



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 6. Änderung

Bebauungsplan : „Mühlegrün“
**in der Fassung der 6. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Haslach,

Planer:

Bürgermeister:

Philipp Saar

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planänderung

Im Jahr 1994 hat die Stadt Haslach den „Mühlegrün“ aufgestellt. Seitdem durchlief der rechtskräftige Bebauungsplan fünf Änderungen, wobei das 3. Verfahren eingestellt wurde und das Verfahren zur 4. Änderung aufgrund der Thematik Hochwasserschutz noch nicht abgeschlossen ist.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegt im Nordwesten die Fläche eines ehemaligen Sägewerks. Nach der Stilllegung hat die Stadt Grundstücksteile zur Neuordnung und Wiedernutzbarmachung der Flächen für Gewerbebetriebe erworben.

Nun liegt eine konkrete Nachfrage eines Betriebs zur Errichtung eines neuen Firmengebäudes vor. Für die Erschließung bzw. die Anlage von Stellplätzen sind in der Konzeption auch die **Grundstücke Flst. Nr. 1556/6-7 in Teilen sowie 1556/8** mit überplant worden. Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht hier eine Fußwegeverbindung zwischen den beiden Straßenzügen „Im Mühlegrün“ und „Am Gewerbekanal“ mit begleitendem Grünstreifen vor. Auf diese kann jedoch zukünftig verzichtet werden.

Um die Neuansiedlung des Betriebs gewährleisten zu können, wird der Bebauungsplan hinsichtlich der **Grundstücke Flst. Nr. 1556/6-7 in Teilen sowie 1556/8** geändert und an die vorliegende Planung angepasst.

Vorrangiges Ziel der Stadt Haslach ist es, im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung in der Ortslage Gewerbebetrieben entsprechende Bauflächen anbieten und so Arbeitsplätze schaffen zu können. Die Erschließung ist gesichert, so dass eine Bebauung ohne öffentliche Maßnahmen erfolgen kann.

1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Mit dieser 6. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlegrün“ in einem sogenannten Deckblattverfahren kann erreicht werden, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuansiedlung eines Betriebs auf brachliegendem Gelände vorliegen.

Inhalt dieser punktuellen Änderung ist daher insbesondere der Wegfall der Fußwegeverbindung zwischen den Straßen „Im Mühlegrün“ und „Am Gewerbekanal“ und des parallel dazu verlaufenden Grünstreifens. Die Fläche wird in gewerbliche Fläche umgewandelt und den westlich angrenzenden Flächen zugeschlagen. Sie erfolgt in Form eines Deckblatts zum gemeinsamen zeichnerischen Teil sowie einer punktuellen Ergänzung/Änderung der Schriftlichen Festsetzungen.

Diese innerörtliche Baulücke bietet sich im Hinblick auf die Nutzung des vorhandenen Potentials ohne weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sehr an. Die Stadt Haslach möchte mittels dieser Bebauungsplanänderung die Bebauung im Bestand und somit die Innenentwicklung und Nachverdichtung fördern und stärken. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen sowie die Erstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen sollen somit verlangsamt und wenn möglich auch reduziert werden. Damit kann dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“, der in § 1 Abs. 5 BauGB verankert ist, Rechnung getragen werden.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. Seitdem ist es möglich, gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufzustellen oder zu ändern.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt oder geändert werden, wenn in ihm eine zusätzliche Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.131,6 m². Die Grundflächenzahl ist mit 0,7 festgelegt. Die zusätzlich zulässige Grundfläche liegt daher bei 792 m². Unter Berücksichtigung der maßgebenden Grundstücksfläche und der im Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl ergibt sich eine zusätzlich zulässige Grundfläche, die weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB liegt. **Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dieser 6. Bebauungsplanänderung aufgestellt.** Daher ist die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB durch die Planung nicht berührt werden und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Es dürfen zudem keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei der 6. Änderung dieses Bebauungsplans die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt der Planung stellt keine Nutzung oder Vorhaben dar, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten, werden nicht beeinträchtigt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB vor. Auf Ziffer 2.3 dieser Begründung wird verwiesen. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt in punktueller Form als sog. Deckblatt zum zeichnerischen Teil (Anlage 3). Der Geltungsbereich dieser 6. Änderung ist dort dargestellt und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 1556/6-7 in Teilen sowie 1556/8 mit einer Größe von ca. 1.132 m².

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

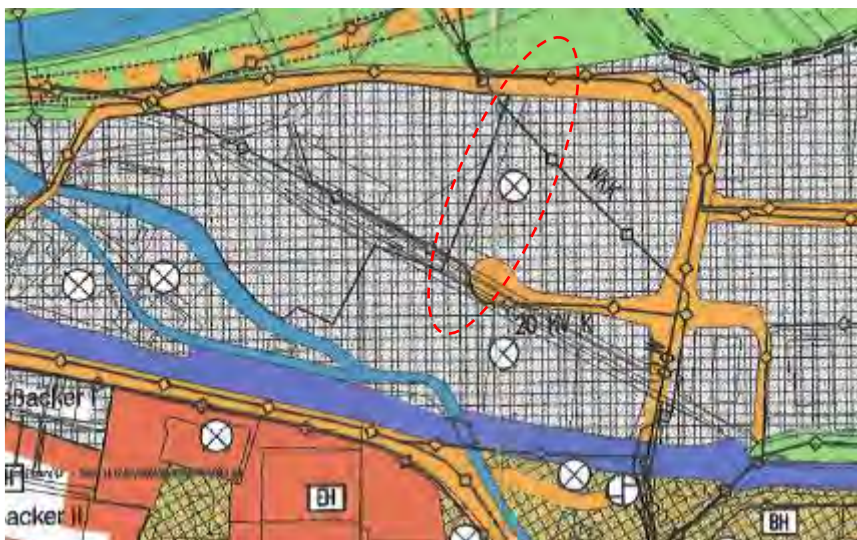
Das Grundstück, das Gegenstand dieser 6. Bebauungsplanänderung ist, liegt in städtischem Eigentum.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Haslach bildet zusammen mit den Umlandgemeinden Fischerbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft, in der sie die erfüllende Gemeinde ist.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Bebauungsplanänderung entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung).

Auszug aus dem rechtswirksamen FNP:



2. Inhalt der Planänderung

Diese 6. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf den gemeinsamen zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlegrün“ in der Fassung der 2. Änderung vom 24.07.2001, als auch auf die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung vom 24.07.2001.

Die Änderung des zeichnerischen Teils erfolgt punktuell in Form eines Deckblatts.

Die Schriftlichen Festsetzungen werden nur für den Änderungsbereich (Deckblatt – Anlage 3) in einzelnen Punkten geändert bzw. ergänzt.

2.1 Änderung in Form eines punktuellen Deckblatts

2.1.1 Deckblatt – Flst. Nr. 1490/5

Art der baulichen Nutzung

Die ursprünglich geplante Fußwegeverbindung zwischen den Straßen „Im Mühlegrün“ und „Am Gewerbekanal“ sowie der parallel dazu verlaufende Grünstreifen entfallen. Die Fläche wird in eine Gewerbefläche umgewandelt und wird der westlich anschließenden Baufläche zugeschlagen.

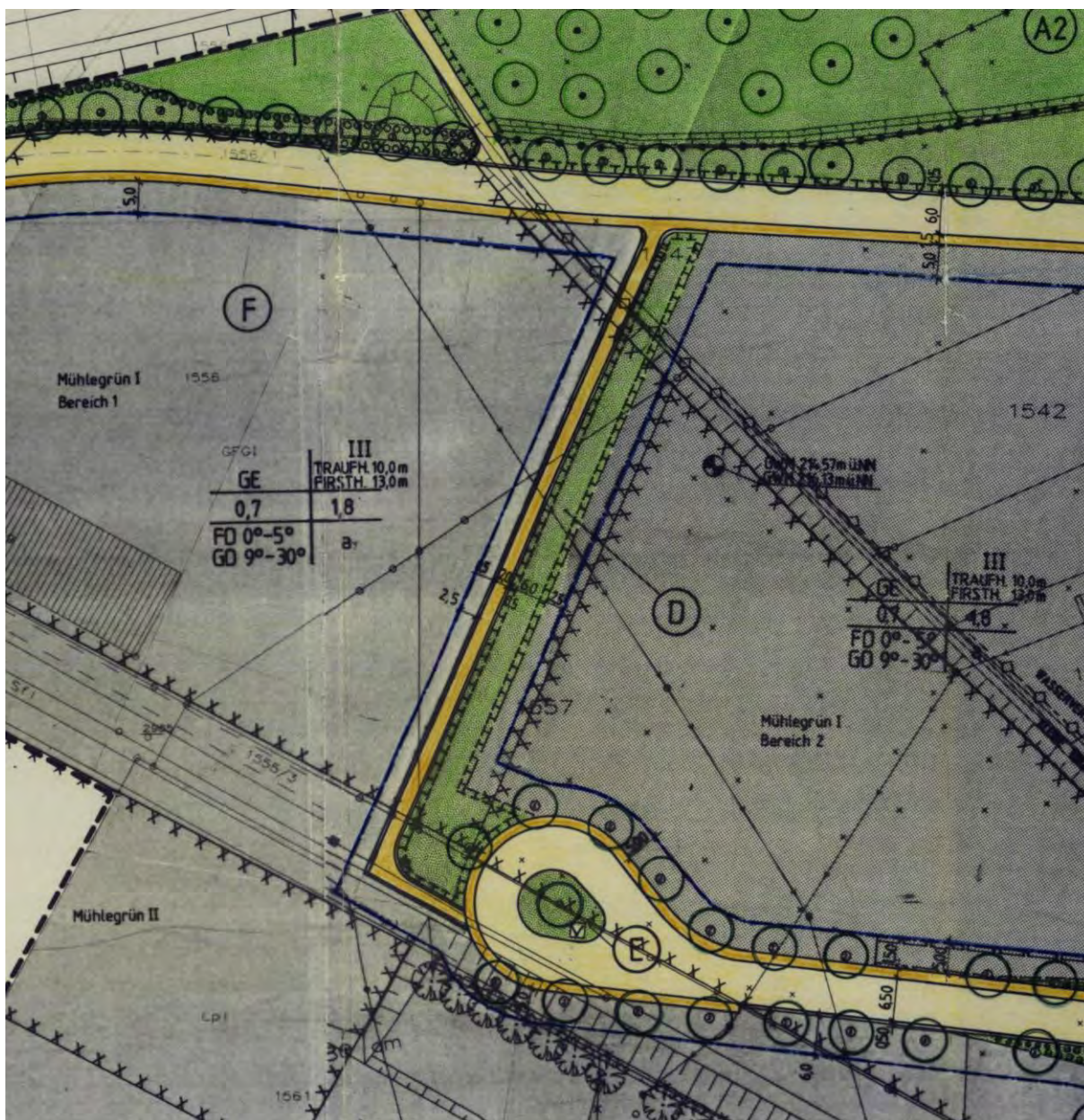
Leitungsrechte/Schutzstreifen

Das Flurstück Nr. 1490/5 ist vorbelastet. Hier verlaufen eine Wasser- sowie eine Stromleitung. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurden die Trassen nachrichtlich in das Deckblatt übernommen und die erforderlichen Leitungsrechte bzw. Schutzstreifen ausgewiesen.

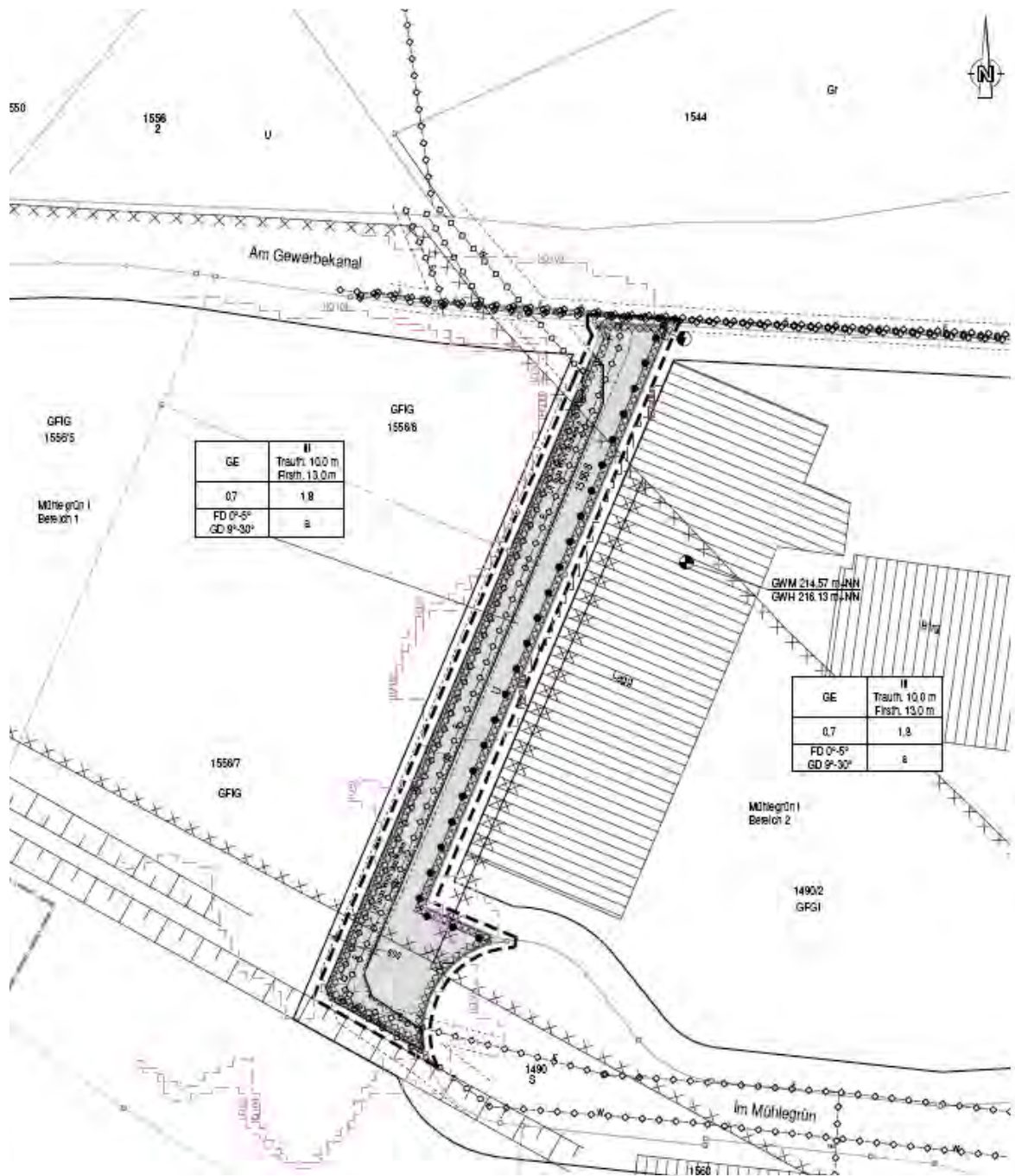
Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich wird gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten im Falle eines 50-, 100-jährlichen bzw. extremen Hochwasserereignisses überflutet. Die Abgrenzungen HQ 50/100/extrem wurden nachrichtlich in das Deckblatt übernommen.

**Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan
(Stand 2. Änderung)**



Geplante Änderung (Deckblatt)



2.2 Änderung/Ergänzung der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften

2.2.1 Nebenanlagen

Stellplätze sind in der rechtskräftigen Festsetzung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Daher wird ergänzt, dass neben verkehrsfreien Nebenanlagen gemäß § 50 LBO in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO auch Stellplätze außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden dürfen.

2.2.2 Leitungsrechte

Die rechtskräftigen Bebauungsvorschriften beinhalten bereits Regelungen zu Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Haslach. Durch die Übernahme der bestehenden Stromleitung mit entsprechendem Leitungsrecht in das Deckblatt zum zeichnerischen Teil gilt diese nun auch für den Deckblattbereich.

Zur Sicherung der Wasserleitung der Wasserversorgung Kleine Kinzig (WKK) zur Führung und Unterhaltung der Fernwasserleitung gibt es noch keine entsprechende Festsetzung. Sie wird im Rahmen dieser Änderung neu aufgenommen. Die im Deckblatt ausgewiesene Fläche, auf der das erforderliche Leitungsrecht ausgewiesen ist, darf mit PKW-Stellplätzen oder Zufahrten überbaut werden. Die Leitungstrasse samt Schutzstreifen muss noch dinglich gesichert sowie zusätzlich die rechtlichen und technischen Bedingungen beachtet und anerkannt werden.

Die Grundbucheintragung wird wie folgt lauten:

„Der Zweckverband ist berechtigt, auf dem genannten Grundeigentum eine Wasserleitung mit Betriebszubehör sowie ein Steuerkabel mit Zubehör zu verlegen, dauernd zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und zu diesen Zwecken alle erforderlichen Arbeiten und Aufgrabungen vorzunehmen, das Grundeigentum durch Beauftragte benutzen zu lassen. Die hierdurch entstehenden Flurschäden werden vom Zweckverband ersetzt. In einem Schutzstreifen von 6,00 m Breite (zu beiden Seiten der Leitungssachse je 3,00 m) dürfen bauliche Anlagen (Ausnahme: Errichtung von Stellplätzen) nicht errichtet werden. Auf dem Grundeigentum sind jegliche Nutzungen, insbesondere Anpflanzungen, zu unterlassen, die eine Gefährdung der Leitungsanlage darstellen. Der Eigentümer duldet, dass der Zweckverband Anpflanzungen oder Gegenstände beseitigt, soweit dies für

die Unterhaltung und die Betriebssicherheit der Leitungsanlage notwendig ist. Der Zweckverband ist berechtigt, die Ausübung dieser Rechte ganz oder teilweise Dritten zu überlassen.“

2.2.3 Private Grünflächen/Grundstückszufahrten

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Grünstreifen entlang der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Da die Fläche im Änderungsbereich der internen Erschließung der gewerblichen Grundstücke dient, kann dies im Änderungsbereich nicht umgesetzt werden. Daher entfällt diese Regelung ersatzlos.

Die Schriftlichen Festsetzungen enthalten eine Regelung, die private Grundstückszufahrten von der im nördlichen Bereich des Baugebiets verlaufenden Straße „Am Gewerbekanal“ ausschließt. Hintergrund dafür war damals, dass dieser Ausschluss eine Bedingung für die finanzielle Förderung der Straße bildete. Die zeitliche Befristung hierfür ist nun abgelaufen und die Straße kann nun zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke herangezogen werden. Aus diesem Grund entfällt die Regelung ersatzlos.

2.2.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung - Schutzstreifen entlang der WKK-Leitung

Das Leitungsrecht entlang der WKK-Leitung bildet gleichzeitig den Schutzstreifen mit einer Breite von 6,00 m. Dieser ist im Deckblatt zum zeichnerischen Teil ausgewiesen. In diesem Bereich dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet oder Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit oder den Betrieb der Wasserleitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Anlegen von PKW-Stellplätzen und Zufahrten ist zulässig. Ein Geländeabtrag darf maximal bis zu einer Tiefe von 0,40 m erfolgen. Auf Ziffer 2.2.2 wird verwiesen.

2.2.5 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

Grundwasser

Der Grundwasserschutz wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung untersucht. Die daraus resultierenden Erfordernisse für die Bebauung wurden als nachrichtliche Hinweise übernommen. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden sie als konkrete Festsetzungen in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden muss so gewählt werden, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen (214,57 m+NN) liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands (216,13 m+NN) sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Eine dauerhafte Haltung des Grundwassers ist unzulässig. Drainagen sind ebenfalls unzulässig.

Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ 100/extrem)

Das Plangebiet ist als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ 50/100/extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

2.2.6 Gestaltung und Nutzung bebauter und befestigter Flächen

Die rechtskräftige Festsetzung beschränkt Grundstückszufahrten, Umfahrungen und Zugänge auf eine Breite von 7 m. Da die vorliegenden Planungen zur Erschließung des neuen Betriebsgebäudes und der Stellplätze eine Zufahrt von 11 m benötigen, wird im Rahmen dieser Änderung die Breitenbeschränkung aufgehoben. Es verbleibt lediglich noch die Regelung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die pauschaler mit Angabe des maximalen Abflussbeiwerts von 0,7 gefasst werden.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs ist im rechtskräftigen Bebauungsplan mit grünplanerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen belegt. Durch die Umwandlung der Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche entfallen die dort vorgesehenen Maßnahmen. Deshalb müssen sie an anderer Stelle wiederhergestellt und somit ein „Ausgleich des Ausgleichs“ geschaffen werden.

Aus diesem Grund wurde hierfür eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen. Sie wurde von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, erstellt und ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung (Anlage 5).

2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Für den Änderungsbereich wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung des Schutzguts Pflanzen/Tiere und des Schutzguts Boden vorgenommen, die auch bei dem vorliegenden beschleunigten Verfahren gilt. Die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur/Sachgüter werden verbal-argumentativ berücksichtigt.

Als Ausgangslage für die Schutzgutbetrachtung und die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist nicht der momentan vorhandene Bestand, sondern die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Flächennutzungen zugrunde zu legen.

Durch die Umwandlung der Fläche in ein Gewerbegebiet (GE) gelten nun auch für diese Fläche die grünplanerischen Festsetzungen, die für die übrigen GE-Flächen bereits fest-

gesetzt sind. Insbesondere das Anlegen eines Grünstreifens von mindestens 1 m Breite entlang benachbarter Parzellen wird weiterhin gefordert.

Es handelt es sich um folgende Hinweise zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die bereits über die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt sind:

- Gärtnerische Anlage nicht überplanter Flächen (vgl. Abschnitt B, Ziffer 3)
- Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken (vgl. Abschnitt B, Ziffer 2.1)
- Stell- und Parkplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen (wie Drainasphalt, Pflaster mit Sandbett, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenpflaster, Ziegellochsteinen oder ähnliche Beläge) herzustellen, die einen Abflussbeiwert von 0,5 bis 0,7 haben (vgl. Abschnitt B, Ziffer 2.2/2.3).

Diese Festsetzungen (Ziffer 2.2/2.3) werden im Zuge der 6. Änderung wie folgt pauschaler gefasst:

- 2.2 Grundstückszufahrten, Umfahrungen und Zugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, die einen Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschreiten.
- 2.3 Stell- und Parkplätze, Lagerflächen für nicht grundwassergefährdende Stoffe und vergleichbare Bereiche sind mit versickerungsfähigen Belägen wie in 2.2 beschrieben, herzustellen.
- 5 Stell- und Parkplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumscheibe muss min. 4x2 m groß sein. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Zusatz zu leisten (vgl. Abschnitt B, Ziffer 2.5)
- Schutz des Bodens gemäß Bebauungsvorschriften (vgl. Abschnitt B, Ziffer 6)

Diese Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs reichen zur vollständigen Kompensation der zusätzlichen Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung im Anhang 3).

Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ und das Schutzgut „Boden“ zusammen.

Es ergibt sich folgender, außerhalb des Änderungsbereichs auszugleichender Ausgleichsbedarf:

	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf Tiere und Pflanzen	10.754
Ausgleichsbedarf Boden	1.586
Ausgleichsbedarf gesamt	12.340

Die Stadt Haslach führt ein Eingriffs-Ausgleichsflächenkataster (EAK) mit Ökokonto. Der externe Ausgleichsbedarf ist vollumfänglich der EAK-Fläche „13 Hintermatt“ zuzuordnen. Details können den Datenblättern im Anhang 4 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung entnommen werden.

2.4 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben.

Es ist jedoch sinnvoll, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, wenn aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind.

Auch bei einer Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB im Rahmen der Innenentwicklung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für sogenannte „kleine“ Pläne mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² aus. Das ändert aber nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie des Risikomanagements).

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist der tatsächlich ausgebildete Bestand zugrunde zu legen. Dieser wurde durch das Büro für Landschaftsplanung - Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle aus Waldkirch untersucht. Das Gutachten in der Fassung vom 23.10.2020 ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung unter Anlage 6.

Das Gutachten kann wie folgt zusammengefasst werden:

Avifauna: Im Plangebiet selbst siedeln mit Amsel und Mönchsgrasmücke nur zwei überaus häufige und wenig anspruchsvolle Vogelarten. Der Artenbestand und der Lebensraum werden als extrem verarmt, ohne Artenschutzrelevanz bewertet. Dies entspricht einer sehr geringen naturschutzfachlichen Bedeutung.

Betrachtet man das gesamte Untersuchungsgebiet mit seiner Bedeutung als Nahrungshabitat für zwei Arten und Quelle für Nistmaterial einer weiteren Art der Vorwarnliste, so ergibt sich zumindest eine geringe Artenschutzrelevanz.

Herpetofauna: Das Plangebiet ist durch den alleinigen Nachweis der streng geschützten Mauereidechse (*Podacris muralis*) und das potenzielle Vorkommen der Zauneidechse als verarmt, aber noch artenschutzrelevant zu bewerten. Ihm kommt damit nur eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung zu.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zum Artenschutz innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplans wurden in die Eingriffs-Ausgleichsbewertung aufgenommen und durch Übernahme in den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die erforderlichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs auf Flurstück Nr. 1556/2 werden dieser Bebauungsplanänderung zugeordnet. Sie sind in Kapitel 3.2.1 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung definiert.

2.5 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über Anbindungen an die bestehenden Straßen. Im Norden verläuft die Straße „Am Gewerbekanal“, im Südosten die Straße „Im Mühlegrün“.

Diese beiden öffentlichen Verkehrsflächen sind von dieser Bebauungsplanänderung in keinsten Weise betroffen. Sie liegen vollständig außerhalb des Deckblatts.

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstücksbesitzer können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.6 Grundwassersituation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Grundwassersituation untersucht.

Der mittlere Grundwasserstand ist mit ca. 214,57 m+NN angegeben. Der Grundwasserhöchststand liegt bei ca. 216,13 m+NN. Die Höhenlage des Änderungsbereichs bewegt sich bei ca. 216,90 m+NN, abgeleitet von Kanaldeckelhöhen im Straßenzug „Im Mühlegrün“.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen (214,57 m+NN) liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde eine entsprechende Festsetzung in die Bebauungsvorschriften aufgenommen. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands (216,13 m+NN) müssen wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) ausgeführt werden. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Eine dauerhafte Haltung des Grundwassers sowie Drainagen sind unzulässig.

2.7 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für den Änderungsbereich in Teilen für ein 50-jährliches Ereignis nicht gegeben. Die übrigen Flächen werden bei einem 100-jährlichen bzw. bei einem extremen Hochwasserereignis überflutet. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden. Die Flächenausbreitung bei HQ 50, HQ 100 und HQ extrem wurden nachrichtlich im Deckblatt zur Bebauungsplanänderung eingetragen.

Aus diesem Grund wurde der gesamte Änderungsbereich gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG und auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB nachrichtlich gekennzeichnet. Auf dieser Fläche, die bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich. Zudem gelten hier die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß § 50 AwSV dürfen Anlagen nur errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

Bauleitplanerisch ist diese Bebauungsplanänderung jedoch kein Fall des § 78 Abs. 1 (Verbot der Bauleitplanung) sowie des Abs. 2 (Ausnahme vom Planungsverbot) WHG, obwohl die Fläche in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Ein Planverbot für Bebauungspläne im Überschwemmungsgebiet greift nur, sofern der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Außenbereich liegt. Die 6. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ liegt innerhalb eines Bebauungsplans und ist so dem Innenbereich zuzuordnen. Wasserrechtlich ist die Fläche daher nach § 78 Abs. 3 WHG zu beurteilen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet richten sich nach § 78 Abs. 4 (Verbot) und Abs. 5 (Ausnahme) WHG.

Bei den künftigen Einzelbauvorhaben ist zu prüfen, ob sie neben einer baurechtlichen zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG bedürfen.

Informationen zur wasserrechtlichen Genehmigung von Einzelbauvorhaben können dem Merkblatt „Bauen in Überschwemmungsgebieten“ auf der Internetseite des Landratsamts entnommen werden.

Da im Änderungsbereich kein Baufenster ausgewiesen wird, können auf der Fläche nur Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze entstehen. Ein Retentionsverlust ist nicht zu erwarten. Somit entsteht keine Verschlechterung gegenüber dem derzeitigen Stand.

2.8 Technische Ver- und Entsorgung

An den bestehenden Leitungsnetzen (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation) ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine baulichen Veränderungen.

Die innerhalb des Änderungsbereichs verlaufenden Leitungstrassen wurden nachrichtlich im Deckblatt zum zeichnerischen Teil dargestellt.

Es handelt sich hier zum einen um eine Leitung DN 250 des Zweckverbands Wasserversorgung Kleine Kinzig (WKK). Ihre Lage wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der WKK zur Führung und Unterhaltung der Wasserleitung dinglich gesichert. Diese Fläche bildet gleichzeitig den Schutzstreifen entlang der WKK-Leitung mit einer Breite von 6,00 m, der ebenfalls im Deckblatt ausgewiesen ist. Hier dürfen keine Gebäude oder baulichen Anlagen errichtet werden sowie Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit oder den Betrieb der Wasserleitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Anlegen von PKW-Stellplätzen und Zufahrten ist zulässig. Ein Geländeabtrag darf maximal bis zu einer Tiefe von 0,40 m erfolgen.

Zum anderen verläuft im Flurstück Nr. 1490/5 eine 20-kV Leitung der Stadtwerke Haslach, die ebenfalls über ein Leitungsrecht gesichert wird.

Im Vorfeld wurde diese Planung mit beiden Versorgern insbesondere hinsichtlich der Nutzung der Fläche abgestimmt. Durch die Anlage von PKW-Stellplätzen oder Zufahrten entstehen keine Beeinträchtigungen der Leitungen.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit einer Telekommunikationslinie der Telekom werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

2.9 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Der Stadt Haslach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten im Umfeld nicht auf.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Im Rahmen dieser 6. Änderung des Bebauungsplans wird der gemeinsame zeichnerische Teil im sog. „Deckblattverfahren“ in einem Bereich geändert – Deckblatt unter Anlage 3.

Die Schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2001 (Bebauungsplan Mühlegrün, 2. Änderung) werden punktuell geändert/ergänzt. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhang1 hinter der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen (Anlage 4 dieser 6. Bebauungsplanänderung). Sie gelten **nur für den Änderungsbereich des Deckblatts**.

Die übrigen Flächen und die zugehörigen Festsetzungen bleiben unverändert gültig (rechtskräftiger Stand 2. Änderung des Bebauungsplans sowie rechtskräftige 5. Änderung).

4. Umweltverträglichkeit

Da es sich inhaltlich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand handelt und die zusätzlich zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren - angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Da aufgrund der Nutzungsänderung im Bereich des Deckblatts jedoch bis dato festgesetzte grünplanerische Maßnahmen bzw. Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr umgesetzt werden können, muss dieser Ausgleich ersatzweise an anderer Stelle erbracht werden. Siehe hierzu die Eingriffs-Ausgleichsbewertung unter Anlage 5 dieser 6. Bebauungsplanänderung.

Die grünplanerischen Festsetzungen für das übrige Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs sind weiterhin unverändert gültig.

5. Auswirkungen

5.1 Infrastruktur

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

5.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Die Grundstücke können durch einen Fortführungsnachweise gebildet werden.

5.3 **Kosten**

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen neben den Planungskosten für das Änderungsverfahren Kosten für die Ersatzmaßnahme.

5.4 **Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung**

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen. Die Ver- und Entsorgung der Neubauten erfolgt in Form von Hausanschlussleitungen.

6. **Nachrichtlich übernommene Hinweise**

6.1 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen. Der aktuelle Stand kann im Internet unter: www.ortenaukreis.de eingesehen werden.

6.2 **Altlasten**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlegrün“ sind durch die im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ und deren Fortschreibungen **sechs** Objekte bekannt:

- Altablagerung „Mühlegrün I“, Objekt-Nr. 00085
- Altablagerung „Mühlegrün II“, Objekt-Nr. 00091
- Altablagerung „Mühlegrün III“, Objekt-Nr. 01136
- Altstandort „Sägewerk am Gewerbekanal“, Objekt-Nr. 05541
- Altstandort „Kinzigtäler Glasvertrieb“, Objekt-Nr. 06640
- Altstandort „Sondermaschinenbau Im Mühlegrün 9“, Objekt-Nr. 07110

Im räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans „Mühlegrün“ ist dem Landratsamt Ortenaukreis eine Altablagerung bekannt. Hierbei handelt es sich um die:

Altablagerung „Mühlegrün I“, Objekt-Nr. 00085

Die Altablagerung lässt sich in zwei Bereiche unterteilen, die sich im Ablagerungszeitraum und im Ablagerungsgut unterscheiden:

Im Bereich I (westlicher Bereich) wurde ca. von 1959 bis 1970 überwiegend Erdaushub vermischt mit Bauschutt und in untergeordneten Mengen pflanzliche Abfälle sowie Haus- und Sperrmüll abgelagert.

Im Bereich II (östlicher Bereich) wurde 1973/74, innerhalb weniger Monate, Erdaushub aus der Erschließung eines Baugebiets abgelagert. Fremdmaterialien, wie Bauschutt oder Hausmüll, spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Auf der Grundlage von Untersuchungsergebnissen wurden die Altablagerungen „Mühlegrün I“ beim Landratsamt Ortenaukreis am 30. August 1996 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ bewertet. Die Altablagerung „Mühlegrün I“ wurde auf Beweinsniveau 2 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Die Kenntnisse über die Fläche sind damit ausreichend, um eine umfassende Abwägung durchführen zu können. Es sind keine technischen Erkundungsmaßnahmen erforderlich.

Außerhalb des Planänderungsbereichs sind dem Landratsamt Ortenaukreis fünf im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Flächen bekannt.

Diese sind:

Altablagerung „Mühlegrün II“, Objekt-Nr. 00091

Bei der Altablagerung handelt es sich um ein Auffüllgelände der ehem. „Hammerwerke Haiß“ (1806-1929), auf dem metallhaltige Schlacke, Bauschutt und Erdaushub abgelagert wurde.

Altablagerung „Mühlegrün III“, Objekt-Nr. 01136

Auf ca. 1.200 m² wurde im Rahmen von Baugrunduntersuchungen für den Bau der Trogbauwerke und der Eisenbahnüberführung die Ablagerung von teerhaltigem Straßenaufbruch, verunreinigter Aushub und Bauschutt festgestellt.

Altstandort „Sägewerk am Gewerbekanal“, Objekt-Nr. 05541

Das Sägewerk wurde von 1935 bis 1997 betrieben. Auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurden die Altablagerungen „Mühlegrün II und III“ sowie der Altstandort „Sägewerk am Gewerbekanal“ beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ bewertet, auf Beweisniveau 2 in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Grundsätzlich bedeutet die Einstufung „Belassen zur Wiedervorlage“ für die vier oben beschriebenen Objekte, dass derzeit, vorbehaltlich der heutigen Nutzung der Grundstücke wie zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (Nutzungsänderung, Entsiegelung, Erdarbeiten, Bebauung) ist jedoch über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden. Eine Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demnach nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Altstandort „Kinzigtäler Glasvertrieb“, Flst-Nr. 2988/2, Objekt-Nr. 06640

Am Standort „Im Mühlegrün 10“ handelte die Firma „Kinzigtäler Glasvertrieb“ von 1992 bis 2010 mit Glas, Bauelementen und artverwandten Artikeln. Es erfolgte keine Produktion.

Der Altstandort „Kinzigtäler Glasvertrieb“ wurde im Rahmen der Fortschreibung der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ beim Landratsamt Ortenaukreis erhoben. Auf der Grundlage der Erhebungsergebnisse wurde der Altstandort beim Landratsamt Ortenaukreis am 4. Oktober 2012 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ bewertet, auf Beweisniveau 1 in „Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ dokumentiert.

Die Einstufung in „Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung ein Altlastverdacht bzw. eine Altlast zum Zeitpunkt der Bewertung ausgeschlossen werden konnte.

Altstandort „Sondermaschinenbau Im Mühlegrün 9“, Flst-Nr. 2985, Objekt-Nr. 07110

Am Standort „Im Mühlegrün 9“ beantragte die Firma „Kürz Metallverarbeitung“ im Jahr 2001 den Neubau einer Halle mit Bürotrakt. 2006 wurde die Errichtung einer Zelthalle zu Lagerzwecken beantragt. Von ca. 2009 bis ca. 2016 wurden die Gebäude durch die Firma „Hydro Systems KG“ genutzt und 2016 die Zelthalle wieder rückgebaut. Beide Firmen waren am Standort in der Metallverarbeitung tätig.

Auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen wurde der Altstandort beim Landratsamt Ortenaukreis am 19. Dezember 2018 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden – Grundwasser“ bewertet, auf Beweismiveau 1 in „Orientierende Untersuchung“ eingestuft und entsprechend im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“ beim Landratsamt Ortenaukreis dokumentiert.

Eine Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrunds bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist. Der Altstandort ist eine altlastverdächtige Fläche.

6.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Haslach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

6.4 Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet quartärer Auensand unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des kristallinen Grundgebirges zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren 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.

Aufgestellt: Lahr, 05.11.2020

KAPPIS Ingenieure GmbH
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin