KAPPIS Ingenieure GmbH
Europastraße 3
77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
www.kappis-ingenieure.de

KAPPIS INGENIEURE

Fassung vom 2026-03-31
Projekt Nr.: 2024-002

Anlage: 2
Fertigung: 1

Stadt Haslach
Straße
77716 Haslach im Kinzigtal

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : **„Unterm Gottesacker“**

in der Fassung der 2. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Haslach, 19. Mai 2026

Planer:

KAPPIS INGENIEURE
Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 // 77933 Lahr
ppa.

Bürgermeister:

STADT 1 HASLACH IM KINZIGTAL

Armin Hansmann

KAPPIS Ingenieure GmbH
Europastraße 3
77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
www.kappis-ingenieure.de

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planänderung

Die Stadt Haslach möchte den rechtskräftigen Bebauungsplan „Unterm Gottesacker", aufgestellt im Jahr 1968, zum zweiten Mal ändern. Diese punktuelle Änderung bezieht sich auf das Grundstück Flst. Nr. 511/1, das westlich des Friedhofs liegt.



Auszug aus dem Luftbild

Auf dem seit langem brach liegenden Gelände plant der Grundstückseigentümer die Sanierung des Bestandsgebäudes sowie die Errichtung weiterer Gebäude. Im Osten soll eine große einstöckige Halle, im Süden ebenfalls eine einstöckige Halle errichtet werden. Es handelt sich hierbei um bauliche Anlagen für ein Bestattungsinstitut – daher auch der räumliche Zusammenhang mit dem Friedhof. Das Bestattungsinstitut ist derzeit auf ver-

schiedene Standorte verteilt. Dies führt zu langen Wegen und ist organisatorisch und wirtschaftlich daher ungünstig. Nun sollen auf dieser Fläche alle erforderlichen Haupt- und Nebennutzungen zusammengeführt werden.

1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Die Stadt Haslach möchte das ortsansässige Bestattungshaus planungsrechtlich unterstützen, die dringend notwendige geschäftliche Zusammenführung von derzeit drei verteilten Standorten an einem Standort umsetzen zu können. Im Rahmen der dann möglichen Erweiterung können zudem Räumlichkeiten für Nutzungen (z. B. Ausstellungsraum, Umkleiden, Büro, Parkplätze für Bestattungsfahrzeuge) geschaffen werden, die bis dato nicht vorhanden oder nur provisorisch eingerichtet waren.
Bis dato handelt es sich um ein reines Familienunternehmen, so dass teilweise auch private Wohnräume in Anspruch genommen werden konnten, um fehlende Nutzungen zu kompensieren.
Es ist jedoch baldmöglichst geplant, den Betrieb an die nächste Generation zu übergeben. Dann wird es erforderlich werden, familienexterne Mitarbeiter einzustellen, um den Geschäftsbetrieb aufrechtzuerhalten. Hierfür ist der neue zentralisierte Standort erforderlich.

Um für die Zukunft als Bestattungsunternehmen gut aufgestellt zu sein, muss gewährleistet sein, dass:

- externe Arbeitskräfte in Abwesenheit der Eigentümer das volle Angebot durchführen können,
- keine Privaträume durch externe Arbeiter verwendet werden müssen,
- unnötige Wegstrecken vermieden werden,
- die Produkte von der Katalogauswahl in eine Ausstellung verwandelt werden,
- Särge und Materialien ordnungsgemäß gelagert werden können, sowie in einem angemessenen Raum eine Montagemöglichkeit besteht,
- das Bestattungshaus zentral in unmittelbarer Friedhofsnähe zusammengeführt wird,
- sämtliche Räumlichkeiten unter einem Dach vereint werden, um unnötige Wege zu vermeiden,
- nach Ausscheiden der Eltern familienexterne Mitarbeiter eingestellt werden, um leistungsfähig zu bleiben.

Im Vorfeld wurde vergeblich nach anderen Möglichkeiten oder Standorten gesucht. Um ein Abwandern des Bestattungshauses in eine Nachbargemeinde zu vermeiden, wird dieses Bebauungsplanänderungsverfahren durchgeführt. Das Grundstück im Änderungsbereich – Steinacher Straße 29 - ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Eine Feststellung als Baugrundstück war vermutlich aufgrund des unmittelbar angrenzenden Friedhofs nicht möglich.

Durch diese 2. Bebauungsplanänderung in einem sog. Deckblattverfahren können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben geschaffen werden.

Inhalte dieser Änderung des Bebauungsplans sind:

- Punktuelle Änderung des zeichnerischen Teils durch ein Deckblatt mit Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Bestattungsinstitut“ und entsprechenden Baumöglichkeiten
- Erstellen neuer Schriftlicher Festsetzungen für den Änderungsbereich

Durch die Reaktivierung eines brachliegenden Grundstücks und damit der Schaffung von Baumöglichkeiten im Bestand kann mit dieser Bebauungsplanänderung ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet werden. Daher wird das Änderungsverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im Januar 2007 trat nach der Novellierung des Baugesetzbuchs das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Voraussetzung ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Änderung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst. Der Änderungsbereich weist eine Fläche von ca. 1.271 m² auf. Mit der Neuausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,45 entsteht eine zusätzlich mögliche Grundfläche von ca. 572 m². Es werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der

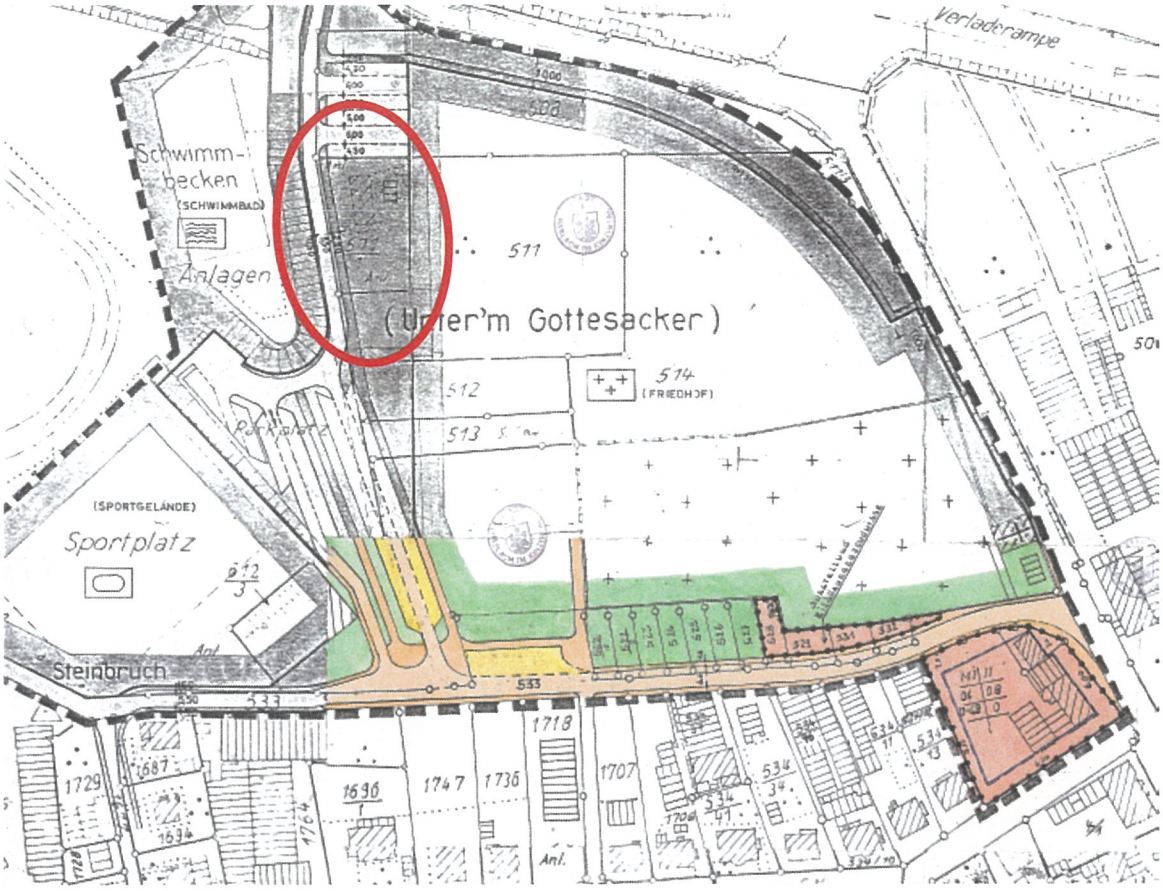
Änderung des Bebauungsplans „Unterm Gottesacker" stehen. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.
Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b 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 2. 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 2.4 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

Das Plangebiet befindet sich in der Steinacherstraße 29, Flurstück Nr. 511/1. Im Norden grenzt das Flurstück 508 an, im Osten und Süden der Friedhof Haslach und im Westen die Steinacherstraße, auf deren gegenüberliegender Seite das Freibad Haslach anschließt. Das Flurstück hat eine Gesamtgröße von ca. 1.271 m².

KAPPIS Ingenieure GmbH
Europastraße 3
77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
www.kappis-ingenieure.de



Auszug aus dem zeichnerischen Teil in der Fassung der 1. Änderung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt hinsichtlich des zeichnerischen Teils punktuell in Form eines Deckblatts (Anlage 3), in dem der Änderungsbereich dargestellt ist.

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen werden **für den Änderungsbereich** neu aufgestellt.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flst. Nr. 511/1 wurde seitens des Bestattungsinstituts erworben.

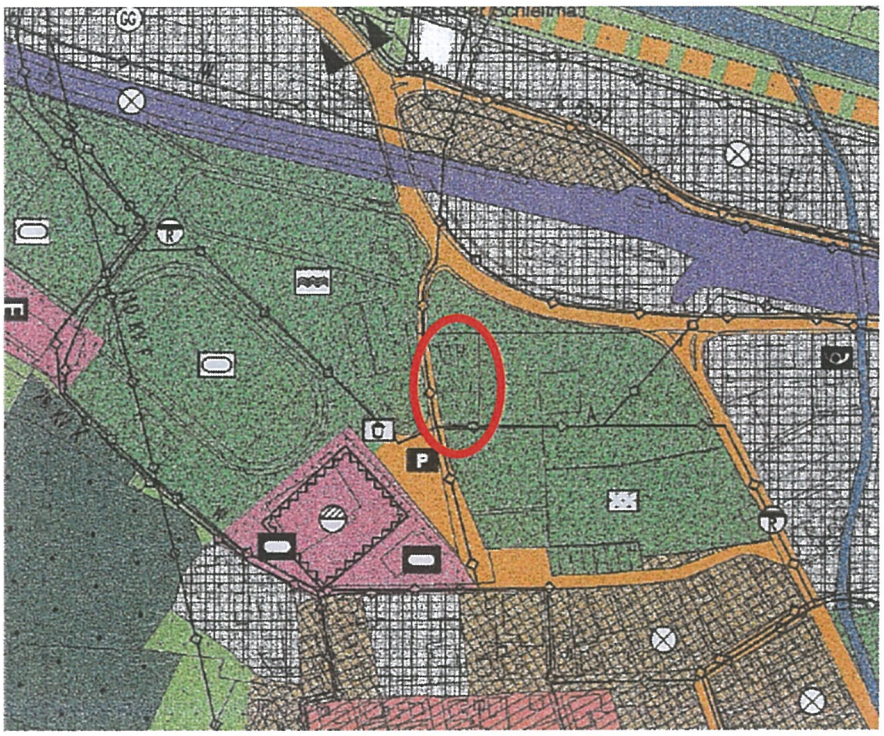
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Stadt Haslach bildet zusammen mit den Gemeinden Fischerbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als bestehende Grünfläche dargestellt.

Diese Bebauungsplanänderung entwickelt sich daher nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung). Er wird daher im Wege der Berichtigung zeitnah angepasst (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Auszug aus dem Planteil des FNP:



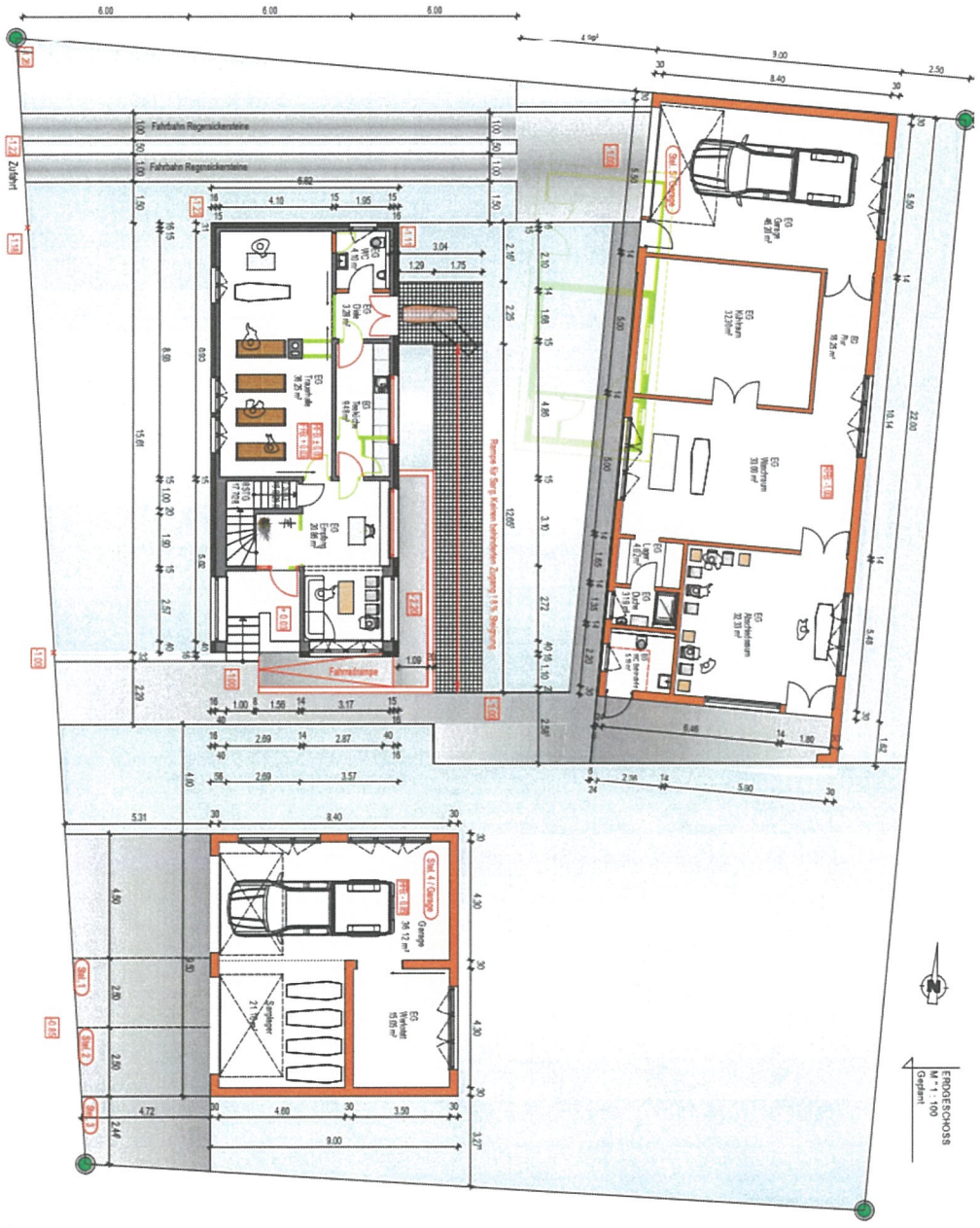
2. Inhalt der Planänderung

Gegenstand dieser 2. Änderung ist der gemeinsame zeichnerische Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Unterm Gottesacker", der mittels eines Deckblatts überlagert wird. Die Schriftlichen Festsetzungen sowie die Örtlichen Bauvorschriften werden zudem für den Änderungsbereich (Deckblatt unter Anlage 3 dieser Bebauungsplanänderung) neu gefasst.

KAPPIS Ingenieure GmbH
Europastraße 3
77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
www.kappis-ingenieure.de

2.1 Gesamtkonzeption

Für die geplante Reaktivierung der Brachfläche liegt bereits eine Konzeption des Bestattungsinstituts vor, auf der diese Bebauungsplanänderung aufbaut.



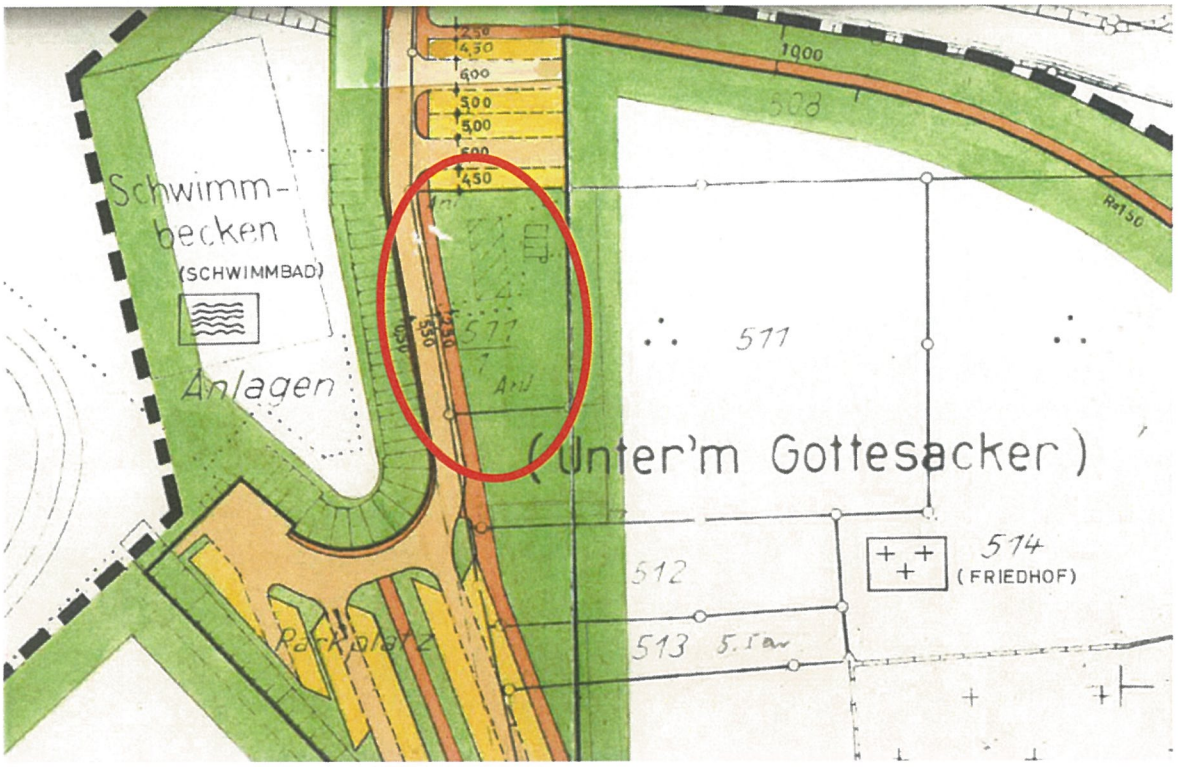
Entwurf Lageplan Planung (Planungsbüro MeJo, Stand 02.08.2024)

KAPPIS Ingenieure GmbH
Europastraße 3
77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
www.kappis-ingenieure.de

2.2 Änderung des zeichnerischen Teils in Form eines Deckblatts – Flst. Nr. 511/1

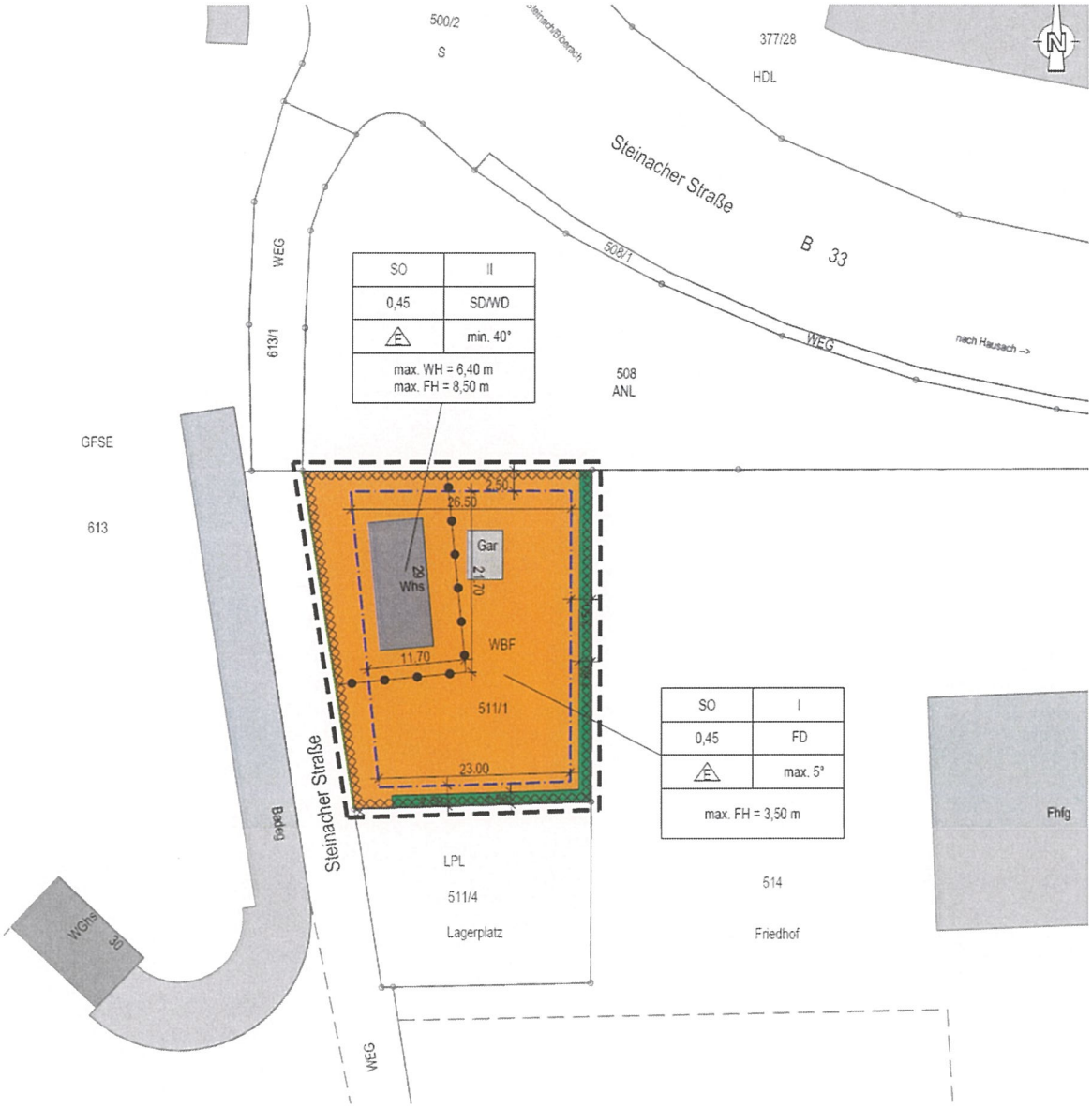
Das bis dato als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Grundstück wird in ein Sondergebiet umgewandelt. Im Übergang zum Friedhofsgelände im Osten bzw. dem öffentlichen Lagerplatz im Süden wird L-förmig eine private Grünfläche ausgewiesen. Das großzügig gefasste Baufenster wird in zwei Nutzungszonen aufgeteilt.

Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan - Bereich Deckblatt:



KAPPIS Ingenieure GmbH
Europastraße 3
77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
www.kappis-ingenieure.de

Geplante 2. Änderung - Bereich Deckblatt:



2.3 Schriftlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich (Deckblatt)

2.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bestattungsinstitut" festgesetzt. Hier werden neben der Hauptnutzung (Trauerhalle, Abschiedsraum, Kühlraum, Waschraum, Sarglager, Werkstatt, Verwaltung) auch alle erforderlichen Nebenanlagen, Freiflächen und Stellplatzflächen zugelassen. Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl geregelt. Sie ist als Höchstmaß auf 0,45 festgelegt.
Das bestehende Gebäude darf so ausgebaut werden, dass hier maximal 2 Vollgeschosse entstehen dürfen. Die Nebengebäude im Osten und Süden sind eingeschossig geplant und auch so festgesetzt.

2.3.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Die zulässige Bauweise wird als offene Bauweise, beschränkt auf Einzelhäuser, definiert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe bzw. nur einer Firsthöhe begrenzt. Diese Maße wurden in Anlehnung an die konkrete Hochbauplanung festgelegt.

2.3.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie ist für Nebenanlagen und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen/Carports jedoch nicht verbindlich. Lediglich der private Grünstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

2.3.4 Örtliche Bauvorschriften

Hinsichtlich der Dachgestaltung werden im nordwestlichen Bereich Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m zugelassen. Die Mindestdachneigung für Hauptgebäude beträgt 40°. Als Dacheindeckung von Steildächern sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Die Dachneigung von I-geschossigen An- oder Vorbauten kann jedoch frei gewählt werden.

Im südwestlichen und östlichen Bereich müssen die Hauptgebäude mit einem Flachdach errichtet werden. Die Dachneigung darf maximal 5° betragen. Ziel ist es, so eine Abstaffelung der Bebauung zum Friedhof hin zu erreichen.

Garagen und Carports müssen generell mit einem Flachdach errichtet werden.

Flachdächer von Hauptgebäuden und Garagen/Carports, die nicht als Terrassen genutzt werden, müssen auf mindestens 70% der Dachfläche extensiv begrünt werden. Das Substrat muss eine Mindesthöhe von 11 cm aufweisen.

Um eine sinnvolle Nutzung des Dachgeschosses zu gewährleisten, sind Dachaufbauten zulässig. Sie werden jedoch in ihrer Längenausdehnung beschränkt. Bei Satteldächern/gegeneinander versetzten Pultdächern sind sie bis maximal 2/3, bei Walmdächern/Krüppelwalmdächern bis maximal 1/2 der zugehörigen Gebäudelänge zulässig.
Die Dachaufbauten sind an der Traufseite mindestens um Wandstärke einzurücken. Die Abstände zur Giebelwand (bei Satteldächern/gegeneinander versetzten Pultdächern) bzw. zu den äußeren Firstpunkten (bei Walmdächern/Krüppelwalmdächern) muss mindestens 1 m betragen, ebenso der Abstand zum First. Die Wandhöhe der Dachaufbauten gemessen vom Dachgeschossrohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenwand mit der Dachhaut darf maximal 2,90 m betragen. Dachaufbauten sind nur an den Längsseiten zulässig.

Hinsichtlich Werbeanlagen werden Einschränkungen getroffen. Sie dürfen nur an der Stätte der eigenen Leistung und nur fassadengebunden an der Nord- bzw. Westfassade angebracht werden. Die werbewirksame Fläche darf je Fassadenseite in der Summe maximal

3 m² betragen. Zudem ist ein freistehender Pylon/Schild westlich, parallel zur Straße zulässig. Die Dimensionierung darf maximal 2 m x 1 m (H x B) mit einer werbewirksamen Fläche von maximal 1 m² nicht überschreiten.

Aufgrund der im Umweltbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation werden zudem Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen sowie von Einfriedungen getroffen.

Generell sind im Änderungsbereich Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig. Für sie gelten die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften Ziffer 3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden sowie Garagen und Carports, Ziffer 3.3 Anforderungen die Gestaltung der unbebauten Flächen und Ziffer 3.4 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen nicht.
Sollten Photovoltaikanlagen vorgesehen werden, wird darauf hingewiesen, dass für geplante Photovoltaikanlagen eine Blendung auf die B 33 ausgeschlossen werden muss. Für die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist daher ein entsprechender Untersuchungsbericht zur Genehmigung beim Straßenbauamt vorzulegen.

2.4 Umwelt/Artenschutz

2.4.1 Umweltbeitrag

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes sowie des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Daher wurde ein Umweltbeitrag ausgearbeitet, der Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 5 ist. Er beinhaltet eine Kurzbewertung der Schutzgüter und die Einarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange, die im Rahmen einer artenschutzrechtliche Beurteilung untersucht wurden.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung wurden nachrichtlich übernommen:

- insektenverträgliche Beleuchtung
- Pflanz- und Erhaltungsgebote
- Dachbegrünung
- Gestaltung der unbebauten Flächen
- Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren
- Belagsflächen, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen
- Gestaltung von Einfriedungen
- Maßnahmen für den Artenschutz
- ökologische Baubegleitung

Zudem wurden Empfehlungen und Hinweise zum Bodenschutz, Umgang mit Grundwasser, Regenwasserrückhaltung, Fassadenbegrünung und Vermeidung von Vogelschlag nachrichtlich übernommen.

2.4.2 Artenschutz

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind die artenschutzrechtlichen Belange des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Dabei ist zu prüfen, ob Zugriffs- und Störungsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verletzt werden. Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote sind auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie des Risikomanagements). Gegenstand dieser Prüfung sind alle europarechtlich geschützten Arten, besonders geschützte und streng geschützte Arten. Außerdem werden in der Regel die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie in die Prüfung einbezogen.

Die Artenschutzrechtlichen Belange nach §§ 44 BNatSchG wurden in einem gesonderten Gutachten vom Büro für Landschaftsplanung Dipl.-Forstw. H.-J. Zurmöhle aus Waldkirch untersucht und bewertet.

Die Artenschutzfachliche Beurteilung in der Fassung vom 11.09.2024 ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 6.

Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Umweltbeitrag eingearbeitet. Die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen, die zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen und die aufgrund der Verfügbarkeit von Gehölzen nicht zeitlich vorgezogen umzusetzenden Maßnahmen wurden als Festsetzungen übernommen.

Gesamtgutachterliches Fazit

„Unter Berücksichtigung und vollständiger Umsetzung aller genannten Maßnahmen wird aus fachgutachterlicher Sicht eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei den artenschutzrechtlich relevanten Arten ausgeschlossen."

2.5 Verkehrssituation/Abfallentsorgung

Die öffentliche Erschließung des Änderungsbereichs und somit auch die Abfallentsorgung erfolgt über das bestehende Straßennetz. Der Änderungsbereich schließt mit seiner Westseite an die Steinacher Straße an und wird über diese erschlossen. An den vorhandenen Grenzverläufen dieser öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen keinerlei Änderungen.

Der Grundstücksbesitzer kann die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße (Steinacher Straße) zur Abholung bereitstellen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.6 Geologische Untersuchungen

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Auensand" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Flasergneis" im Untergrund 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.

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurde kein Bodengutachten erstellt.
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der 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.

2.7 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für den Änderungsbereich für ein 100-jähriges Ereignis gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden.

Im Katastrophenfall (HQ extrem) kann es jedoch zu Überflutungen kommen. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Aus diesem Grund wurde der gesamte Änderungsbereich im Deckblatt zum zeichnerischen Teil 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.

Erforderliche Auflagen hinsichtlich der Errichtung baulicher Anlagen im Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten ergehen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

2.8 Technische Ver- und Entsorgung

Die Leitungsnetze im öffentlichen Raum (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation) werden durch diese Bebauungsplanänderung in ihrem Bestand nicht berührt.

Im Änderungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Hierbei handelt es sich um den Hausanschluss des Bestandsgebäudes. Die entsprechenden Pläne können bei Bedarf unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de/ eingesehen werden.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
Zur Versorgung neu geplanter Gebäude mit einer Telekommunikationslinie der Telekom werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

2.9 Altlasten/altlastverdächtige Flächen

Im Änderungsbereich liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.10 Kampfmittel

Für das Plangebiet selbst, wie auch für den Änderungsbereich, wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bzw. der folgenden Änderung keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

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

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Die Änderungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil erfolgen im sog. „Deckblattverfahren". Die Festsetzungen des rechtskräftigen zeichnerischen Teils in der Fassung vom 31.12.1981 einschließlich der 1. Änderung vom 31.12.1981 werden durch ein Deckblatt überlagert (Anlage 3).

Die Schriftlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan werden **für den Änderungsbereich dieser 2. Änderung** neu gefasst. Dieser ist in Anlage 3 - Deckblatt - dargestellt.

Die übrigen Flächen und die zugehörigen Festsetzungen bleiben unverändert gültig (Stand Aufstellung des Bebauungsplans einschließlich der 1. rechtskräftigen Änderung).

5.3 Kosten

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans sowie für die Fachbeiträge Artenschutz und Naturschutz.

5.4 Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen.

6. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften unbeschränkt zulässig.

Aufgestellt: Lahr, 31.03.2026

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin