



## Begründung

### zur 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Haslach für den Bereich „Allmend“

#### 1. Allgemeines

##### 1.1 Anlass zur Änderung des Flächennutzungsplans

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 m<sup>2</sup>), bei einer Verkaufsfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> und einer Produktionsfläche von insgesamt ca. 10.500 m<sup>2</sup> (7.500 m<sup>2</sup> überdacht und 3.000 m<sup>2</sup> Freifläche). Zu den Hauptprodukten gehören selbstgezüchtete Pflanzen für alle Jahreszeiten.

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 vorgesehen. In diesem Bereich werden Klimaregelung, Heizungsanlagen, Tischsysteme und Bewässerung an den neuesten Stand der Technik angepasst.

Zusätzlich sieht die Gärtnerei Albert Göppert bzw. die Göppert Gartencenter GmbH die Errichtung eines Dorfladens mit dem Verkauf von regionalen Produkten vor (auch Eigenprodukte bzw. Erzeugnisse) sowie die Installierung eines Gastronomie-/Cafébereiches. Als Endnutzer ist die Verpachtung an ein innovatives Jungunternehmen vorgesehen.

Um planungsrechtlich die Grundlage für die beabsichtigte Nutzung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Das Planungsgebiet befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, sodass ein zweistufiges Verfahren mit frühzeitiger Anhörung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der anschließenden Offenlage nach § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden muss.

Der Gemeinderat der Stadt Haslach hat in öffentlicher Sitzung am 12.12.2017 den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Allmend“ für die geplante

Betriebserweiterung / Modernisierung Göppert gefasst. Der Satzungsbeschluss wurde in öffentlicher Sitzung am 22.09.2020 eingeholt.

## 1.2 **Plangebiet**

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

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

## 1.3 **Raumordnerische Auswirkungen**

Um die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Bebauungsplans zu ermitteln wurde eine Auswirkungsanalyse durch die Firma Ecostra erstellt (siehe Anlage). Diese kommt zu folgendem Gesamtfazit:

### Konzentrationsgebot

Das Konzentrationsgebot wird erfüllt, da Haslach im Kinzigtal als Mittelzentrum als Standort für großflächigen Einzelhandel vorgesehen ist.

### Kongruenzgebot

In der Ecostra-Auswirkungsanalyse wird in der raumordnerischen Bewertung der landes- und regionalplanerisch festgelegte Mittelbereich von Haslach berücksichtigt. Unabhängig davon, muss für die grundlegenden Analysen zunächst immer der betriebliche Einzugsbereich bestimmt werden. Dieser kann – muss aber nicht – mit dem planerischen Verflechtungsbereich übereinstimmen. Im gegenständlichen Fall geht das Einzugsgebiet des Gartencenters Göppert deutlich über den mittelzentralen Verflechtungsbereich von Haslach (Fischerbach, Gutach (Schwarzwaldbahn), Haslach im Kinzigtal, Hausach, Hofstetten, Hornberg, Mühlenbach, Oberwolfach, Steinach, Wolfach) hinaus. Dies konnte u.a. auch durch vorliegende Daten aus Kundenbefragungen am Standort verifiziert werden. Auf das Kerneinzugsgebiet, das im Wesentlichen dem mittelzentralen Verflechtungsbereich entspricht - entfällt lediglich 52 % des Gesamtumsatzes des Gartencenters, so dass der Umsatzanteil des mittelzentralen Verflechtungsbereichs (auch unter der theoretischen Hinzunahme der außerhalb dieses Kerneinzugsgebiets liegenden Gemeinde Hornberg) keinesfalls bei 70 % oder mehr liegen kann.

Im Ergebnis wird das Kongruenzgebot verletzt. Dies gilt allerdings nicht nur im Falle der geplanten Erweiterung des Gartencenters, sondern bereits für das Untersuchungsobjekt im derzeitigen Bestand. Durch die geplante Umstrukturierung des Gartencenters wird sich die räumliche Kundenherkunft nur unwesentlich ändern. Ob sich hieraus eine raumordnerisch problematische Situation ergibt, wäre durch die Genehmigungsbehörden zu bewerten. Aus fachgutachterlicher Sicht sind jedenfalls diesbezüglich keine negativen Wirkungen auf die Versorgungsstrukturen im Raum erkennbar.

### Integrationsgebot

Das Integrationsgebot wird verletzt, da der Untersuchungsstandort in dezentraler Lage am südöstlichen Ortsrand von Haslach-Bollenbach lokalisiert ist und weitgehend ein gewerbliches Umfeld besitzt. Hier ist jedoch anzumerken, dass eine städtebaulich integrierte Standortlage für ein derart flächenintensives Gartencenter in der Praxis nicht darstellbar ist. Zudem ist an dieser Stelle auf den Bestandsschutz für das bestehende Gartencenter zu verweisen.

### Beeinträchtungsverbot

Das Beeinträchtigungsverbot wurde insbesondere hinsichtlich der geplanten Errichtung eines Bauernmarktes und somit für den Lebensmittelbereich untersucht. Dabei ist festzustellen, dass der geplante Bauernmarkt weder spürbar negative Auswirkungen auf innerörtliche Strukturen oder städtebauliche Entwicklungstendenzen, noch auf die Nahversorgung oder die zentralörtliche Hierarchie im Untersuchungsraum hat.

#### Zusammenfassende Bewertung

Insgesamt ist aus fachgutachterlicher Sicht zu konstatieren, dass die geplante Umstrukturierung und Sortimentserweiterung des Gartencenters Göppert wirtschaftsstrukturell, städtebaulich und raumordnerisch verträglich ist. Bezüglich des aufzustellenden Bebauungsplans „Allmend“ werden von Ecostra die Aufnahme von verschiedenen Festsetzungen empfohlen. Diese werden vollständig in den Bebauungsplan übernommen und sind im Einzelnen:

Im Bereich des Sondergebietes „Gartencenter mit Gastronomie“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Verkaufsflächen für Blumen, Zierpflanzen, Stauden und Gehölze sowie ergänzenden Gartenbedarf (Gartencenter) mit insgesamt 11.265 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche, davon:

- Lebensmittel (Bauernmarkt mit regionalen Produkten) mit maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- zentrenrelevante Randsortimente mit insgesamt maximal 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche; davon
  - Glas / Porzellan / Keramik / Deko / Einrichtungsbedarf / Floristikbedarf maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Schnittblumen maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Tierfutter / zoologischer Bedarf maximal 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - Sonstige zentrenrelevante Randsortimente (z. B. Bücher, Bekleidung & Schuhe) je Warenbereich maximal 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Gastronomiebetrieb mit maximal 500 m<sup>2</sup> Fläche, welcher ausschließlich innerhalb der im zeichnerischen Teil mit SO 2 bezeichneten Fläche zulässig ist.

Betriebsleiter- und Mitarbeiterwohnungen / -häuser sind allgemein zulässig.

#### **1.4 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 (Ingenieurbüro für Umweltakustik Heine und Jud, Stuttgart). Diese kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Im Bebauungsplanverfahren wird die DIN 18005 angewandt. Zusätzlich wurde geprüft, ob die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden können. Für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung wurden die Richtwerte entsprechend denen eines allgemeinen Wohngebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) bzw. eines Mischgebietes von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) herangezogen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

- Entsprechend der Regelung der TA Lärm muss der Gesamtbetrieb betrachtet werden. Eine Abkopplung einzelner Anlagen oder Schallquellen ist in der Regel nicht zulässig.
- Es wurde die Abstrahlung der maßgeblichen Schallquellen bestimmt und zum Beurteilungspegel zusammengefasst, unter Berücksichtigung der Einwirkzeit, der Impulshaltigkeit und der Pegelminderung auf dem Ausbreitungsweg. Grundlage hierfür waren Literaturangaben sowie Angaben seitens des Auftraggebers.
- Es treten bei der Realisierung der Parkplatzfläche auf dem Flurstück 1497 Beurteilungspegel bis 45 dB(A) tags (bis 52 dB(A) in den Kleingärten) und bis 33 dB(A) in der lautesten Nachtstunde auf. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen damit eingehalten.

#### Vorsorglicher Lärmschutz

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 Flurstück 1515 eine Lärmschutzwand zu errichten ist, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese Stellplätze oder Carports von Mitarbeitern auch noch nach 22:00 Uhr genutzt werden.

#### Gastronomie – Öffnungszeiten und Musikdarbietungen

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

Mit Verweis auf die schalltechnische Untersuchung erfolgt im Außenbereich keine Wiedergabe von Musik, was verbindlich in der Baugenehmigung als Auflage fixiert wird.

Durch die Planung auftretenden Konflikte werden auf Ebene des Bebauungsplans gelöst.

### **1.5 Verkehrliche Erschließung und Parkraumsituation**

#### Vorbemerkung

Der Allmendweg wurde im Frühjahr 2019 einer Straßenzustandsbewertung unterzogen (Gesellschaft für Straßenanalyse mbH). Die Straße wurde dabei mit gut / mittelmäßig bewertet. Ein gänzlicher Ausbau kann grundsätzlich nur dann weiter diskutiert und in den Gremien beraten werden, wenn auch die geforderte Ausbildung eines auf einer Straßenseite durchgängigen Geh- und Radweges realisiert werden kann. Seitens der betroffenen Grundstückseigentümer (Flst. Nr. 1494, Netze Mittelbaden) besteht derzeit jedoch keine Bereitschaft bzw. Möglichkeit -insbesondere aufgrund einzuhaltender Mindestabstände zu technischen Einrichtungen- Flächen zur Verfügung zu stellen.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen und wird nicht verändert. Auf Grund der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerten Anregungen und Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung wurde am 19.10.2018 vor Ort eine Verkehrsschau mit der Polizei und der Straßenverkehrsbehörde durchgeführt. Dabei wurde festgestellt:

- Das Gartencenter liegt in einem Zone-30-Bereich. Ein Zebrastreifen ist aufgrund der Tempobeschränkung grundsätzlich entbehrlich. Im Falle einer Realisierung sind die geltenden Anforderungen zur Errichtung von Fußgängerüberwegen zu beachten, eine ausreichende Beleuchtung wäre Voraussetzung.
- Ein Gehweg ist entbehrlich, da die fußläufige Frequentierung der Straße eher gering ist und durch kein Wohngebiet führt.
- 4,50 m Fahrbahnbreite reichen für den Kfz-Begegnungsverkehr aus. Dies kann jedoch nur dann gewährleistet werden, wenn keine Be- bzw. Entladevorgänge im Straßenraum erfolgen.
- Die Verkehrssituation kann durch ein schlüssiges Parkkonzept entschärft werden.

Polizei und Straßenverkehrsbehörde empfehlen verschiedene Maßnahmen, um die verkehrliche Situation im Allmendweg und im Bereich vor dem Gartencenter zusätzlich zu verbessern:

- Kundschaft / Fußgänger sollen konzentriert nur an einer Stelle die Fahrbahn queren
- die Sicht bei Ausfahrt aus den Parkplätzen muss frei sein und darf nicht durch Anpflanzungen beeinträchtigt werden (ausreichendes Sichtdreieck)
- die Parkplätze direkt vor dem Gebäude sollten so angeordnet werden, dass der Be- bzw. Entladevorgang nicht im Straßenraum stattfindet. Um dies sicherzustellen werden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Ein- und Ausfahrtsregelung der Parkplätze sollten überdacht werden, ggf. sollten Ein- und Ausfahrt getrennt gestaltet werden
- Optische Kenntlichmachung vor Übergang Parkplatz/Fußweg auf Straße
- die Fahrbahn kann durch eine seitliche Begrenzungslinie optisch hervorgehoben werden
- die Einfahrtssituation von der Bollenbacher Straße in den Allmendweg kann durch eine Mittellinie im Allmendweg verbessert werden

Die verkehrliche Erschließung ist somit gesichert und kann durch verschiedene Maßnahmen punktuell noch verbessert werden.

#### 1.6 Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und HQExtrem

Das Plangebiet liegt in weiten Teilen innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets und innerhalb der Fläche HQExtrem. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets befinden sich heute bereits eine große Anzahl an Gewächshäusern, welche durch den Bebauungsplan fixiert und - im Vergleich zum heutigen Bestand - um lediglich ca. 880 qm erweitert werden sollen. Das durch die geringfügige Erweiterung wegfallende Hochwasserretentionsvolumen wird innerhalb des Plangebiets vollständig kompensiert und ausgeglichen.

Im Überschwemmungsgebiet ist gemäß § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) die Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch untersagt. Dieses Verbot trifft i. S. d. § 78 Abs. 1 WHG ausschließlich für Außenbereichsflächen zu, auf denen durch

Bauleitplanung oder städtebauliche Satzung erstmalig eine Bebauung ermöglicht werden soll. Die untere Wasserbehörde kann eine Baugebietsausweisung im Überschwemmungsgebiet gemäß § 78 Abs. 2 WHG nur dann zulassen, wenn kumulativ nachgewiesen wird, dass:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten ist,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei 100-jährlichen Hochwasserereignissen (HQ100) keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

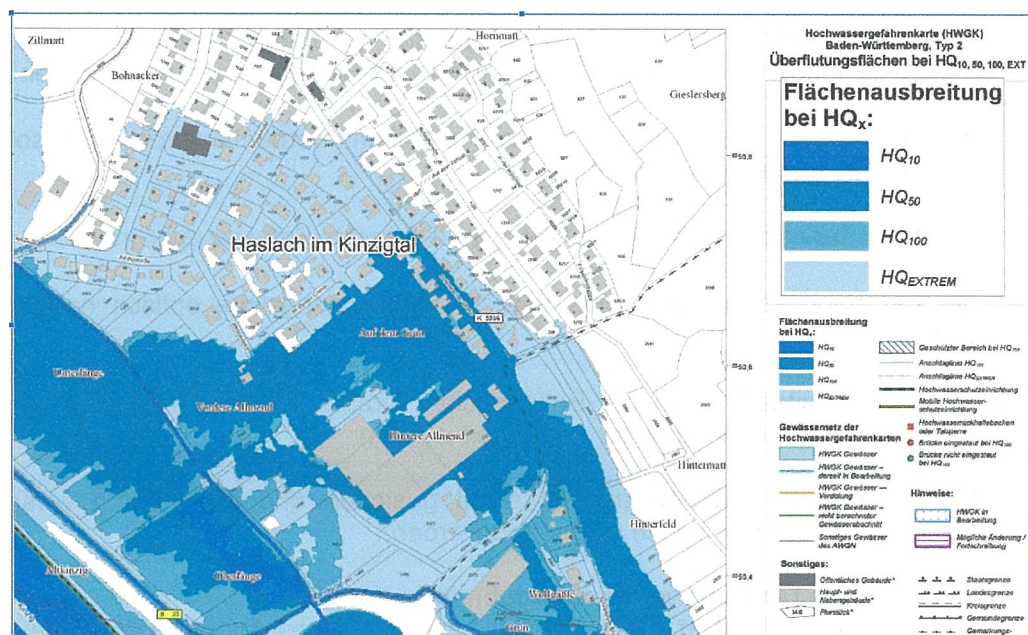


Abb. VI-1: Auszug Hochwassergefahrenkarte (Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung BW)

Die Zulassungsvoraussetzungen der Ziffern 1 und 2 sind erfüllt, da es sich um die Sicherung einer bereits bestehenden Nutzung handelt und das Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt.

Die Stadt Haslach beantragte mit Schreiben vom 08.04.2019 und 11.02.2020 die wasserrechtliche Zulassung gemäß § 78 Abs. 2 WHG. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange hat ergeben, dass im vorliegenden Fall alle Voraussetzungen erfüllt sind. Das Landratsamt Ortenaukreis erteilte daher mit Bescheid vom 20.03.2020 die wasserrechtliche Zulassung nach § 78 Abs. 2 WHG.

### Flächen außerhalb eines Überschwemmungsgebietes

Die südlich des Betriebsgeländes befindlichen Flächen (Flst. Nr. 1497 (Teil), 1498 und 1499) befinden sich zum einen nicht in Privatbesitz der Eheleute Göppert und zum anderen sollen diese Flächen auch der derzeit landwirtschaftlichen Nutzung nicht entzogen werden. Die Flächen werden von einem Vollerwerbslandwirt bewirtschaftet. Aus den vorgenannten Gründen wurde daher eine Intensivierung des bereits bestehenden Bestandsgebiets der Gärtnerei angestrebt. Der geringfügige Anbau im Eingangsbereich erfolgt auf bereits vollständig versiegelter Fläche, der westlich angedachte und mittlerweile errichtete Lageranbau (benötigt für die gärtnerische Nutzung) wurde entsprechend bei der Ermittlung des Retentionsraumverlusts berücksichtigt. Alle übrigen baulichen Änderungen (insbesondere die Installierung eines Dorfladens mit dem Verkauf von regionalen Produkten (auch Eigenprodukte bzw. Erzeugnisse) sowie die Installierung eines Gastronomie-/Cafébereiches werden im Bestand vorgenommen. Insbesondere auch im Hinblick auf die Vermeidung eines weiteren Flächenverbrauchs, wurde der Dorfladen sowie die gastronomische Nutzung in das Bestandsgebäude der Gärtnerei integriert. Die in diesem Bereich für die Gärtnerei entzogene Fläche wird durch die Verbesserung der Arbeitsabläufe (u.a. Tischsysteme mit Bewässerung nach dem heutigen Stand der Technik) und der Neuordnung der Produktionsflächen kompensiert. Die Gärtnerei produziert jährlich ca. 600.000 Pflanzen aus eigenem Anbau. Der Gartenbaubetrieb wird daher auch weiterhin im Vordergrund stehen.

### Retentionsraumverlust

Das Büro Hydrotec aus Aachen hat eine Ermittlung des Retentionsraumverlusts aufgrund des Bauvorhabens ermittelt. Die zugrunde liegenden Überflutungsgebiete wurden im Rahmen des Projekts „2D-Modellierung des Mittel-/Oberlaufes der Kinzig einschließlich Deichbreschenberechnung“ für verschiedene Hochwasserjährllichkeiten ermittelt. Diese Überflutungsgebiete und die korrespondierenden Wasserstände wurden als Grundlagendaten für die Ermittlung des Retentionsraumverlusts verwendet. Weiterhin wurden vom Planungsbüro Innovativ Schmid digitale Planungsunterlagen mit den zu untersuchenden Anbauten zur Verfügung gestellt. Der Einfluss der geplanten Maßnahme auf die Hochwasserrückhaltung wurde untersucht. Dazu wurde das Volumen des verdrängten Wassers auf dem Grundstück des Gartencenters ermittelt. Maßgebend für die Ermittlung des verdrängten Wasservolumens waren ausschließlich folgende Anbauten:

- Lageranbau
- Anbau Bereich Gewächshaus
- Anbau Bereich Eingang

Der Hochwasserrückhalteraumverlust im Bereich der geplanten Anbauten beträgt ca. 58 m<sup>3</sup>. Die Berechnung des Hochwasserrückhalteraumverlustes erfolgte auf Basis eines 1x1 m Rasters mit dem Programm ArcGIS 10.3. Als Eingangsdaten wurden die Einstautiefenraster und die Überflutungsflächen für den HWGK-Zustand verwendet. Die Einstautiefenraster enthalten das Volumen zwischen Wasserspiegellage und Geländeoberkante. Die betroffenen Rasterzellen wurden im Bereich der geplanten Anbauten ermittelt. Das auszugleichende Rückhaltevolumen ergibt sich dann durch Aufsummieren der betroffenen Rasterzellen (Fläche je Rasterzelle = 1 m<sup>2</sup>. Da bereits die bestehende Erdgeschossfußbodenhöhe (209,18 über NN) des Gartencenters über der Wasserspiegellage eines 100-jährlichen Hochwassers (209,10 über NN) liegt, sind eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit sowie von erheblichen Sachschäden nicht zu erwarten. Der Hochwasserabfluss (bezogen auf ein HQ100), die Höhe des Wasserstandes sowie der bestehende Hochwasserschutz werden nicht

nachteilig beeinflusst. Ebenfalls wird die Hochwasserrückhaltung nicht beeinflusst; der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen (Schaffung eines Rückhalteraaumes nördlich des Lageranbaus).

Die Zulassungsvoraussetzungen der Ziffern 3 bis 9 sind somit ebenfalls erfüllt. Im Bebauungsplan wird in Bezug auf das HQ100 verbindlich festgesetzt, dass zwingend eine hochwassersichere Bauweise erforderlich ist und die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) so zu wählen ist, dass diese über der Wasserspiegellage eines 100-jährlichen Hochwassers liegt. Das Landratsamt Ortenaukreis erteilte daher mit Bescheid vom 20.03.2020 die wasserrechtliche Zulassung nach § 78 Abs. 2 WHG.

#### HQExtrem-Flächen

HQExtrem-Überflutungsflächen sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ zu übernehmen. Nach § 78b Abs. 1 Nr. 1 WHG ist „der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen“.

Im Bebauungsplan sind dazu für HQExtrem-Überflutungsflächen geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen festzusetzen. Im Bebauungsplan wird daher folgendes festgesetzt:

Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden. Im Rahmen der bautechnischen Nachweise ist die Gewährleistung der Stand- und Auftriebssicherheit (Bauwerk, Lagerbehälter etc.) nachzuweisen. Schutz gegen Wasserdruck und Strömungskräfte muss gewährleistet und ebenfalls nachgewiesen werden. Die Errichtung von neuen Heizöl-verbraucheranlagen ist unzulässig.

### **1.7 Einfluss des Bauvorhabens auf die Hochwasserrückhaltung**

Der Einfluss der geplanten Maßnahmen auf die Hochwasserrückhaltung wurde durch die Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH untersucht (Oktober 2017). Die Fläche ist nach einschlägigen Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten (HWGK) durch das hundertjährige Hochwasser (HQ 100) der Kinzig betroffen und liegt somit nach § 65 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Grundsätzlich gilt in festgesetzten Überschwemmungsgebieten, dass die Errichtung oder Erweiterung baulicher Maßnahmen untersagt ist. Gleiches gilt für die Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 78 WHG). Es besteht jedoch ein Ausnahmetatbestand, sofern im Einzelfall ein Vorhaben u.a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird.

Zur Berechnung des Hochwasserrückhalteraumverlustes wurden die Einstautiefenraster und die Überflutungsflächen für den HWGK-Zustand verwendet. Die Einstautiefenraster enthalten das Volumen zwischen Wasserspiegellage und Geländeoberkante. Insgesamt beträgt der Hochwasserrückhalteraumverlust im Bereich der geplanten Anbauten ca. 58 m<sup>3</sup>. Dieser soll im nördlichen Grundstücksteil durch das Anlegen einer Mulde ausgeglichen werden (Fläche ca. 6,50m x 6,50m x 1,37m Tiefe).

## 2. Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Dies gilt insbesondere für Flächennutzungspläne. Für den Bereich der Verwaltungsgemeinschaft Haslach sind die Ziele des Regionalplans Südlicher Oberrhein maßgebend.

Für den Bereich der 7. punktuellen Änderung ergeben sich aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein keine konfliktträchtigen Darstellungen, insbesondere auch in Bezug auf großflächigen Einzelhandel. Im Regionalplan Südlicher Oberrhein werden für das Plangebiet keine raumordnerischen Zielsetzungen getroffen. Konflikte mit dem Regionalplan bestehen daher nicht.

## 3. Verfahren

Zur Flächennutzungsplanänderung wurde ein zweistufiges Planungsverfahren, bestehend aus der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Für die Belange des Umweltschutzes wurde nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Im Rahmen des Flächennutzungsplanänderungsverfahrens wird auf die Begründung Bezug genommen.

### Verfahrensdaten

21.12.2017	Aufstellungsbeschluss zur 7. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes
21.12.2017	Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. Gleichzeitig werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung Stellung zu nehmen
22.12.2017	Ortsübliche Bekanntmachung in den Gemeinden der VVG Haslach
01.01.2018 bis 01.02.2018	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer einmonatigen Planauslage
Schreiben vom 11./12.01.bzw. 23.01.2018	Frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange
29.11.2018	Behandlung der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und Offenlegungsbeschluss

29.03.2019	Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung in den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Haslach
08.04. bis 08.05.2019	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
Schreiben vom 25.03.2019	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
10.09.2019	Behandlung der Anregungen aus der Offenlage und erneuter Offenlagebeschluss
18.09.2020	Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung in den Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Haslach
Schreiben Vom 19.09.2019 bzw. 11.11.2019	Durchführung einer erneuten Offenlage zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
28.09. bis 28.10.2020	Durchführung der erneuten Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit
26.11.2020	Entscheidung über die Anregungen und Feststellungsbeschluss
72. Okt. 2021	Vorlage der Planunterlagen an das Landratsamt Ortenaukreis zur Einholung der Genehmigung
04. März 2022	Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung in den Gemeinden der VVG

#### 4. Umweltbericht

Für Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§2a BauGB), dessen wesentlicher Inhalt in der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §2a BauGB bzw. im Anhang 1 der SUP-Richtlinie vorgegeben ist. Da die Eingriffsregelung (wie ggfs. auch die FFH-Verträglichkeitsprüfung) integrierte Bestandteile der Umweltprüfung sind, werden die dortigen Aussagen bei der Bearbeitung des Umweltberichts zugrunde gelegt. Ausserdem werden im Umweltbericht Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange (TÖB) in die Ausführungen mit einbezogen.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanfortschreibung nicht durchgeführt, sondern im Umweltbericht zur verbindlichen Bebauungsplanung abgehandelt. Für diese Flächennutzungsplanänderung wird der Umweltbericht als separater Beitrag beigefügt.

Da das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nahezu zeitgleich erfolgt, ist gewährleistet, dass die artenschutzrechtlichen Belange parallel geprüft werden können. Durch die Planung auftretende Konflikte werden auf Ebene des Bebauungsplans gelöst.

### Umweltbericht

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. Die innerhalb des Geltungsbereichs vorgeschlagenen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs werden in den Bebauungsplan entsprechend übernommen. Das danach noch vorhandene Ausgleichsdefizit von 42.208 Biotopwertpunkten wird über das Ökokonto ausgeglichen.

Der durch den Bebauungsplan verursachte naturschutzrechtliche Eingriff wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht zum Bebauungsplan wird an dieser Stelle verwiesen.

### Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Gfrörer aus Empfingen) kommt zum 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 (eine betroffene Thuja-Hecke) auf das Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) kann eine Tötung von Vögeln bzw. deren Entwicklungsformen in den Fortpflanzungsstätten ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

### Zusammenfassend das Ergebnis der umweltrechtlichen Prüfung:

#### Schutzgut Mensch

Während der Bauarbeiten kann es zudem vorübergehend zu akustischen und stofflichen Immissionen kommen, welche sich aber im gesetzlich erlaubten Rahmen bewegen werden. Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche zu folgendem Schluss kommt: Die Forderung der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums wird erfüllt. Trotzdem werden nachfolgende Maßnahmen umgesetzt.

Lärmschutzwand mit einer Höhe von rund 1,5 m und einer Länge von ca. 80 m nordwestlich angrenzend an die Parkplatzerweiterungsfläche bzw. alternativ Fahrbahnbelag des Parkplatzes auf der Erweiterungsfläche als Asphalt oder akustisch gleichwertiger Belag und Einhalten eines Mindestabstandes von 4 m zu Flurstück Nr. 1493.

#### Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt

Der Streuobstbestand (Optionsfläche Parken) wird gerodet und die Fläche mit Parkplätzen bebaut. Die Ackerfläche wird überbaut und versiegelt, der Biotoptyp geht dadurch im Eingriffsbereich verloren. 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, Baufeldräumung und Bauzeitenbeschränkung, Vermeidung von Lichtimmissionen, Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

### Schutzgut Boden

Der Bodentyp im Gebiet ist von mittlerer Wertigkeit. Die bestehenden, unbebauten 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 1515/1. 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 1515/1 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 1515/1 und beläuft sich somit auf 2.974 m<sup>2</sup>. 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 „zu berücksichtigen.“

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie zur gestalterischen Ordnung des

Baugebietes, werden im Folgenden als Festsetzungen formuliert, die in den Bebauungsplan übernommen werden:

- Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen etc.).
- Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel und Fledermäuse im Zeitraum vom 01.11. bis 28.02. durchzuführen.
- Entlang der nördlichen Grenze des Gartencenters (Flurstück 1515/1) ist eine Eingrünung aus standortheimischen Sträuchern und Laubbäumen der Pflanzliste in Anhang 7 zum Umweltbericht vorzunehmen. Die Eingrünung ist auf min. 50% der Fläche vorzunehmen, Retentionsflächen sind entsprechend freizuhalten. Die Gehölze sind gruppenweise zu pflanzen, davon min. 30% Bäume oder Sträucher > 3m.
- Die neue Parkplatzfläche ist mit mindestens 6 Hochstämmen zu begrünen. Die nördliche und westliche Abgrenzung des Parkplatzes ist mit einer mindestens zweireihigen Hecke einzugrünen.

#### **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 4 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 54.927 Ökopunkte.

Die Stadt führt ein Eingriffs-Ausgleichsflächenkataster (EAK) mit Ökokonto. Der externe Ausgleichsbedarf ist vollumfänglich der EAK-Fläche „33 Hofstetter Dorfbach“ zugeordnet. Die Maßnahme (Rückbau des Absturzes und der bestehenden Fischaufstiegshilfe, sowie Neubau eines Raugerinnes) wurde bereits im Jahr 2016 umgesetzt.

Haslach, den 26.11.2020

  
  
Philipp Saar  
Bürgermeister

Genehmigt gemäß § 6 Bau GB  
**Landratsamt Ortenaukreis**

Offenburg, den **23. DEZ. 2021**



  
Schaub