiterungsfläche „geplantes Wohnbauland“ (MI 5.1) dar.

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans geht im Norden über den im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellten Bereich hinaus (Flst. Nrn. 1658 und 1718), um eine Anbindungen an die Rotenfelder Straße und eine Aufwertung als öffentliche Grünfläche mit Pufferfunktion zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet zu schaffen. Dieser Bereich wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Gleiches gilt für die Fläche im Süden, welcher im Plangebiet als Fläche für die Regenwasserversickerung oder für Artenschutzausgleichsmaßnahmen optional sichern zu können. Eine genauere Aussage zur Nutzung dieser Fläche, wird zur Offenlage des Bebauungsplanes vorgelegt werden können.

Die Anpassung des Flächennutzungsplans ist insoweit im Wege der Berichtigung erforderlich. Dies erfolgt nachträglich zum Bebauungsplanverfahren.

1.4 Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Gaggenau hat in seiner Sitzung vom 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinäcker“ beschlossen. Der Verfahrensverlauf hat gezeigt, dass eine Aufteilung des Plangebietes in einen 1. Teilbebauungsplan und einen 2. Teilbebauungsplan

sinnhaft ist. Beide Teilbebauungspläne sollen zeitgleich vorangetrieben werden, doch ist davon auszugehen, dass der 1. Teilbebauungsplan vorher Rechtskraft erlangen wird.

Der 2. Teilbebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden, da eine Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 S. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von weniger als 10.000 qm vorgesehen ist und gemeinsam mit dem zeitgleich umzusetzenden, sachlich und räumlich anschließenden 1. Teilbebauungsplan, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Flächen anschließen. Hierunter fallen neben Flächen im unbeplanten Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch) auch solche Flächen, für die ein gültiger Bebauungsplan vorliegt (§ 30 Baugesetzbuch).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). U. a. wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht abgesehen. Ein bauplanungsrechtlicher Eingriffsausgleich ist nicht erforderlich. Unabhängig davon ist eine Betrachtung der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) vorzunehmen (siehe unter 4.).

Bei der Bebauungsplanaufstellung handelt es sich um ein ergebnisoffenes Verfahren. Abhängig vom weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens (Ergebnisse von Gutachten, eingegangene Stellungnahmen, Eigentümerinteressen) erfolgt im Anschluss an die frühzeitige Beteiligung die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs und dessen Offenlage mit nochmaliger Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB). Das Aufstellungsverfahren wird dann mit dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat der Stadt Gaggenau und die anschließende öffentliche Bekanntmachung abgeschlossen.

2. Kurzbeschreibung der städtebaulichen Planung

2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des 2. Teilbebauungsplanes „Steinäcker“ schließt nahtlos an das städtebauliche Konzept des 1. Teilbebauungsplanes an und sieht Folgendes vor:

- **Gebäudestruktur:** Im Baugebiet sind zehn Einfamilienhäuser geplant. Bei Umsetzung des städtebaulichen Konzepts können 10 - 20 Wohneinheiten im Plangebiet untergebracht werden. Dieser Wert entspricht einer Dichte von ca. 17,8 Wohneinheiten/ha (Nettobauland), wenn 10 Wohneinheiten umgesetzt werden bis hin zu einer Dichte von ca. 35,7 Wohneinheiten/ha (Nettobauland), wenn in den Häusern Einliegerwohnungen umgesetzt werden.
- **Innere Erschließung und ruhender Verkehr:** Das innere Erschließungssystem bildet eine neu zu bauende Planstraße, welche im Süden an den bestehenden Steinackerweg im Bereich des Wendehammers und im Norden an die Rotenfelser Straße anbindet. Unter Berücksichtigung der Bestandsstraßen kann so eine Ringschließung geschaffen werden. Um zugunsten der Wohnbaufläche Verkehrsfläche einsparen zu können und eine gleichmäßige Verteilung des Verkehrs im Gebiet zu ermöglichen, wird die Breite des Straßenquerschnitts auf den Einrichtungsverkehr ausgelegt. Am südlichen Ende der Planstraße sind fünf Stellplätze im öffentlichen Raum vorgesehen.

- Freiflächen: Im Süden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche geplant, welche als Fläche für die Wasserrückhaltung (z.B. Versickerung) oder als Ausgleichsfläche für den Artenschutz ausgleichen könnte. Eine konkretere Nutzungszuweisung für diese Fläche, wird zur „Offenlage“ des Bebauungsplanes geliefert. Im Norden sind ökologische Pufferflächen zwischen Landschaftsschutzgebiet und Wohnbebauung vorgesehen.

Auf Basis der städtebaulichen Konzeptideen wurde ein städtebaulicher Entwurf für das Plangebiet erarbeitet, der als Grundlage für die spätere Erstellung des Bebauungsplanentwurfs dient. Der städtebauliche Entwurf (Stand: 15.04.2022) ist beigelegt (Anlage 2).

2.2 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über den Steinackerweg und über die Rotenfelder Straße erschlossen.

2.3 Ver- und Entsorgung

Das geplante Baugebiet ist neu an die Ver- und Entsorgung anzuschließen. Ggf. kann an die im Steinackerweg vorhandenen Ver- und Entsorgungsmedien angebunden werden.

2.4 Löschwasserversorgung

Nach einer ersten Einschätzung der Stadtwerke Gaggenau stellt sich die Löschwasserversorgung des Baugebietes als schwierig dar. Dies soll im weiteren Verfahren tiefergehend untersucht werden.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften liegen zum Stand der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor.

Nach derzeitigem Stand sind im Sinne der Umsetzung des unter 2. beschriebenen städtebaulichen Konzepts planungsrechtliche Festsetzungen zu folgenden Punkten erforderlich:

- Art der baulichen Nutzung: Das Baugebiet dient der Wohnnutzung und wird daher voraussichtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ (gem. § 4 Baunutzungsverordnung) entwickelt werden.
- Maß der baulichen Nutzung: Es ist vorgesehen, Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhen), zur Grundflächenzahl sowie zu den Vollgeschossen vorzunehmen. Im gesamten Plangebiet soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Um die Inanspruchnahme des endlichen Schutzgutes „Boden“ Rechnung zu tragen, sollen im Plangebiet zwingend zwei Vollgeschosse errichtet werden und wird eine minimale Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt werden. Nach oben hin wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt.
- Bauweise: Im Plangebiet soll die abweichende Bauweise festgesetzt werden. Hierbei gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, wobei die Errichtung von Garagen ohne seitlichen Grenzabstand bis zu einer Wandfläche von bis zu 35 qm zulässig sein soll.

- Überbaubare Grundstücksfläche: Die überbaubare Grundstücksfläche soll im Plangebiet wie im 1. Teilbebauungsplan durch Bauschienen festgesetzt werden.
- Flächen für Nebenanlagen: Aufgrund der Minimierung der Flächeninanspruchnahme sollen die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten werden. Daher sollen die Flächen und Bauvolumen von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze begrenzt werden. Dies betrifft insbesondere Geräterhütten, Schuppen und Pools. Die Errichtung solcher Nebenanlagen soll sich auf die der Erschließungsstraße abgewandten Grundstücksseite beschränken. In den städtebaulich sensiblen Vorgartenzonen sollen in diesen Bereichen nur Müllboxen bzw. Stellplätze für Müllbehälter zulässig sein.
- Flächen für Garagen: Im Plangebiet soll jedem Gebäude die Möglichkeit eingeräumt werden, zwei Stellplätze errichten zu können. Die Garagenstandorte sollen entweder dezidiert über Garagenbaufenster festgesetzt werden oder innerhalb der Bauschienen / Baufenster zulässig sein. Garagen sollen so angeordnet werden, dass davor eine mind. 5,50 m tiefe Aufstellfläche entsteht, welche auch für Besucherverkehre etc. als Stellplatzmöglichkeit genutzt werden kann. Aufgrund der eher kleinen Baugrundstücke wird es in vielen Fällen notwendig sein, Garagen im Hauptgebäude zu integrieren, was die vorgesehene Festsetzung erlaubt.
- Zahl der zulässigen Wohneinheiten: Im Plangebiet sind je Einzelhaus zwei Wohneinheiten zulässig.
- Öffentliche Verkehrsflächen: Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt werden. Dabei teilen sich Fußgänger- und motorisierter Individualverkehr die Fahrbahn. Es werden keine separaten Gehwege ausgebildet. Die Fahrbahnbreite orientiert sich an den Vorgaben für den Einbahnverkehr sowie den Anforderungen an die Befahrbarkeit durch das dreiachsige Müllfahrzeug.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte: Sollte die Grünfläche im Süden des Plangebietes für eine Regenwasserretention in Fragen kommen, sind ggf. Leitungsrechte auf Privatgrundstücken notwendig. Dies wird zur Offenlage des Bebauungsplanes konkretisiert.
- Öffentliche Grünflächen: Im städtebaulichen Entwurf wird eine Fläche im Süden als öffentliche Grünfläche dargestellt. Diese Fläche könnte als Retentionsfläche für Regenwasser oder als Ausgleichsfläche für den Artenschutz Verwendung finden. Eine Kombination dieser Nutzungen wäre ebenfalls denkbar. Eine konkrete Aussage zur Nutzung dieser Fläche wird zur Offenlage des Bebauungsplanes getätigt. Eine weitere öffentliche Grünfläche wird als Pufferfläche zwischen der Wohnbebauung und dem nördlich angrenzenden Landschaftschutzgebiet festgesetzt. Es ist vorgesehen diese Fläche auf Basis einer gutachterlichen Bewertung und mit Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde ökologisch aufzuwerten.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: Die vorgesehene öffentliche Grünfläche könnte (auch in Teilbereichen) wie o.g. als Fläche für den Artenschutz ausgleich genutzt werden. Im Rahmen der Entwicklung eines Ausgleichskonzeptes für den Artenschutz wird dies zu prüfen sein. Es ist möglich, dass trotzdem planexterner Ausgleich vorgenommen werden muss.

- Baumpflanzungen: Auf den privaten Grundstücken soll je angefangenen 300qm Baugrundstücksfläche ein Baum gepflanzt werden. Dies würde nach jetzigem Stand die Pflanzung von 20 Bäumen in den privaten Hausgärten bedeuten. Die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes bietet Potential für weitere Baumpflanzungen.

Bei den örtlichen Bauvorschriften sind folgende wesentliche Festsetzungen angedacht:

- Dachform, Dachneigung, Firstrichtung: Alle Gebäude im Plangebiet sollen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 20-45° ausgeführt werden können. Garagen und Nebenanlagen können mit einem Flachdach ausgeführt werden. Flachdächer sind im gesamten Geltungsbereich mindestens extensiv zu begrünen. Satteldächer dürfen begrünt ausgeführt werden. Die möglichen Firstrichtungen richten sich an der Topographie des Plangebiets, einer guten Ausrichtung der Dachflächen für die Sonnennutzung. An das Dach aufgebrachte Solaranlagen sind generell zulässig.
- Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen: Darüber hinaus sollen die unbebauten Grundstücksflächen nicht baulich nutzbar und naturnah zu bepflanzen sein. Die Oberfläche soll nicht vollständig versiegelt werden dürfen. Gartengestaltungen mit geschlossenen Steinflächen (Bspw. „Schotterflächen“ oder vergleichbaren Materialien) sollen allgemein nicht zulässig sein.
- Einfriedungen: Im Plangebiet sollen Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen auf eine Höhe von 1,20m begrenzt werden. Einfriedungen sind offen und blickdurchlässig herzustellen. Sichtschutzelemente in Form von Einlegebändern o.ä. sind nicht zulässig. Hecken und Hinterpflanzungen sind möglich. Eine differenziertere Festsetzung wird zur Offenlage des Bebauungsplanes vorgelegt.
- Geländeänderungen: Die natürlichen Geländebeziehungen sind grundsätzlich zu erhalten. Demnach sollen Geländeänderungen nur in dem Umfang zulässig sein, wie sie zur Errichtung und Erschließung von zulässigen baulichen Anlagen erforderlich sind. Die Geländeänderungen sollen vorrangig durch Böschungen, nicht durch Stützmauern, auszugleichen sein. Eine differenziertere Regelung wird zur Offenlage des Bebauungsplanes vorgelegt.
- Niederschlagswasser: Aufgrund der gering durchlässigen Böden soll das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in eine auf dem Grundstück gelegene Retentionszisterne zu leiten sein. Das Fassungsvermögen muss mindestens 100 Liter je qm abflusswirksame Fläche betragen.
- Stellplatzverpflichtung: Es ist vorgesehen, die bereits andernorts im Stadtgebiet angewandten Vorgaben zur Erhöhung der Zahl der Stellplätze, auch in diesem Gebiet analog festzusetzen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften werden bis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) ausgearbeitet. Sie werden sich voraussichtlich an den Festsetzungen des 1. Teilbebauungsplans orientieren.

4. Umweltbelange / Natur- und Artenschutz

4.1 Planverfahren und Umweltschutz

Gemäß § 13b i. V. m. §13a Abs. 2 S.1 BauGB und §13 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird bei im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplänen von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie den Angaben über umweltbezogene Informationen abgesehen. Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht geplant. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB).

4.2 Artenschutz

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden eine Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung geplanter Neubaugebiete durch das Institut für Naturkunde in Südwestdeutschland (Natur Südwest, Haßloch, Anlage 3) sowie eine artenschutzrechtliche Abschätzung für Fledermäuse durch das Büro Bioplan (Bühl, Anlage 4) erarbeitet. Diese Ersteinschätzung erfolgte für den gesamten Bereich Steinäcker (1. und 2. Teilbebauungsplan).

Die artenschutzrechtlichen Vorprüfungen hatten zum Ergebnis, dass folgende Arten mit Planungsrelevanz nachgewiesen worden sind oder potentiell vorkommen könnten:

- Als nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützte Arten wurden das Kleine Wiesenvögelchen (*Coenonympha pamphilus*) und der Rotklee-Bläuling (*Polyommatus semiargus*) beobachtet. Als wertgebende Art extensiv genutzten Grünlandes konnte auch hier die Feldgrille (*Gryllus campestris*) nachgewiesen werden.
- Die nachgewiesenen Vogelarten konnten im Überflug und in der näheren Umgebung rufend registriert werden. Hinweise auf aktuelle Bruten im Untersuchungsgebiet gab es nicht.
- Die nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng geschützte und in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) wurde im Untersuchungsgebiet nachgewiesen.
- Bei Betrachtung der Fledermausarten ergibt sich ein geringes Quartierspotential durch die im Plangebiet vorhandenen Bäume. Die Eignung als Jagdgebiet wird als „mittel“ qualifiziert. Zusammenfassend bescheinigt der Gutachter dem Gebiet ein „mittleres“ Konfliktpotential im Hinblick auf die Fledermausarten.

4.3 FFH-Vorprüfung

Die FFH-Vorprüfung wurde von dem Büro Natur Südwest für den 1. und den 2. Teilbebauungsplan auf Basis des Formblattes zur Natura 2000 – Vorprüfung erstellt (s. Anlage 5), zur Einreichung bei der unteren Naturschutzbehörde. Die anlagebedingten Beeinträchtigungen (Nutzungsänderung, Zerschneidung, Versiegelung) sind vernachlässigbar, da das FFH-Gebiet nur angrenzt und somit keine Flächenumwandlung bzw. kein Flächenverlust vollzogen wird.

Die wesentlichen betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich durch akustische und optische (Beleuchtung) Einwirkungen für verschiedene Fledermausarten, sowie ein erhöhtes Kollisionsrisiko mit Fahrzeugen im Wohngebiet für diese Arten. Weitere betriebsbedingte Einwirkungen wie stoffliche Emissionen sind nicht zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen ergeben sich durch akustische Störwirkungen bzw. die Flächeninanspruchnahme von Baustraßen und Lagerplätzen. Allerdings handelt sich hierbei nur um temporäre Einwirkungen während der Baumaßnahme, die zudem nur tagsüber stattfinden und die Fledermausarten daher nicht beeinträchtigt.

Eine Summationswirkung durch das Zusammenwirken mit anderen bereits bestehenden oder geplanten Maßnahmen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes besteht nicht.

4.4 Landschaftsschutzgebiet

Der städtebauliche Entwurf sieht eine verkehrliche Anbindung des Plangebietes über das Flst.-Nr. 1658 (Gemarkung Michelbach) vor. Das Flst.-Nr. 1658, wie das ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Flst. Nr. 1718, befinden sich im Landschaftsschutzgebiet „Vorderes Michelbachtal“. Teilflächen des Flst. 1658 sind Wohnbaugrundstücken zugeordnet.

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde (Mail vom 09.11.2021) wurde signalisiert, dass eine Befreiung gemäß § 8 der Verordnung des Landratsamtes Rastatt über die Landschaftsschutzgebiete „Vorderes Michelbachtal“ und „Vorderes Sulzbachtal“ unter folgenden Bedingungen möglich ist:

- Es wird ein möglichst breiter Grünstreifen zwischen der Wohnbebauung und dem Landschaftsschutzgebiet eingeplant, um eine möglichst große Pufferwirkung entfalten zu können. Die Sicherung des Grünstreifens inkl. Pflegevorgaben erfolgt innerhalb des Bebauungsplans (planintern). Bei der Planung des Grünstreifens durch ein beauftragtes Planungsbüro sollte beachtet werden, dass gebietsheimisches Saatgut der Ursprungsregion „Schwarzwald“ (UG 10) mit Produktionsraum 6 „Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben“ zu verwenden ist. Angesichts des derzeitigen Insektensterbens sollte eine artenreiche Einsaat vorgenommen werden. *Der Grünstreifen ist im vorliegenden städtebaulichen Entwurf bereits berücksichtigt worden.*
- Es sollte eine möglichst kompakte Siedlungsentwicklung angestrebt werden, sodass die zu bebauende Anteile (mit Ausnahme der Straße) idealerweise komplett außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen.
- Der Antrag auf Prüfung der objektiven Befreiung nach § 8 der Verordnung des Landratsamtes Rastatt über die Landschaftsschutzgebiete „Vorderes Michelbachtal“ und „Vorderes Sulzbachtal“ vom 27. Januar 1993 i.V.m. § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG wird im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanes bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die Untere Naturschutzbehörde prüft dann, ob die objektive Befreiungslage für die Erteilung einer Befreiung von den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung festgestellt werden kann. Damit wird eine Aussage getroffen, ob die Zulassung einer Abweichung von der LSG-Verordnung grundsätzlich möglich ist.
- Für bauliche Anlagen, wie z.B. Terrassen, Gerätehütten, Zäune, andere Nebenanlage etc. die auf den Grundstücken innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen, wäre im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Erst durch das Bauvorhaben kommt es zu einem konkreten Eingriff, für den eine Befreiung notwendig wird. *Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan mitaufgenommen. Ggf. werden weitere bauliche Einschränkungen auf den Flächen des Landschaftsschutzgebietes vorgenommen.*

4.5 Weitere Betrachtungen

Für die weitergehende Betrachtung der Umweltbelange wird ein qualifiziertes Büro mit der Durchführung folgender weiterer Leistungen beauftragt:

- Fachbeitrag Artenschutz (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)),
- Erarbeitung eines Ausgleichskonzeptes unter Berücksichtigung der Lage von Teilflächen in einem Landschaftsschutzgebiet und des erforderlichen Streuobstwiesenausgleichs,
- Erarbeitung eines Bepflanzungskonzeptes für den Pufferstreifen,
- Erstellen eines Leistungsverzeichnisses und Kostenschätzung (optional),
- Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Ergebnisse der Untersuchungen werden bei der an die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange anschließenden Erarbeitung des Offenlageentwurfs des Bebauungsplans berücksichtigt und im Rahmen der Offenlage zur Einsichtnahme ausgelegt.

5. Waldabstand

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsstufe des Bebauungsplanes „Steinäcker“ und anschließenden Korrespondenzen wurde von der Forstverwaltung eine Stellungnahme abgegeben, dass die südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Flst. Nrn. 1695, 1696 und 1697 als Wald nach § 2 Landeswaldgesetz BW einzustufen sind. Dies wurde von der Forstdirektion bestätigt.

Von Seiten des Forstes wird empfohlen, mit der Planung von Wohnbebauung einen entsprechenden Sicherheitsabstand („Waldabstand“) nach Landesbauordnung einzuhalten. Allerdings kann dieser, gegenüber dem Regelabstand nach § 4 Abs. 3 LBO, aufgrund der abfallenden Topographie, von 30 m auf 20 m reduziert werden.

Die durch den Waldabstand berührten Bereiche des Geltungsbereichs können dem städtebaulichen Entwurf entnommen werden (s. Anlage 2). In größerem Umfang sind zwei Bauplätze betroffen, geringfügig betroffen (nur kleine Zone im Gartenbereich) ist ein weiterer Bauplatz.

Im Bereich des Waldabstandes sind keine baulichen Anlagen mit Feuerstätten sowie Gebäude zulässig. Damit sind durch den Waldabstand nicht nur Hauptgebäude, sondern auch Nebenanlagen und Terrassen betroffen.

Nach Auskunft der höheren Forstbehörde ist eine Waldumwandlung zum Zwecke der Herstellung des Sicherheitsabstands in der Regel nicht mit den Bestimmungen des § 9 LWaldG vereinbar („Walderhaltungsgebot“).

Um diesen Rahmenbedingungen gerecht zu werden und trotzdem die geplante Bebauung realisieren zu können, ist es vorgesehen, die betroffenen Bereiche des Waldes auf eine niederwaldartige Bewirtschaftung zu beschränken. Diese bedeutet, dass die Wuchshöhen der Bäume künstlich niedrig gehalten werden. Die bestehenden, hohen Bäume wären als Voraussetzung dafür zu roden.

Diese Vorgehensweise setzt voraus, dass die Stadt Gaggenau, die entsprechenden Waldflächen erwirbt. In einem weiteren Schritt wäre die Beschränkung auf Niederwaldbewirtschaftung durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Hierzu kommt z. B. die Niederwaldbewirtschaftungsbaulast in Betracht. Alternativ wäre auch ein öffentlich-rechtlicher Vertrag denkbar. Ggf. ist zusätzlich auch eine dingliche Sicherung im Grundbuch erforderlich.

Auf Basis der Baulast oder eines öffentlich-rechtlichen Vertrags könnten die Waldabstandsanforderungen in der bauleitplanerischen Abwägung überwunden werden, sodass eine Überplanung der Waldabstandsfläche denkbar wäre. Es kann allerdings möglich sein, dass die Forstbehörde in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan die Position vertritt, dass Eingriffe in den Waldtrauf zur Erlangung einer Ausnahme als Regelverfahren nicht mit der Intention von Landeswaldgesetz und Landesbauordnung vereinbar sind. In diesem Falle müsste diese Einwendung im Rahmen der planerischen Abwägung geprüft werden.

Im weiteren Fortgang wäre mit der Untere Naturschutzbehörde bis zur Offenlage des Bebauungsplanes zu klären, ob bei der Rodung von Bäumen zur Herstellung des Walds artenschutzrechtliche Anforderungen bestehen oder ob hier die Privilegierung der Forstwirtschaft nach § 44 Abs. 4 BNatSchG greift. Zur Klärung von möglichen Ausgleichsmaßnahmen ist voraussichtlich ebenso die Einbindung eines externen Fachbüros erforderlich.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Flächen auch bei einer Niederwaldbewirtschaftung weiterhin Wald im Sinne des Waldgesetzes sind, da keine Waldumwandlung durchgeführt werden kann. Somit gilt der Waldabstand formal weiterhin. Es müsste dann auf Ebene der Vorhabenzulassung (Baugenehmigungsverfahren) eine Ausnahme nach § 56 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 3 Landesbauordnung (LBO) zugelassen werden, mit Verweis auf eine atypische Gefahrensituation.

Die finale Entscheidung über die Zulässigkeit der Ausnahme kann somit noch nicht auf Ebene des Bebauungsplans erfolgen. Vermutlich müsste sogar eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden, die regelt, dass Bauvorhaben erst dann zulässig sind, wenn die entsprechend Ausnahme erteilt wird.

Der Flächenerwerb und die Kosten für die Abholzung der hohen Bäume erhöhen die auf die Bauwilligen zukommenden Erschließungskosten, die noch nicht beziffert werden können.

6. Bodenordnung

Zur Neuordnung von bestehenden Grundstückszuschnitten ist eine Bodenordnung erforderlich. Diese wird nach Inkrafttreten des Bebauungsplans in einem gesetzlichen Verfahren oder auf Grundlage eines städtebaulichen Vertrags durchgeführt (Umlegung). Es ist vorgesehen für den 1. Teilbebauungsplan „Steinäcker“ eine gemeinsame Umlegung mit dem Bereich des 2. Teilbebauungsplan „Steinäcker“ durchzuführen.

7. Erschließungsanlagen

Als Voraussetzung für die Baureifmachung der Baugrundstücke ist weiterhin auch die Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen erforderlich. Bisher sind Erschließungsanlagen für das Plangebiet weitestgehend noch nicht vorhanden. Es ist vorgesehen die Erschließung der Geltungsbereich des 1. Teilbebauungsplan Steinäcker und 2. „Teilbebauungsplan Steinäcker“ gemeinsam vorzunehmen, sodass die Aufsiedlung des 2. Teilbebauungsplans nicht vor dem 1. Teilbebauungsplan erfolgen wird.

8. Kosten

Die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung erfolgt durch die Stadtverwaltung. Zusätzliche Kosten für die Stadt entstehen durch die Beauftragung erforderlicher Gutachten (z. B. Artenschutz, Bodengutachten mit Kampfmitteluntersuchung und Entwässerung).

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen kann ein Erschließungsträger beauftragt werden. Die Erschließungskosten sollen für den 1. Teilbebauungsplan und den 2. Teilbebauungsplan „Steinäcker“ gemeinsam ermittelt und auf die Eigentümer der erschlossenen Grundstücke beider Baugebiete umgelegt werden.

Die Erschließungskosten werden auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens noch nicht ermittelt und sind Gegenstand der nachgeschalteten Bodenordnung und Erschließung.

9. Anlagen

- Anlage 1: Abgrenzungsplan, Stand: 15.04.2022,
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf, Stand: 15.04.2022,
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung geplanter Neubaugebiete mit dem Schwerpunkt Tagfalterarten in den Ortsteilen Michelbach und Freiolsheim (Institut für Naturkunde in Südwestdeutschland - Natur Südwest, Haßloch), Stand: 11.09.2018,
- Anlage 4: Bewertung potentieller Bauflächen, Stadt Gaggenau, Artenschutzrechtliche Abschätzung – Fledermäuse (Bioplan Bühl), 10.08.2019,
- Anlage 5: FFH-Vorprüfung (Institut für Naturkunde in Südwestdeutschland - Natur Südwest, Haßloch), Stand: März 2020.

Gaggenau, 15. April 2022

Maureen Jung
Abteilung Stadtplanung