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

KAPPIS INGENIEURE

Fassung vom 2026-03-25
Projekt Nr.: 2025-014

Anlage: 2
Fertigung: 1

Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Begründung

zur 3. Änderung der Satzung über die Grenzen für ein Teilgebiet des im Zusammenhang bebauten Ortsteils „Schnellingen“ im Bereich Schnellinger Straße - Erweiterung um Flst. Nrn. 1847 und 1848 (Teil) und Neufassung der Schriftlichen Festsetzungen -

Ausgefertigt: Lahr/Haslach, 21. April 2026

Planer:

KAPPIS INGENIEURE
Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 // 77933 Lahr

Bürgermeister:

STADT HASLACH IM KINZIGTAL

Armin Hansmann

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

KAPPIS INGENIEURE

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der 3. Satzungsänderung

Anlass für diese 3. Änderung ist eine Anfrage hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken Flst. Nr. 1847 und 1848 (Teil) in Schnellingen. Die Fläche grenzt unmittelbar südwestlich an den Geltungsbereich der „Satzung über die Grenzen für ein Teilgebiet des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schnellingen" an. Diese Abrundungssatzung wurde 1987 erlassen und in den Jahren 1998 und 2011 geändert.

Beabsichtigt ist, ein unterkellertes Wohnhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Pool im Gartenbereich zu errichten.

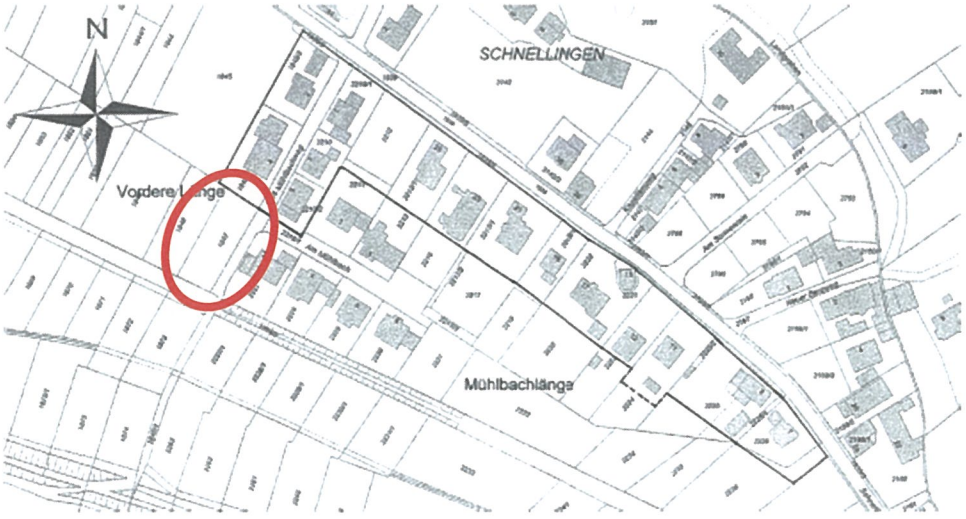


Lageplan Bauvorhaben

Der Entwurf sieht für das Hauptgebäude ein Satteldach mit 35° Dachneigung mit einer PV-Vollbelegung auf der Südseite vor. Die Doppelgarage soll mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgebildet werden.

Die städtebaulichen Fluchten und die gebietsprägende Dachform des Satteldachs werden gewahrt. Das Grundstück ist bereits von zwei Seiten baulich gefasst. Das geplante Bauvorhaben fügt sich daher in den Bestand ein und arrondiert diesen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke Flst. Nrn. 1847 und 1848 (Teil) liegen derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Da es sich bei dem angefragten Bauprojekt nicht um ein im Außenbereich zulässiges Vorhaben handelt, muss zunächst eine grundsätzliche Zulässigkeit des Bauvorhabens durch bauplanungsrechtliche Maßnahmen erzielt werden. Durch Änderung bzw. Erweiterung des Geltungsbereichs der Satzung können diese Zulässigkeitsvoraussetzungen für das Bauvorhaben geschaffen werden. Gemäß § 34 Abs. 4 S.1 Nr. 3 BauGB kann die Stadt Haslach durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Ergänzungssatzung).



Auszug zeichn. Teil 2. Änderung:

Aktueller Geltungsbereich ARS Schnellingen

Die Schaffung einer Baumöglichkeit kann ohne Erweiterung der öffentlichen Erschließung erfolgen.

Die Verwaltung möchte diese 3. Änderung der Satzung auch zum Anlass nehmen, die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich im Sinne der Innenentwicklung maßgeblich zu verschlanken. Die Festsetzungen entstammen im Wesentlichen der Ursprungsfassung der Satzung aus dem Jahr 1987. Sie sind nicht mehr zeitgemäß und haben zuletzt bei Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereichs entsprechende Befreiungen erfordert.
Die Festsetzungen haben das Gebiet in der Vergangenheit aber auch geprägt und städtebaulich so wachsen lassen, wie es heute vorzufinden ist. Es ist nun nahezu vollständig bebaut und als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu werten. Künftige Bauvorhaben können entsprechend nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 BauGB beurteilt werden – so auch im vorliegenden Fall.

Insofern stellt die Satzungsänderung also nicht nur eine Ergänzungssatzung, sondern gleichermaßen eine Klarstellungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB dar.

In der Gemeinderatssitzung vom 24.06.2025 wurde der Grundsatzbeschluss zur 3. Änderung der Abrundungssatzung „Schnellingen“ im Bereich Schnellinger Straße gefasst.

1.2 Plangebiet/Räumlicher Geltungsbereich der Änderungssatzung

Bei der Satzungsänderung sind die Maßgaben und Verfahrensvorschriften des § 34 Abs. 5 und 6 BauGB zu beachten. Unter anderem ist bei der Miteinbeziehung von Außenbereichsflächen darauf zu achten, zusätzliche Flächeninanspruchnahmen für bauliche Nutzungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Im Hinblick auf das angefragte Vorhaben können die zuletzt beschlossenen Änderungen bzw. Erweiterungsflächen derartiger Satzungen als Referenz und Orientierungswert herangezogen werden. Demnach sollte die Einbeziehungsfläche im Rahmen von maximal 700 bis 950 m² liegen.

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

Städtebaulich betrachtet, bietet sich die nachfolgend in rot dargestellte Erweiterungsfläche an. Sie beträgt ca. 800 m² und fügt sich daher auch bezüglich der Größe in den genannten Rahmen ein:



Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung einschließlich der beiden erfolgten Änderungen sowie der Änderungs-/Erweiterungsbereich dieser 3. Änderung sind im Lageplan unter Anlage 3 dargestellt. Im Rahmen der 3. Änderung wird der Geltungsbereich um die Grundstücke Flst. Nrn. 1847 und 1848 (östlicher Teil) erweitert.

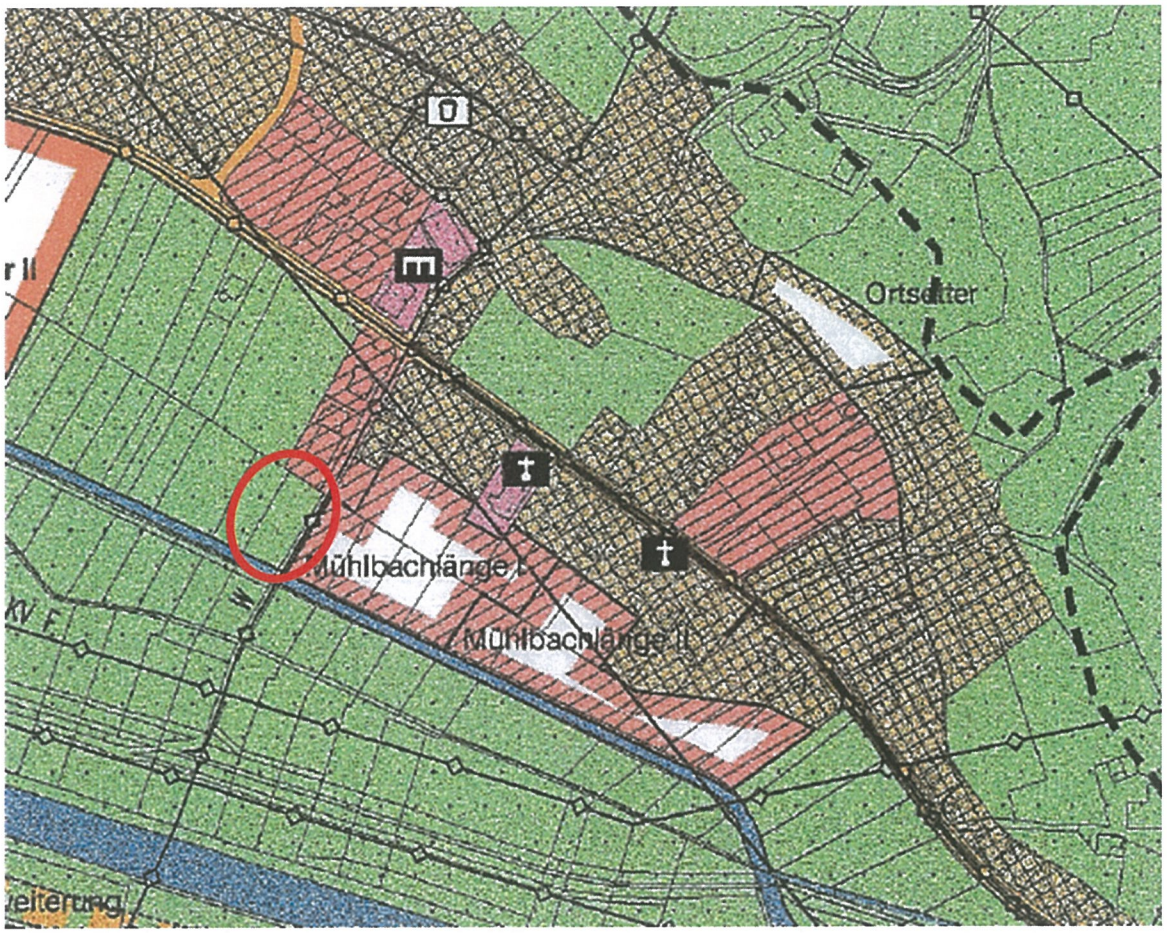
1.3 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke, die in die Satzung einbezogen werden, liegen in Privateigentum.

1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Änderungs-/Erweiterungsbereichs als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Auszug aus dem rechtswirksamen Planteil des FNP:



1.5 Erfolgte Satzungsänderungen

Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens ist die Frage aufgetaucht, wie viele Änderungen dieser Satzung erfolgt und letztendlich auch zur Rechtskraft gekommen sind. Im Jahr 2011 wurden zwei Verfahren eingeleitet (Erweiterung um Teilfläche Flst. 2224; Änderung der Gebietsart). Daraus resultierend war zu klären, ob es sich bei diesem Verfahren nicht um die 3. Änderung, sondern ggf. um die 4. Änderung handelt.

Die Recherche hat ergeben, dass eine 3. Änderung geplant war. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gab es eine Stellungnahme des Amts für Landwirtschaft, die neben Bedenken für landwirtschaftliche Betriebe auch die damals unklare Situation der B33-Umfahrung

sowie in Folge dessen eine mögliche Umstrukturierung bzw. Renaturierung der Kinzig angesprochen hat. Auf der Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss wurde handschriftlich vermerkt, dass die 3. Änderung aufgrund dieser Stellungnahme und der unklaren B33-Situation auf unbestimmte Zeit verschoben wird und somit ruht. Ein Satzungsbeschluss wurde nicht gefasst. Aus heutiger Sicht wird die damals geplante Änderung kein Thema mehr sein – das Verfahren wird nicht mehr aufgenommen.

Daher ist die Titulierung dieses Verfahrens als 3. Änderung richtig und wird so zum Abschluss gebracht.

2. Inhalt der Planung

Im Rahmen dieser 3. Änderung wird der Geltungsbereich der Satzung um die Grundstücke Flst. Nrn. 1847 und 1848 (östlicher Teil) in Haslach-Schnellingen (siehe Lageplan unter Anlage 3) erweitert. Zudem werden die bisherigen Schriftlichen Festsetzungen für das Gesamtgebiet überarbeitet bzw. gestrichen. Das Verfahren wird nach den Maßgaben des § 34 Abs. 5 und 6 in Verbindung mit §§ 13 und 10 BauGB durchgeführt.

2.1 Erweiterung des Geltungsbereichs

Der rechtskräftige Geltungsbereich der Abrundungssatzung wird erweitert. Die Grundstücke Flst. Nrn. 1847 und 1848 (östlicher Teil) werden einbezogen. Zusammen mit der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Mühlbachlänge I" kann die bauliche Entwicklung so arrondiert werden.

Im Lageplan unter Anlage 3 sind sowohl die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs der rechtskräftigen Satzung in grau, als auch die Erweiterung im Rahmen dieses 3. Änderungsverfahrens in schwarz dargestellt.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

Bereits im Vorfeld wurde die grundlegende Voraussetzung für die Realisierung des angefragten Bauvorhabens hinsichtlich der Vereinbarkeit des Vorhabens mit der späteren Rechtsgrundlage des § 34 BauGB geprüft und bestätigt. Innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Für den Erweiterungsbereich werden zudem Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz festgesetzt.

Folgende, bis dato in der Satzung geregelten bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen entfallen im Hinblick auf eine Verschlankung der Regelungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Regelung von Nebenanlagen
- Höhenlage der baulichen Anlagen
- Abstandsregelungen zu öffentlichen Verkehrsflächen
- Hauptgebäuderichtungen
- Kniestockhöhen
- Dachform und -neigung
- Dacheindeckung
- Gestaltung von Garagen
- Regelung von Einfriedungen

2.2.1 Sonstige Regelungen

Alle übrigen städtebaulichen Parameter unterliegen der Beurteilung nach § 34 BauGB, dem Gebot des Einfügens in den Bestand.

Zudem werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Grundstücke Flst. Nrn. 1847 und 1848 (östlicher Teil) festgesetzt. Siehe hierzu Ziffer 2.3. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen uneingeschränkt zulässig.

2.3 Umwelt/Artenschutz

Im Rahmen dieser Erweiterung der Abrundungssatzung ist keine formale Umweltprüfung notwendig. Es sind jedoch die Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 ff Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu ermitteln und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe festzulegen (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung).
Daher wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB untersucht. Dieser Fachbeitrag ist Bestandteil dieser Änderungssatzung unter Anlage 4.

Die Satzungsänderung umfasst zwei Themen.
Zum einen werden die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften für den gesamten Geltungsbereich überarbeitet bzw. gestrichen. Das hat keine Auswirkungen auf den baulichen Bestand, kann aber bei zukünftigen Bauvorhaben relevant werden. Eine pauschalisierte Betrachtung möglicher Auswirkungen auf den Umweltschutz zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht sinnvoll. Konkrete bauliche Erweiterungen im Bestand sind aktuell nicht geplant. Es wird daher empfohlen, die Auswirkungen zukünftigen Bauvorhaben auf die Belange des Umweltschutzes dann entsprechend im Rahmen konkreter Bauanträge zu prüfen.
Zum anderen liegt für die Erweiterung der Abrundungssatzung ein konkretes Bauvorhaben vor, welches im Fachbeitrag hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umweltbelange untersucht wurde. Dort wurde daher von einem Plangebiet von 810 m² ausgegangen.

Die hierfür vorgeschlagenen grünplanerischen Festsetzungen innerhalb des Erweiterungsbereichs wurden übernommen. Es handelt sich dabei um:

- Baufeldräumung
- Beleuchtung
- Belagsflächen
- Dacheindeckungen

- Pflanzgebote Wohngrundstück
- Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke
- Empfehlung: Dach- und Fassadenbegrünung

Zum Thema „Artenschutz" wird im Fachbeitrag auf Basis einer artenschutzfachlichen Relevanzprüfung (Anlage zum Fachbeitrag „Belange des Umweltschutzes") folgende Bewertung getroffen:
„Die vier älteren Bäume weisen teils auch etwas Totholz und Baumpilze auf. Diese Merkmale bieten jedoch keine Hinweise auf Nutzung der Bäume durch streng geschützte Tierarten.
Die größeren Bäume eignen sich jedoch als Niststandort für streng geschützte Vogelarten.

Für folgende Arten werden vorhabenbedingte Auswirkungen ausgeschlossen werden: Säugetiere, Reptilien, Amphibien, gewässerbewohnende Arten und Tierartengruppen, Spinnentiere, Landschnecken, Schmetterlinge und Käfer sowie artenschutzrechtlich relevante Farn- und Blütenpflanzen sowie Moose."

Auf Grundlage dieser Beurteilung der Habitatverfügbarkeit werden folgende Maßnahmen festgesetzt, die geeignet sind, das Eintreten eines Schadens zu vermeiden (V = Vermeidungsmaßnahmen) oder die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten durch Wiederherstellung in räumlichem Zusammenhang weiterhin zu erfüllen (vA= vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen).

- V1: Bauzeitenregelung/Baufeldräumung
- vA1: Pflanzung von Gehölzen

Die Maßnahme vA1 für den Artenschutz dient zusätzlich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich.
Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs entsteht ein Defizit von 280 Ökopunkten für das Schutzgut Biotope, für das Schutzgut Boden ein deutlich höheres Defizit von 2.025 Ökopunkten. Insgesamt verbleibt somit ein Ausgleichsdefizit von 2.305 Ökopunkten.

Die Maßnahme wird außerhalb des Geltungsbereichs dieser Abrundungssatzung auf den Flurstücken Nrn. 1868/1 bzw. 1866, Gemarkung Schnellingen, umgesetzt. Die Umsetzung und Dokumentation der Maßnahmen erfolgt unter Hinzuziehung einer ökologische Baubegleitung. Die Maßnahmenumsetzung wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Durch die Pflanzung der für den Artenschutz vorgesehenen Hochstamm-Obstbäume können auch Ökopunkte generiert werden. Es ergeben sich ca. 1.900 Ökopunkte. Zusätzlich mit dem ebenfalls für den Artenschutz anzulegenden Vogelnährgehölze kann der gesamte naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf von 2.305 Ökopunkten hinreichend gedeckt werden.

Hinweis zum Artenschutz - Vögel/Vermeidung von Fensterkollisionen
Zur Vermeidung von Fensterkollisionen von Vögeln wird empfohlen, insbesondere der offenen Landschaft zugewandten Fenster und größere Fensterfronten mit vogelabweisenden Mustern auszustatten, die den Anflug von Vögeln vermeiden, z.B. Punkte auf weißer Folie (siehe hierzu: Vogelfreundliches Bauen mit Glas; Link: https://vogelglas.vogelwarte.ch/de/infothek/merkblaetter).

2.4 Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich laut Digitaler Flurbilanz 2022/23 in der Untergrenzflur.

Westlich und südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Erweiterungsbereich dieser 3. Änderung. Daher ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

2.5 Erschließung

Östlich des Änderungs-/Erweiterungsbereichs verläuft unmittelbar angrenzend der Mühlbachweg, über den das neue Baugrundstück direkt angeschlossen werden kann. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

2.6 Technische Ver- und Entsorgung

2.6.1 Entwässerungssystem

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Ein Anschluss an die bestehenden öffentlichen Leitungen, die im Mühlbachweg verlaufen, ist möglich.

2.6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist hinsichtlich Trink- und Löschwasser über das bestehende öffentliche Wasserversorgungsnetz gesichert.

2.6.3 Elektrizität/Telekommunikation

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Versorgungsnetze. Das neu geplante Gebäude kann daran angeschlossen werden.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Zur Versorgung des Bereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Sofern ein Anschluss an das Netz der Telekom gewünscht wird, sollte die betreffende Bauherrenschaft so früh als möglich über die Bauherren-Hotline unter der kostenlosen Rufnummer 0800 33 01903 einen entsprechenden Auftrag erteilen.

2.6.4 Abfallentsorgung/Bodenaushub

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden von dieser Planung nicht berührt. Auswirkungen auf die Situation der Abfallentsorgung ergeben sich daher nicht. Der Änderungs-/Erweiterungsbereich ist direkt an den Mühlbachweg angebunden.

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) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße, dem Mühlbachweg, zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Änderungsbereich gemäß § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen. Da keine öffentliche Baumaßnahme erforderlich ist, kann dies nur auf dem privaten Grundstück erfolgen. Im Rahmen der Neubebauung sollte der Baugrubenaushub vorrangig auf dem Grundstück verbleiben und darauf wieder eingebaut werden, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden. Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort ergeben sich in diesem Fall für den Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten. Zudem führt eine Verwertung statt der Entsorgung zu einer Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich im Änderungsbereich nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Entsprechende Möglichkeiten sind mit der Stadt Haslach zu ermitteln (z.B. die Verwertung für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.). Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich möglich ist.

2.7 Kampfmittel

Für das Gebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt.
Der Stadt Haslach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.
Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt werden, sollten diese unverzüglich dem Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

2.8 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

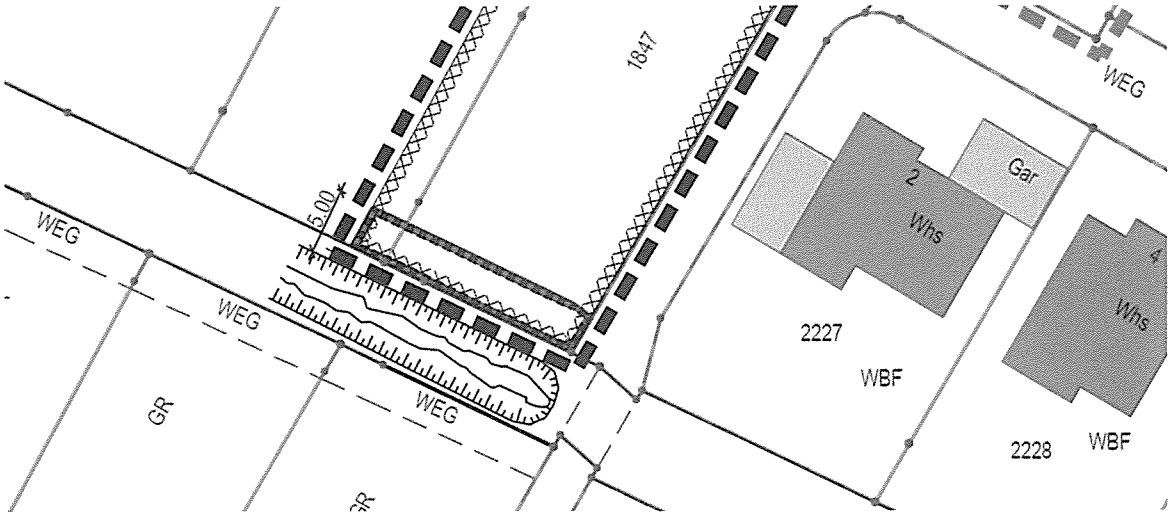
Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für die Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs für ein 100-jähriges Ereignis gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden.

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 Änderungs-/Erweiterungsbereich im Lageplan 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.

2.9 Gewässersituation

Der Änderungs-/Erweiterungsbereich dieser 3. Änderung wird im Süden durch den Mühlbach begrenzt. An ihn schließt beidseitig ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen, gemessen ab Böschungsoberkante, an. Er wurde auf Basis einer Vermessung nachrichtlich in den Lageplan übernommen:



Dieser 5 m breite Schutzstreifen ist freizuhalten. Nach derzeitiger Rechtgrundlage sind im Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG verboten:

1. die Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. die Beseitigung standorttypischer Bäume und Sträucher, soweit dies nicht zur Bestandspflege, Gewässerunterhaltung oder Gefahrenabwehr erforderlich ist,
5. das Neuanpflanzen von nicht standorttypischen Bäumen und Sträuchern.

3. Umweltverträglichkeit

Die 3. Satzungsänderung wird nach Maßgabe des § 34 Abs. 5 und 6 in Verbindung mit den §§ 13 und 10 BauGB durchgeführt. Gemäß § 34 Abs. 5 in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese ist Bestandteil dieser Satzung unter Anlage 4.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise und Empfehlungen

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bauleitplanung“

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

4.2 Altlasten

Hinweise zu möglichen Altlasten/Altlastverdachtsflächen im Plangebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen nicht 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.

4.3 Geotechnik

Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus der quartären Lockergesteinseinheit "Auensand" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Flasergneis" im Untergrund zu erwarten. 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 Gründunghorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG 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 84.2 – Operative Archäologie (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.

Aufgestellt: Lahr, 25.03.2026

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin