GAGGENAU

Amt/Abteilung:	Stadtplanung	Anlagedatum:	17.05.2022
Verfasser:	Jung, Maureen		
Aktenzeichen:	II 610/6219.41-15.2	Vorlagen- Nummer:	2022/122

2. Teilbebauungsplan „Steinäcker„ sowie örtliche Bauvorschriften im Stadtteil Michelbach im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB – Erneuter Aufstellungsbeschluss und Vorstellung der Planung vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden –

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus Ö/N
Beratungsfolge:		
Ortschaftsrat Michelbach	**02.06.2022**	**öffentlich**

Vorberatung in weiteren Gremien:
06.11.2019 OR Michelbach nö (Gesamtverfahren „Steinäcker“)
02.12.2019 GR nö (Gesamtverfahren „Steinäcker“)
16.12.2019 GR ö (Gesamtverfahren „Steinäcker“)
02.06.2020 OR Michelbach ö (Gesamtverfahren „Steinäcker“)
10.12.2020 OR Michelbach nö (Gesamtverfahren „Steinäcker“)
21.12.2020 GR nö (Gesamtverfahren „Steinäcker“)
18.01.2021 GR nö (Gesamtverfahren „Steinäcker“)
08.02.2021 GR ö (Gesamtverfahren „Steinäcker“)
22.02.2021 BUA nö (Gesamtverfahren „Steinäcker“)
11.03.2021 OR Michelbach ö (Gesamtverfahren „Steinäcker“)
22.03.2021 GR ö (Gesamtverfahren „Steinäcker“)
14.06.2021 GR nö (Priorisierung der Bebauungsplangebiete nach § 13b BauGB)
12.07.2021 GR nö (Priorisierung der Bebauungsplangebiete nach § 13b BauGB)
26.07.2021 GR ö (Priorisierung der Bebauungsplangebiete nach § 13b BauGB)
10.11.2021 OR nö

Sachverhalt

1) Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

Die Stadt Gaggenau benötigt als wachsende Stadt auch in den kommenden Jahren die Möglichkeit, weitere Bauflächen zu entwickeln. Die 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 vor allem von Familien mit Kindern auch mittelfristig eine weiterhin gute Auslastung vorhandener Infrastrukturen (z.B. Schulen, Kindergärten) begünstigt.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich für das Gebiet Steinäcker geht im Südwesten über die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche (Planung) hinaus. In diesem Bereich kann eine ggf. notwendige Fläche für die Regenwasserversickerung untergebracht werden. Zudem kann die Fläche möglicherweise für Ausgleichsflächen genutzt werden. Dies ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu untersuchen.

Ziel dieses Bebauungsplans ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die darauffolgende Aufsiedlung der Bauplätze für die Wohnnutzung.

2) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des vorgesehenen räumlichen Geltungsbereichs des 2. Teilbebauungsplans ist dem Abgrenzungsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1.1).

3) Städtebauliches Konzept und wesentliche Inhalte des Bebauungsplans

Es sind nach derzeitigem Stand zehn Einfamilienwohnhäuser geplant. Diese orientieren sich wie im 1. Teilbebauungsplan hinsichtlich Grundfläche und Geschossigkeit an der Bestandsbebauung in Steinackerweg und Rotenfelser Straße sowie folglich auch an der Planung des 1. Teilbebauungsplans. Bei Umsetzung des städtebaulichen Konzepts können zehn bis zwanzig Wohneinheiten (bei Umsetzung von Einliegerwohnungen) im Plangebiet geschaffen werden.

Der „2. Teilbebauungsplan Steinäcker“ schließt unmittelbar an den geplanten 1. Teilbebauungsplan an. Die Erschließungsstraße soll an den bestehenden Steinackerweg anschließen (im Bereich des Wendehammers) und als Einbahnstraße bis zur bestehenden Rotenfelser Straße im Nordwesten geführt werden.

Auf der Grundlage der städtebaulichen Konzeptideen wurde ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet, der die Grundlage für die nach der frühzeitigen Beteiligung vorgesehene Erstellung des Bebauungsplanentwurfs bilden soll. Der städtebauliche Gesamtentwurf (Stand: 15.04.2022) ist beigefügt (Anlage 1.2).

4) Umweltbelange/Artenschutz

Gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 S.1 BauGB und § 13 Abs. 3 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 i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB, d.h. der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Dies wurde im Rahmen einer entsprechenden Ersteinschätzung des Instituts für Naturkunde in Südwestdeutschland nachgewiesen (Anlage 1.5).

Zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG wurden eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung geplanter Neubaugebiete durch das Institut für Naturkunde in Südwestdeutschland (Natur Südwest, Haßloch, Anlage 1.3) sowie eine artenschutzrechtliche Abschätzung für Fledermäuse durch das Büro Bioplan (Bühl, Anlage 1.4) erarbeitet. Diese Ersteinschätzung erfolgte für den gesamten Bereich Steinäcker (1. und 2. Teilbebauungsplan). Ggf. müssen im weiteren Verfahren Ergänzungen vorgenommen werden, da im Rahmen der Untersuchungen die Fläche des Flst. Michelbach Nr. 1658 nicht berücksichtigt wurde. Diese Fläche soll nun jedoch in die Planung aufgenommen werden (s.u.).

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

- Als nach BNatSchG besonders geschützte Arten wurden das Kleine Wiesenvögelchen (Coenonympha pamphilus) und der Rotklee-Bläuling (Polyommatus semiargus) beobachtet. Als wertgebende Art extensiv genutzten Grünlands 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 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.

Der städtebauliche Entwurf sieht wie erwähnt eine verkehrliche Anbindung des Plangebiets 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 Erlaubnis 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).
- Es sollte eine möglichst kompakte Siedlungsentwicklung angestrebt werden, sodass die zu bebauenden Anteile (mit Ausnahme der Straße) idealerweise komplett außerhalb des Landschaftsschutzgebiets 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 Bebauungsplans bei der Untere Naturschutzbehörde eingereicht. Die Untere Naturschutzbehörde prüft dann, ob die objektive Befreiungslage für die

Erteilung einer Befreiung von den Vorschriften der Landschaftsschutzgebietsverordnung festgestellt werden kann.

- Für bauliche Anlagen, wie z.B. Terrassen, Gerätehütten, Zäune, andere Nebenanlage etc. die auf den Grundstücken innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegen, wäre im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ein Antrag auf Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung bei der Untere 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 Landschaftsschutzgebiets vorgenommen.

5) Bebauungsplanverfahren

Der Gemeinderat der Stadt Gaggenau hat, nach Vorberatung im Ortschaftsrat, in seiner Sitzung vom 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinäcker“ beschlossen. Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Verfahrenserleichterungen des § 13a Abs. 2 BauGB. U.a. wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Darstellung der Ergebnisse in einem Umweltbericht abgesehen. Ein bauplanungsrechtlicher Eingriffsausgleich ist, im Gegensatz zu artenschutzbezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach dem BNatSchG, nicht erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB hat nach Beschluss des Gemeinderats der Stadt Gaggenau vom 06.07.2020 im Zeitraum vom 17.07.2020 bis einschließlich 17.08.2020 stattgefunden.

Dabei ging seitens der Forstbehörde eine Stellungnahme zur Beachtung des Waldabstands ein, die nachträglich nochmals geändert wurde. Im Ergebnis steht ein Teil der Gebietsfläche in der ursprünglichen Abgrenzung nicht als Baufläche zur Verfügung. Überdies wurde aus der Öffentlichkeit die Einbeziehung des im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flst. Michelbach Nr. 1658 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans angeregt.

Die Verwaltung schlug daraufhin die Aufteilung des Verfahrens in zwei Teilbebauungspläne vor. Der Teilbebauungsplan 1 („kleine Lösung“) sah hierbei die Entwicklung des bereits durch den vorhandenen Steinackerweg erschlossenen Teil des Geltungsbereichs vor. Der Teilbebauungsplan 2 („große Lösung“) sollte nach Klärung der Fragestellungen in Bezug auf den Waldabstand und die Einbeziehung des Flurstücks im Landschaftsschutzgebiet entwickelt werden. Ziel war es, zumindest im Bereich der „kleinen Lösung“ rasch Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

Daraufhin wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 22.03.2021 nach Vorberatung im Ortschaftsrat Michelbach am 11.03.2021 folgender Beschluss gefasst: „Der Gemeinderat nimmt die geänderte Stellungnahme der Forstbehörde zur Kenntnis und spricht sich dafür aus, das Verfahren weiterhin mit verkleinertem Gebietszuschnitt fortzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, in einem weiteren Schritt mittelfristig ein Bebauungsplanverfahren für den großen Gebietszuschnitt unter Einbeziehung der Flächen bis zur Rotenfelser Straße durchzuführen.“ Bei der im Sommer 2021 vorgenommenen Priorisierung bei der Umsetzung der aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne nach § 13b BauGB wurde deshalb auch nur die

„kleine Lösung“ berücksichtigt.

In der Folge fanden mehrfache Gespräche mit den Grundstückseigentümern im Bereich der „kleinen Lösung“ statt. Dabei wurde von der Mehrheit der Grundstückseigentümer signalisiert, dass eine Mitwirkungsbereitschaft nur besteht, wenn der 1. und 2. Teilbebauungsplan gleichzeitig umgelegt, erschlossen und aufgesiedelt werden.

Nach Vorberatung im Ortschaftsrat Michelbach am 10.11.2021 schlägt die Verwaltung vor, aufgrund der bestehenden Anforderungen im Bereich des 2. Teilbebauungsplans in Bezug auf Landschaftsschutzgebiet und Waldabstand weiterhin zwei separate Bebauungsplanverfahren für den 1. und 2. Teilbebauungsplan durchzuführen. Sofern die Anforderungen für den 2. Teilbebauungsplan geklärt werden können, ist die Umlegung und Erschließung beider Gebiete gleichzeitig vorgesehen.

Aufgrund der Gliederung des ursprünglichen Plangebiets in zwei Teilbereiche empfiehlt die Verwaltung, für den 2. Teilbebauungsplan einen erneuten Aufstellungsbeschluss zu fassen und die frühzeitige Beteiligung nochmals durchzuführen.

6) Weiteres Vorgehen

Die Zustimmung des Ortschaftsrats und des Gemeinderats vorausgesetzt, erfolgt als nächster Schritt im Aufstellungsverfahren eine mehrwöchige Offenlage der in Anlage 1 beigefügten „Erläuterungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB“. Ort und Zeit der Offenlage bzw. die Internetadresse, unter der die Unterlagen ergänzend online abgerufen werden können, werden rechtzeitig in der „Gaggenauer Woche“ öffentlich bekannt gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung besteht für Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Stellungnahmen zum vorliegenden Stand der Planung abzugeben. Diese werden durch die Verwaltung geprüft und im weiteren Verlauf des Verfahrens dem Gemeinderat der Stadt Gaggenau zur Abwägungsentscheidung vorgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der Bebauungsplanaufstellung grundsätzlich um ein ergebnisoffenes Verfahren handelt. Abhängig von den eingegangenen Stellungnahmen, den Ergebnissen erforderlicher Gutachten, sowie den Eigentümerinteressen ist im Nachgang zu der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen, den Bebauungsplanentwurf mit den entsprechenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie der vollständigen Begründung auszuarbeiten.

Nach einer entsprechenden Vorberatung im Ortschaftsrat und bei entsprechendem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Gaggenau wird dann, nach derzeitiger Planung voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2022, als zweite Beteiligungsstufe die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Hierbei besteht für Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, den dann vorliegenden Rechtsplanentwurf einzusehen und Stellungnahmen vorzubringen, die dann wiederum von der Verwaltung geprüft und im Rahmen des finalen Satzungsbeschlusses dem Gemeinderat der Stadt Gaggenau zur Abwägungsentscheidung vorgelegt werden.

Mit dem Satzungsbeschluss, der wiederum nach Vorberatung im Ortschaftsrat durch den Gemeinderat der Stadt Gaggenau gefasst wird, und der anschließenden öffentlichen

Bekanntmachung wird das Aufstellungsverfahren abgeschlossen. Der Satzungsbeschluss ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des § 13b BauGB bis spätestens 31.12.2024 erforderlich.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans können die für die Baureifmachung der Grundstücke weiteren erforderlichen Schritte (Umlegung, Erschließung) eingeleitet werden. Das diesbezügliche Vorgehen ist zu gegebener Zeit abzustimmen. Es wird angestrebt das Umlegungs- und Erschließungsverfahren für den 1. Teilbebauungsplan in einem gemeinsamen Verfahren mit dem 2. Teilbebauungsplan „Steinäcker“ durchzuführen, sodass eine gleichzeitige Aufsiedlung beider Teilbereiche angestrebt wird.

Beschlussvorschlag

Der Ortschaftsrat beschließt, dem Gemeinderat folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

1. Für den 2. Teilbebauungsplan "Steinäcker" wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13 b BauGB ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die auf dem als Anlage 1.1 beigefügten Abgrenzungsplan (Stand: 15.04.2022) gekennzeichnete Fläche.
2. Die in der Anlage 1 beigefügten „Erläuterungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB inklusive der Anlagen 1.1 bis 1.5 werden gebilligt. Die Verwaltung wird mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beauftragt.

Anlagen

Anl. 1 Erläuterungen zur frühzeitigen Beteiligung
Anl. 1.1 Abgrenzungsplan, Stand 15.04.2022
Anl. 1.2 Städtebaulicher Entwurf, Stand 15.04.2022
Anl. 1.3 Artenschutzrechtl. Ersteinschätzung, Stand 11.09.2018
Anl. 1.4 Artenschutzrechtl. Abschätzung, Fledermäuse, Stand 10.08.2019
Anl. 1.5 FFH-Vorprüfung, Stand März 2020