

Fertigung: .....<sup>1</sup>.....

Anlage: ..... 2 .....

Blatt: .....1 - 10 .....

## BEGRÜNDUNG

### zum Bebauungsplan

### "Schleifmatt – 4. Änderung und Erweiterung" der Stadt Haslach (Ortenaukreis)

---

#### 1 Grund der Planaufstellung

Am westlichen Ortseingang von Haslach sind im Anschluss an das Gewerbegebiet "Schleifmatt" noch unbebaute Grundstücke (Wiesenflächen) vorhanden. Diese Freiflächen liegen zu über 50 % im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Schleifmatt" von 1968. Sie sind aber nicht als überbaubare Gewerbefläche ausgewiesen.

Die Fläche eignet sich für die Ansiedlung bzw. Verlagerung einer Haslacher Elektrofirma. Da die beabsichtigte Betriebsansiedlung aber auf der nicht überbaubaren Fläche bzw. außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes liegt, widerspricht eine Bebauung den Festsetzungen im Straßen- und Baulinienplan des Bebauungsplanes "Schleifmatt".

Um die Betriebsansiedlung zu ermöglichen, ist es erforderlich, den Straßen- und Baulinienplan von 1968 einschließlich der bisher erfolgten Änderungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu ändern und in Richtung Westen auf Flst.Nr. 1920/2 auszudehnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes kann der ansässigen Firma die dringend benötigte Erweiterungsfläche bereitgestellt werden. Durch die Ergänzung des Planungsgebietes in dieser Lage wird die Inanspruchnahme neuer Flächen der freien Landschaft vermieden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere zu berücksichtigen:

- Kinzig-Hochwasserschutzdamm
- Freihaltetrasse für eine künftige Ortsumfahrung (B 33)
- Vorhandene Leitungstrassen
- die angrenzende B 33

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Nutzung des Areals unter Beachtung der Rahmenbedingungen geschaffen.

Zu dem Bebauungsplan wird ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB angefertigt.

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Flächennutzungsplan

In dem Flächennutzungsplan 2002 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Haslach ist das Planungsgebiet nur teilweise als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Flächen im Westen sind als landwirtschaftliche Freifläche dargestellt.

Deshalb wird die Ergänzung der Gewerblichen Bauflächen in diesem Bereich mit der nächsten Änderung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ausgewiesen.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schleifmatt" überschreitet die FNP-Abgrenzung um ca. 10 m und reicht damit bis an das FSt.Nr. 1920/1.

### 2.2 Regionalplan

Haslach wird im Regionalplan "Südlicher Oberrhein" als Gemeinsames Mittelzentrum mit Hausach und Wolfach ausgewiesen.

Darüber hinaus ist Haslach als Standort für gewerbliche und eingeschränkt auch industrielle Entwicklungsmöglichkeiten gekennzeichnet.

Das Plangebiet selbst liegt außerhalb regionaler Grünzüge sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten und Überschwemmungsbereichen.

Haslach liegt in der Entwicklungsachse (LEP) Rheinübergänge – Kehl / Offenburg – Haslach / Hausach/Wolfach – (Freudenstadt).

Insofern steht die vorliegende Bebauungsplanung insgesamt im Einklang mit den Festlegungen des Regionalplans "Südlicher Oberrhein" 1995.

### 2.3 Europäisches Netz "Natura 2000"

Für Vorhaben, die ein besonderes Schutzgebiet erheblich beeinträchtigen können, ist eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen durchzuführen (§§ 34 (1) und (2) BNatSchG).

Gemäß kartographischer Darstellung der Gebietsmeldungen für Baden-Württemberg nach der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie vom Ministerium Ländlicher Raum liegen für den Vorhabensbereich derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen eines gemeldeten oder in Meldung befindlichen FFH- oder Vogelschutzgebietes bzw. von Flächen, die diesbezüglich die fachlichen Meldekriterien erfüllen, vor.

Eine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" ist durch das Vorhaben somit nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.

### 2.4 Besonders geschützte Biotop

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop.

### 3 Abgrenzung des Planungsgebietes

#### Umgehung B 33

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes wurde bereits im Vorfeld der Einfluss der Planungen zur B 33 neu auf die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geprüft.

Mit dem RP Freiburg wurde am 19.10.2007 die Linienführung der geplanten Umgehung B 33 – Haslach besprochen, welche die Nutzung des Grundstücks Flst.Nr. 1921 nach Norden hin begrenzen wird. Die Linie zwischen nordwestlichem Grenzpunkt des Flst.Nr. 465/4 und nördöstlichem Grenzpunkt 1919/2 wurde als Begrenzung festgelegt und ist im Zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Grundlage dieser Festlegung sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen der östlich weiterführenden Grundstücke und die Zeichnung der Variante 1.2 – 70 des Büros Krebs und Kiefer, Freiburg, vom 07.06.2001, sowie der Luftbildplan des RPF vom März 2006. Die Führung der B 33 neu einschließlich Bankett und Böschung muss sich an den Bestandsgrenzen der bestehenden Gewerbebetriebe in der Schleifmattstraße orientieren und soll deshalb entlang der jeweils nördlichen Grundstücksgrenzen projiziert werden.

Damit kann für den Bebauungsplan die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Norden am Fußpunkt der vorhandenen Böschung des Kinzigdamms vorgenommen werden.

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen am westlichen Ortseingang von Haslach zwischen B 33 / Schleifmattstraße im Süden und dem Kinzigdamm im Norden. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an die bebauten Grundstücke in dem rechtsgültigen Bebauungsplan "Schleifmatt". Dessen Flächen sind weitestgehend bebaut.

Im Einzelnen werden somit Teilflächen der Flst.Nrn. 1920/1 und 1921 sowie das Flst.Nr. 468/6 in das Planungsgebiet mit einbezogen.

Die genaue Abgrenzung ist aus den Eintragungen im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ersichtlich

### 4 Planungsziele

#### 4.1 Bisherige Planungen

1968 wurde der Straßen- und Baulinienleitplan "Schleifmatt" aufgestellt.

1998 wurde eine 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schleifmatt" durchgeführt. Mit der Änderung wurde das Planungsgebiet nach Westen erweitert, um dem ortsansässigen Betrieb die Erweiterung seiner Betriebsanlagen zu ermöglichen. Mit dieser Änderung wurde die überbaubare Fläche bis auf ca. 3 m an das Flst.Nr. 1921 herangeführt. Die westliche Abgrenzung des Geltungsbereiches wurde bis zum Grundstück Flst.Nr. 1920/1 erweitert. Darüber hinaus wurde der Textteil um Hinweise zu Altstandorten / Altablagerungen und Gasfernleitung ergänzt.

1999 wurde eine weitere Bebauungsplanänderung – 2. Änderung – durchgeführt. Mit dieser Änderung wurde eine Anpassung an die aktuellen Rechtsgrundlagen vorgenommen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 2004 zur Ermöglichung des Baus der Moschee betrifft lediglich die Grundstücke Flst.Nr. 468/5 und 501.

## 4.2 Planungskonzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden dem ansiedlungswilligen Betrieb innerörtliche Flächen für eine Bebauung mit Verkaufs-, Werkstatt- und Lagerräumen zur Verfügung gestellt. Die Erschließung der Elektrofirma erfolgt von der Schleifmattstraße aus.

Geplant sind 2-geschossige Baukörper mit Flachdach. Im Südwesten und Nordosten sind Vordächer auf Höhe des Erdgeschosses vorgesehen, um Haupteingang und Firmenfahrzeuge zu schützen. Die Freiflächen werden vor allem für Stellplätze der Firmenfahrzeuge, der Mitarbeiter und der Kunden benötigt.

An der Südseite der Gewerbefläche werden private Grünflächen festgesetzt, die eine Eingrünung zur B 33 und dem Einmündungsbereich Schleifmattstraße sichern. Die Grünfläche im Westen wird aufgewertet, um einen Teil des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleiches in räumlichem Zusammenhang anlegen zu können.

Das Gelände des Baugrundstücks liegt tiefer als die angrenzende Schleifmattstraße. Deshalb wird im Bereich des Gebäudes und der Hofflächen das Gelände um bis zu ca. 0,80 m aufgeschüttet.

Mit den Baugrenzen wird ein Abstand von mindestens 12 m zum Fahrbahnrand der B 33 eingehalten.

Die Festsetzungen für den Bebauungsplan, z. B. Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl, Bauweise, Dachformen und Dachneigungen werden weitestgehend vom rechtskräftigen Bebauungsplan "Schleifmatt" übernommen.

## 4.3 Art der baulichen Nutzung

### 4.3.1 Gewerbegebiet

Betriebswohnungen werden im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur als Ausnahme zugelassen, um Einschränkungen der Gewerbenutzung durch die Ansprüche einer benachbarten Wohnung zu minimieren. Deshalb wird ergänzend auch die Anzahl der möglichen Wohnungen begrenzt.

Darüber hinaus wird die Verkaufsfläche auf dem Baugrundstück begrenzt. Damit wird vermieden, dass Einzelhandelsbetriebe am Stadtrand umfangreiche zentrenrelevante Waren anbieten können, die den Einzelhandel in der Innenstadt gefährden.

#### **4.4 Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.4.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgelegte Geschossflächenzahl (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit den Höhenfestsetzungen. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend den Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan "Schleifmatt" übernommen, die Grundflächenzahl wurde demgegenüber reduziert, um die Versiegelung zu minimieren.

Auch die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen.

##### **4.4.2 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe und von Obergrenzen für die Wandhöhe beschränkt. Die Höhen werden auf NN bezogen.

Die max. zulässige Wandhöhe (WH) entspricht im wesentlichen der zulässigen Traufhöhe im angrenzenden Bebauungsplan.

Die festgelegte Wandhöhe ermöglicht eine 2-geschossige Bebauung.

Eine Firsthöhe (FH) wird nicht festgelegt, da die zulässige Dachneigung nur relativ flache und damit niedrigere Gebäude zulässt.

#### **4.5 Bauweise**

Im gesamten Planungsgebiet wird die abweichende Bauweise festgelegt um zu gewährleisten, dass auch über 50 m lange Baukörper errichtet werden können. Dies entspricht den Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schleifmatt".

#### **4.6 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes werden durch den Eintrag von Baugrenzen bestimmt.

Längs der B 33 wird ein Geländestreifen von jeglicher Bebauung – auch Nebenanlagen – freigehalten.

#### **4.7 Grünordnerische Maßnahmen**

Das Baugebiet wird nach Süden zur B 33 und der Schleifmattstraße eingegrünt.

Längs der angrenzenden Straßen werden Baumanpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgelegt.

Darüber hinaus ist ein flächenabhängiges Pflanzgebot auf dem Gewerbegrundstück vorgesehen.

## 5 Örtliche Bauvorschriften – Gestaltung

Um eine Einbindung des Plangebietes ins Ortsbild sicherzustellen, werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO hinsichtlich der grundlegenden Gestaltung der Gebäude und Freiflächen getroffen.

Mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung wird dabei ein weit gefasster Gestaltungsrahmen vorgegeben.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine angemessene Begrünung der Grundstücke sicher stellen und die Versiegelung auf das erforderliche Maß minimieren.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen an dieser exponierten Stelle eine gefahrenträchtige Ablenkung des Verkehrs vermeiden.

## 6 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 besteht grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB). In einem Umweltbericht sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind die Anforderungen an den Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB zu beachten. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die entsprechenden Untersuchungen sind in den separaten Fachbeitrag "Umweltbericht" nach § 2a BauGB aufgenommen.

## 7 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG hat das Anliegen, erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die durch Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden, zu vermeiden, zu minimieren bzw. durch Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Die entsprechenden Untersuchungen sind in den separaten Fachbeitrag "Umweltbericht" nach § 2a BauGB aufgenommen.

## 8 Erschließung

### 8.1 Verkehr

Die äußere verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die Schleifmattstraße. Diese mündet mit einer Ampelanlage in die B 33.

Aufgrund der Nähe der Kreuzung Schleifmattstraße / B 33 wird vom Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt, ein Rückstau bis auf die B 33 durch Linksabbieger von der B 33 her auf das Grundstück nicht ausgeschlossen.

Deshalb fand am 19.10.2007 eine Besprechung mit dem Straßenbauamt vor Ort statt. Dabei wurde festgestellt, dass dem Rückstau durch eine Fahrbahnverbreiterung auf das Grundstück Flst.Nr. 468/5 (Eigentümer: Stadt Haslach) und Anlegung einer Linksabbiegespur entgegengewirkt werden könnte. Die Bedenken des Straßenbauamtes bestehen weiterhin, durch eine entsprechende Verpflichtung der Stadt Haslach, bei Bedarf die Fahrbahn zweistreifig auszubauen, könnten diese im Rahmen der Abwägung durch die Stadt Haslach ausgeräumt werden. Eine entsprechende Vereinbarung ist abzuschließen.

Grundsätzlich plädiert das Straßenbauamt dafür, die Zufahrt mit der bestehenden Zufahrt des angrenzenden Betriebs zusammenzulegen. Mit o.g. Regelung wäre zwar auch eine eigene Zufahrt auf das Grundstück Flst.Nr. 1921 denkbar. Verkehrlich sinnvoller wäre jedoch die gemeinsame Zufahrt, wodurch evtl. die Notwendigkeit einer Fahrbahnverbreiterung vermieden werden könnte.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken anzuordnen. Die vorgesehene Parkierung (unverbindlich) ist zur Information in den Planteil eingetragen.

## 8.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Planungsgebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz in der Schleifmattstraße.

### Elektrische Energie

Die Stromversorgung des Gebietes bzw. des Grundstücks erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze.

### Trinkwasser

Die Versorgung des Gebietes bzw. des Grundstücks erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Trinkwasserleitung in der Schleifmattstraße.

### Abwassertechnische Erschließung

Die Ableitung des Abwassers erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal.

Sämtliches im Plangebiet anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist im Gebiet selbst zu versickern, sofern die Baugrundverhältnisse dies zulassen und eine Gefährdung Dritter ausgeschlossen werden kann. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist ebenso wenig möglich wie die Einleitung in einen Vorfluter oder ein oberirdisches Gewässer.

Genauere Berechnungen zu den Versickerungsmulden und den Rückhaltemaßnahmen sind im Rahmen des Entwässerungsantrags vorzulegen.

## 8.3 Leitungen

Die Hauptgasleitung am Fuße des Kinzig-Hochwasserdamms wird beibehalten und ist deshalb bei allen Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Schmutzwasserleitung kann soweit erforderlich in Absprache mit der Stadt Haslach überbaut werden.

Die Wasserleitung nach Schnellingen kann, soweit erforderlich in Absprache mit dem Versorgungsträger überbaut werden.

Bei Bedarf können die Wasser- bzw. Schmutzwasserleitung in Absprache mit dem Leitungsträger auf Kosten des Grundstückseigentümers bzw. Vorhabenträgers verlegt werden.

## 9 Hochwasserschutz

Das Baugebiet Schleifmatt befindet sich unmittelbar neben dem linken Kinzigdeich (Fluss-km 46+250 - 46+450). Es kann potentiell bei einem Bruch des Kinzigdeichs unter Wasser gesetzt werden. An diesem Deich wurden bei abgelaufenen Hochwassern keine offensichtlichen technischen Mängel – wie Aufweichungen, übermäßige Durchsickerung oder Ausspülung von Feinteilen – festgestellt.

Das RP Freiburg, Abt. Umwelt, Planung, Bau und Unterhaltung Gewässer I. Ordnung, hat unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Regionalisierung den hundertjährigen Hochwasserabfluss angepasst. Dieser beträgt in dieser Gewässerstrecke 817 m<sup>3</sup>/s. Auch unter Berücksichtigung der aktuellen Wasserspiegellage an dieser Stelle ist immer noch ein Freibord von 50 bis 60 cm vorhanden.

Die Geländehöhe des bebauten Nachbargrundstücks 465/4 beträgt nach überschlägiger Auswertung vorliegender GIS-Daten in Deichnähe 211,70 bis 211,80 m+NN. Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen bisher etwas tiefer bei 211,10 bis 211,50 m+NN.

Die Straßenhöhe im Bereich der Zufahrt beträgt etwa 211,60 m+NN. Die Wasserspiegellage bei HQ100 liegt in dem zur Bebauung vorgesehenen Bereich etwa bei 211,95 m+NN (unteres Ende) bis 212,40 m+NN (oberes Ende).

Aufgrund dieser Ausgangsdaten wird in Absprache mit dem RP Freiburg, Abt. Umwelt, Planung, Bau und Unterhaltung Gewässer I. Ordnung, die Grundstückshöhe im Zuge der Bebauung in Deichnähe auf 212,00 m+NN, festgelegt. Damit beträgt die Deichhöhe entlang des Erweiterungsgebietes nur noch weniger als 100 bis 120 cm, der nach der Regel der Technik erforderliche Mindestfreibord von 50 cm ist eingehalten.

Das RP sieht unter Abwägung der verschiedenen für den Hochwasserschutz durch Flussdeiche maßgeblichen Kriterien (Bemessungshochwasser, Freibord, geotechnischer Zustand, Deichverteidigungsmöglichkeiten) hier einen Schutz gegen hundertjährige Hochwasserabflüsse als gegeben.

Die Deichbruchszenarien werden im Rahmen des Landesprogramms voraussichtlich 2008, die fertigen Hochwassergefahrenkarten werden erst 2010 zur Verfügung stehen. Nach jetziger Einschätzung können bei ungünstiger Lage eines Deichbruchs Überflutungen nicht ausgeschlossen werden. Das RP schlägt deshalb vor, vorsorglich das Gebiet als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ nach § 80 Abs. 1, Ziff. 2 WG zu kennzeichnen und damit für Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (VAwS) nach § 80 Abs. 3 WG vorzuschreiben.

Sollte die spätere Berechnung eine andere Abgrenzung des "hochwassergefährdeten Gebiets im Innenbereich" ergeben, so gilt diese dann auch in der Hochwassergefahrenkarte dargestellte Abgrenzung.

Durch die Novellierung des Landeswassergesetzes vom 22. Dezember 2003 wurden in § 80 die „hochwassergefährdeten Gebiete im Innenbereich“ definiert.

Das Land ist derzeit dabei, die fachtechnische Abgrenzung der hochwassergefährdeten Gebiete durchzuführen und in sogenannten Hochwassergefahrenkarten darzustellen. Im Zuge dieser Erstellung wird auch die Kinzig berücksichtigt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt geht das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, davon aus, dass das Abgrenzungsgebiet als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich“ einzustufen ist. Es sind daher die Anforderungen nach § 10 Abs.4 VAWS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringlichkeit, Beschädigungssicherheit, etc.) für Neuanlagen zu erfüllen.

Nach Aussage des RP Freiburg, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Herstellung der Geländehöhe entsprechend des bebauten Nachbargrundstückes, ein Schutz gegen hundertjährige Hochwasserabflüsse durch den Kinzigdeich gegeben.

Die entsprechenden Geländehöhen wurden im Bebauungsplan, in Abstimmung mit dem RP Freiburg, festgelegt.

Dementsprechend wurden gemäß der Forderung des LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, in den Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB folgende Regelungen aufgenommen:

"Neuanlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe D nach § 6 Abs. 3 der VAWS müssen gegen das Austreten von wassergefährdenden Stoffen infolge Hochwasser, insbesondere gegen Auftrieb, Überflutung oder Beschädigung, gesichert werden."

Im Planteil wurde außerdem das Baugebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich gekennzeichnet, bei dessen Bebauung besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Im Übrigen hat die Stadt Haslach um Überprüfung des Hochwasserschutzes und Durchführung evtl. erforderlicher Dammsanierungsmaßnahmen beim RP Freiburg gebeten.

## 10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	0,31 ha	100 %
Gewerbegebiet GE, davon	ca.	0,25 ha	81 %
- im FNP ausgewiesen	ca.	0,14 ha	
Grünflächen, davon	ca.	0,06 ha	19 %
- Ausgleichsfläche im Westen	ca.	0,04 ha	
Überbaubare Fläche (Baugrenze)	ca.	970 m <sup>2</sup>	

## 11 Kosten

Die beitragsfähigen Erschließungskosten richten sich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Haslach.

Die anfallenden Kosten für die ökologische Aufwertung sind von den Eigentümern der Grundstücke oder den Vorhabensträgern im Rahmen städtebaulicher Vereinbarungen zu übernehmen.

## 12 Beabsichtigte Maßnahmen

Der Bebauungsplan soll die Grundlage sein für

Umlegung,

Grenzregelung,

Erschließung,


sofern diese Maßnahmen im Vollzug des Bebauungsplanes notwendig werden.

Freiburg, den 20.11.2007 BU-ta  
22.01.2008 BU-ta  
22.04.2008 BU-ba

Haslach, den 23. APR. 2008 .....

### PLANUNGSBÜRO FISCHER

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br  
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de  
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de



Planer

(☐ 151Beg05.DOC)



  
Winkler, Bürgermeister

~~Bebauungsplan~~ genehmigt  
Änderungsplan  
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den **29. JULI 2008**



LANDRATSAMT  
ORTENAUkreis  
- Baurechtsbehörde -

