

Öffentliche Bekanntmachung

Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Betriebserweiterung / Modernisierung des Gartenbaubetriebes Göppert, Gemarkung Bollenbach

Der Gemeinderat der Stadt Haslach hat in öffentlicher Sitzung am 12. Dezember 2017 aufgrund von § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen für den Bereich des Gartenbaubetriebes Göppert, Gemarkung Bollenbach, einen Bebauungsplan "Allmend" aufzustellen.

LAGEPLAN

In öffentlicher Sitzung am 09. April 2019, nach entsprechender Vorberatung im Ortschaftsrat Bollenbach (01. April 2019) wurden die bis dato erarbeiteten Unterlagen zum Bebauungsplannentwurf gebilligt und die Durchführung der Offenlage beschlossen.

Für die Öffentlichkeit bestand u.a. im Rahmen einer Informationsveranstaltung (02. Mai 2019) die Möglichkeit eine Stellungnahme zu den Bebauungsplanunterlagen abzugeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten bis zum 26. April 2019 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung.

In Anbetracht der zahlreich eingegangenen Stellungnahmen und den damit einhergehenden Änderungen bzw. Anpassungen der Entwürfe zum Bebauungsplan, ist eine erneute Offenlage durchzuführen. Der Haslacher Stadtrat hat in öffentlicher Sitzung am 24. Juni 2019 die nach der Offenlage ergänzten Planunterlagen gebilligt und die erneute Offenlage beschlossen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB werden die Öffentlichkeit und die erneut zu beteiligenden Behörden gebeten nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen Stellungnahmen abzugeben.

Änderungen gegenüber dem Planstand nach Abschluss der Offenlage

- **Herausnahme Flst. Nr. 1494 aus dem Geltungsbereich und zusätzliche Aufnahme einer Teilfläche von Flst. Nr. 1497**
Die ursprünglich in die Planung aufgenommene Parkfläche auf Flst. Nr. 1494 wird aus dem Geltungsbereich genommen. Die Optionsfläche 1 (Flst. Nr. 1497 / Teil), die bereits auch im schalltechnischen Gutachten bewertet wurde, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen (vgl. zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan). Hier bestünde rechtlich die Möglichkeit zusätzliche Parkflächen zu generieren.
- **Parkplatzflächen östlich des Allmendweges**
Parkplatzflächen östlich des Allmendweges sind so anzulegen, dass der Be- und Endladevorgang der Kundenfahrzeuge außerhalb der Straßenverkehrsfläche (Allmendweg) erfolgen kann. Der Mindestabstand der Parkplatzflächen zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche beträgt einen Meter.
- **Parkplatzkonzept**

Gemäß Parkplatzkonzept stehen 91 Parkplätze im Bereich der Flurstücke 1495 und 1496 sowie im Eingangsbereich der Gärtnerei zur Verfügung. Weitere ca. 70 Stellplätze könnten auf der neu in den Bebauungsplan aufgenommenen „Optionsfläche Parken“ (Flst. Nr. 1497 (Teil)) generiert werden. Seitens des Grundstückseigentümers liegt eine verbindliche Zusage zur Bereitstellung dieser Fläche für die Ausbildung weiterer Parkplatzflächen vor, sofern diese betriebsnotwendig sind. Weitere ca. 25 Stellplätze können im Bereich der 8 Mitarbeiterparkplätze (westlich der Gärtnerei) geschaffen werden. Gemäß den textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan können Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

In Summe stünden somit ca. 185 Stellplätze zur Verfügung.

Der baurechtliche Nachweis der erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge (71 Stk.) wurde im Rahmen des parallel laufenden Bauantragsverfahrens erbracht. Tatsächlich stehen ca. 50% mehr Stellplatzflächen zur Verfügung. In Anbetracht der Gesamtanzahl an möglichen und zukünftigen Stellplatzflächen besteht keine Notwendigkeit weitere Stellplätze verbindlich im textl. Teil zum Bebauungsplan festzuschreiben.

- **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**
Entlang der nördlichen Grenze des Gartencenters (Grenze zu Flst. Nr. 1515) ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5m zu realisieren, sobald in diesem Bereich Stellplätze oder Carports errichtet werden (Lärmschutzwand nur im Bereich der Stellplätze, nicht gänzlich entlang der Grenze zu Flst. Nr. 1515).
- **Lüftungsanlagen und andere technische Einrichtungen**
Durch Lüftungsanlagen oder andere technische Einrichtungen hervorgerufene Schallimmissionen sollen durch zusätzliche technische Einrichtungen mindestens 10dB(A) unter dem Immissionsrichtwert der TA Lärm liegen. Der Nachweis ist im Bauantragsverfahren zu erbringen.
- **Festgesetzte Überschwemmungsgebiete**
Im Bereich der festgesetzten Parkplatzfläche ist die vorhandene Geländehöhe zu erhalten; Geländeaufschüttungen sind unzulässig. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten. Vorhandene Heizölverbraucheranlagen sind bis zum 5. Januar 2023 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachzurüsten.

Anlagen dürfen nur dann errichtet werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können. Jauche-, Gülle und Sillagesickersaftanlagen dürfen nur dann errichtet oder betrieben werden, wenn sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können.
- **Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**
Entlang der nördlichen Grenze des Gartencenters (Flst. Nr. 1515) ist eine Eingrünung aus standortheimischen Sträuchern, Laubbäumen oder Obstgehölzen vorzunehmen. Die Eingrünung ist auf mindestens 50% der Fläche vorzunehmen, Retentionsflächen sind entsprechend freizuhalten. Die Gehölze sind gruppenweise zu pflanzen, davon mindestens 30% Bäume oder Sträucher $\geq 3\text{m}$.
- **Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 3,04 ha (anstatt ursprünglich 2,62 ha).
- **Öffnungszeit**

Die Öffnungszeit wird rechtlich verbindlich über das dem Bauantrag verbindlich beigefügte Nutzungskonzept geregelt. Die spätere gaststättenrechtliche Konzession sieht für den Gastronomiebereich ebenfalls folgende Öffnungszeit vor: täglich von 08.00 bis 22.00 Uhr.

Gemäß Beschlusslage des Ortschaftsrates (01. April 2019) und in Abstimmung mit der Nachbarschaft erfolgt auf Dauer und ohne Ausnahme keine darüber hinausgehende Nutzung.

Der Entwurf der Bebauungsplanaufstellung mit zeichnerischem Teil vom 12.06.2019, wird mit Begründung **im Zeitraum vom 08. Juli 2019 bis einschließlich 02. August 2019** (Auslegungsfrist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB) im Stadtbauamt Haslach (Am Marktplatz 1, 1. OG) während den üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. **Dabei wird bestimmt, dass nur zu den Planänderungen (geänderten Teilen) Stellungnahmen abgegeben werden können.**

Folgende (insbesondere) umweltbezogene Informationen sind darüber hinaus verfügbar:

- Umweltbericht vom 12.06.2019 (Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Dr. Winski, 79331 Teningen)
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 12.06.2019 (Gfrörer, 72186 Empfingen)
- Schalltechnische Untersuchung vom 19.06.2018 (Ingenieurbüro für Umweltakustik, Heine + Jud, 79106 Freiburg i.Br.)
- Raumordnerische Auswirkungsanalyse vom 26.02.2019 (ecostra, 65185 Wiesbaden)
- Nutzungskonzept vom 18.06.2019
- Zusammenstellung samt Abwägung aller im Rahmen der Offenlage (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen)

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 S. 2 und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet eingestellt. Sämtliche Unterlagen zur Bebauungsplanaufstellung stehen auf der Homepage der Stadt Haslach (Rubrik Rathaus & Service, Bauen und Liegenschaften, Bebauungspläne) zum Download zur Verfügung.

Anlass zur Bebauungsplanaufstellung

Das Gartencenter wie auch die Produktion in der Gärtnerei Göppert sind seit 1993 am jetzigen Standort angesiedelt. In den Jahren 1993 bis 1998 erfolgte eine sukzessive Erweiterung der Produktion (Gärtnerei) als auch des Verkaufs (Gartencenter). Die Betriebsgröße beträgt derzeit ca. 2. Hektar (20.000 m²), bei einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m² und einer Produktionsfläche von insgesamt ca. 10.500 m² (7.500 m² überdacht und 3.000 m² Freifläche). Zu den Hauptprodukten gehören selbstgezogene Pflanzen für alle Jahreszeiten. Für ein Gartenjahr werden rund 600.000 Pflanzen produziert.

Aufgrund des mittelstandsüblichen organischen Wachstums, verbunden mit schnellen technischen Fortschritten, entsprechen heutige Anlagen und Prozesse nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Die meisten Arbeiten sind händisch zu verrichten und für die mittlerweile rd. 55 Mitarbeitenden mit viel Kraftaufwand verbunden.

Im Produktionsbereich ist daher der Neubau bzw. Umbau bestehender Gewächshäuser u.a. zur Optimierung von Arbeitsabläufen geplant. In diesem Bereich werden Klimaregelung, Heizungsanlagen, Tischsysteme und Bewässerung an den neuesten Stand der Technik angepasst.

Zusätzlich plant die Gärtnerei Albert Göppert bzw. die Göppert Gartencenter GmbH die Errichtung eines Dorfladens mit dem Verkauf von regionalen Produkten (auch Eigenprodukte bzw. Erzeugnisse) sowie die Installierung eines Gastronomie-/Cafébereiches. Als Endnutzer

des Gastronomiebereiches ist die Verpachtung an ein innovatives Jungunternehmen vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan „Allmend“ sollen die Grundlagen geschaffen werden, um die derzeit bereits ausgeübte und zusätzlich geplante Nutzung auch bauplanungsrechtlich abschließend zu sichern.

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanverfahrens mit einer Gesamtfläche von 3,04 ha beinhaltet nachfolgende Flurstücke:

1495, 1496, 1497 (Teil), 1502, 1517, 1527, 1527/1, 1528/1 und 1529/1.

Verkehrliche Erschließung und Parkraumsituation

Hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung fand am 19.10.2018 vor Ort eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde statt. Das Ergebnis ist Seite 56 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Raumordnerische Auswirkungen

Um die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Bebauungsplans zu ermitteln wurde eine Auswirkungsanalyse durch die Firma Ecostra erstellt. Das Ergebnis (Kurzfassung) dieser Auswirkungsanalyse ist Seite 12 der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Lärmimmissionen

Um die schalltechnischen Auswirkungen durch das Gartencenter (Parkplatz, Lkw-Verkehr, technische Einrichtungen, etc.) sowie durch den geplanten Gastronomiebetrieb beurteilen zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Auf Grund der gutachterlichen Ausführungen sind im Bebauungsplan grundsätzlich keine Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Bezug auf Lärmimmissionen erforderlich. Es wird jedoch vorsorglich festgesetzt, dass bei der Realisierung von Stellplätzen oder Carports an der Grenze zu Flst. Nr. 1515 eine Lärmschutzwand (1,5m) zu errichten ist, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese Stellplätze von Mitarbeitern auch nach 22 Uhr benutzt werden (der Gastrobereich hat bis 22 Uhr geöffnet, ab 22.01 Uhr gelten die restriktiveren Nachtrichtwerte der TA-Lärm).

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung mit Umweltbericht erforderlich. Die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen, die durch die Bebauungsaufstellung entstehen, wurden ermittelt und bewertet. Die Ausarbeitung erfolgte durch das Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie Dr. Winski aus 79331 Teningen. Als Grundlage wurde u.a. auch die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Planungsbüros Gfrörer aus 72186 Empfingen herangezogen.

Schutzgut Mensch

Während der Bauarbeiten kann es zudem vorübergehend zu akustischen und stofflichen Immissionen kommen, welche sich aber im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden.
Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Streuobstbestand wird gerodet und die Fläche mit Parkplätzen bebaut. Die Ackerfläche wird überbaut und versiegelt, der Biotoptyp geht dadurch im Eingriffsbereich verloren. Bereits bebaute Gewerbeflächen (Gartencenter) mit Verkaufsgebäude, Gewächshäusern, Ausstellungsflächen, westlich stockt eine Thuja-Hecke. Gewerbeflächen bleiben erhalten und werden erweitert. Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass

durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird. Durch eine vorsorgliche Beschränkung der Gehölzrodungen auf das Winterhalbjahr (01.11. bis 28.02.) kann eine Schädigung von Vögeln und Fledermäusen ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Eingrünung des Gebiets durch Gehölzpflanzungen, Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs, Bauferdräumung und Bauzeitenbeschränkung, Vermeidung von Lichtimmissionen, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

Schutzgut Boden

Der Bodentyp im Gebiet ist von mittlerer Wertigkeit. Die bestehenden, un bebauten Flächen innerhalb des Gewerbebetriebs werden aufgrund ihrer Vorbelastung mit dem Bodenwert 1,0 für alle Bodenfunktionen bewertet. Insbesondere im Bereich der Versiegelung sind die Beeinträchtigungen erheblich, da dort alle Funktionen des Bodens verloren gehen. Aufgrund der bereits bestehenden, großflächigen Bebauung des Gebiets betrifft die Neuversiegelung lediglich die Flurstücke 1497 (Teil) und 1527 und beläuft sich somit auf 2.974 m².

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren, Belagsflächen, wo möglich, wasserdurchlässig anlegen, Bodenkompensation über Schutzgut Tiere/Pflanzen, in der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.

Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet befindet sich in der hydrogeologischen Jungquartäre Flusskiese und Sande (Grundwasserleiter). Es ist bereits überwiegend bebaut, lediglich die Flurstücke 1497 (Teil) und 1527 sind noch nicht versiegelt. Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Mit der Versiegelung des Gebietes verändert sich der Wasserhaushalt im Gebiet. Da Retentionsflächen verloren gehen, wird sich der Oberflächenabfluss im Gebiet erhöhen. Aufgrund der bereits bestehenden, großflächigen Bebauung des Gebiets betrifft die Neuversiegelung lediglich die Flurstücke 1497 (Teil) und 1527 und beläuft sich somit auf 2.974 m². Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation: Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren, Belagsflächen, wo möglich, wasserdurchlässig anlegen.

Schutzgut Klima / Luft

Das Planungsgebiet befindet sich in ebener Lage und ist überwiegend bebaut. Siedlungsrelevante Kaltluftströmungen sind aufgrund der Größe, der Lage und Topographie der Fläche nicht zu erwarten. Durch die lediglich kleinflächigen Erweiterungen der bestehenden Gewerbebebauung entstehen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima.

Schutzgut Landschaftsbild

Da das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist, wirken sich die vorgesehenen Erweiterungen nicht auf das bereits vorbelastete Landschaftsbild aus. Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und Kompensation: Eingrünung des Gebiets durch Gehölzpflanzungen, Durchgrünung des Parkplatzes.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Voraussichtlich nicht betroffen.

Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

- Eingrünung des Gebiets durch Gehölzpflanzungen
- Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren
- Belagsflächen, wo möglich, wasserdurchlässig anlegen
- In der Bauphase sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-

- Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ zu berücksichtigen.
- Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs

Ausgleich außerhalb des Plangebiets

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang zum Umweltbericht). Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammen. Die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima und Landschaftsbild wurden nicht bilanziert, sondern nur verbal beschrieben. Als externer Ausgleichsbedarf verbleiben 42.208 Ökopunkte (ursprünglich 54.927).

Die Stadt führt ein Eingriffs-Ausgleichsflächenkataster (EAK) mit Ökokonto. Der externe Ausgleichsbedarf ist vollumfänglich der EAK-Fläche „33 Hofstetter Dorfbach“ zuzuordnen. Details siehe Datenblätter im Anhang zum Umweltbericht.

Während der Auslegungsfrist können Anregungen bei der Stadtverwaltung 77716 Haslach im Kinzigtal, Stadtbauamt, Am Marktplatz 1 mündlich zur Niederschrift oder schriftlich vorgebracht werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Anregungen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass ein Antrag auf Normenkontrolle nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Haslach, 28. Juni 2019

gez. Philipp Saar
Bürgermeister