

Fassung vom 2016-04-12
Projekt Nr.: 2013-016

Anlage: 2
1. Fertigung



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung mit Umwelt- bericht nach § 2a BauGB

Bebauungsplan : „Rotkreuz“

in der Fassung der 2. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bau-
vorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Haslach, 19. APR. 2016

Planer:



Bürgermeister:



Heinz Winkler

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

Offenburg, den **21. JUNI 2016**



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
Baurechtsbehörde

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Das Wohngebiet „Rotkreuz“ ist innerhalb kurzer Zeit nahezu vollständig bebaut worden. Der gute Verlauf der Bebauung und die nach wie vor sehr große Nachfrage an Bauplätzen in Haslach erfordert die Erweiterung des Baugebiets nach Süden. Da in absehbarer Zeit keine größeren Baugebiete möglich sind, stellt die Erweiterung des Gebiets einen wichtigen Schritt zur Entspannung der Bauplatzsituation dar.

Mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, um die Bebauung und Erschließung der Erweiterungsfläche zu regeln.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planänderung**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Baugebiets zu schaffen, muss der Bebauungsplan in einem 2. Änderungsverfahren in seinem Geltungsbereich nach Süden hin erweitert werden. Durch eine überwiegende Übernahme der geltenden Bebauungsvorschriften kann das Einfügen der weiteren Bebauung in die städtebauliche Ordnung gewährleistet werden. Die Grundzüge der Planung werden weitergeführt. Die talseitigen Gebäude können zudem mit einem Flachdach errichtet werden.

1.3 **Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Der räumliche Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung wird nach Süden hin erweitert. Es handelt sich hierbei um eine Größe von ca. 0,63 ha. Im Übergang zur derzeit geltenden Abgrenzung werden die beiden südlich gelegenen Grundstücke, berg- und talseits der Straße, in den Änderungsbereich mit aufgenommen. Somit kann die Fortführung der Planstraße A sowie die Erweiterung der Baufensterbänder sinnvoll geregelt werden.

Insgesamt weist der Änderungsbereich dieser 2. Bebauungsplanänderung eine Größe von ca. 0,85 ha auf.

1.4 **Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücksflächen innerhalb der reinen Erweiterungsfläche befinden sich in Privateigentum. Die Straßenfläche geht im Rahmen des städtebaulichen Vertrags auf die Stadt Haslach über.

1.5 **Vorbereitende Bauleitplanung**

Die Stadt Haslach gehört zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammen mit den Umlandgemeinden Fischerbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan ist am 07.07.2006 in Kraft getreten. Darin ist die Erweiterungsfläche, die Gegenstand dieser Bebauungsplanänderung ist, als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Somit entwickelt sich diese Bebauungsplanänderung nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans und muss daher zur Genehmigung vorgelegt werden.

Der Gemeinsame Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Haslach-Umland hat zuletzt am 27. Juli 2015 beschlossen, den Flächennutzungsplan durch einen Flächenaustausch zu ändern. Somit wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans angepasst (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Da durch die Erweiterung des Wohngebietes um sechs Bauplätze die Flächenbedarfsprognose des Flächennutzungsplanes überschritten werden würde, muss eine etwa gleich große Fläche, die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen ist, zur Kompensation herausgenommen werden. Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan ist der Bereich „Schulstraße“, gegenüber dem Heinrich-Hansjakob-Bildungszentrum zwischen dem Anwesen „Schulstraße 5“ und dem „Reiterhof“, als Fläche für eine Neubebauung vorgesehen.

Der Gemeinderat hatte die Verwaltung im September 2009 damit beauftragt das vorgenannte Gebiet „Schulstraße“ auf eine mögliche Bebauung hin zu prüfen, da zum damaligen Zeitpunkt das hochwassergefährdete Baugebiet „Brühl II“ an der Hebelstraße in Haslach, nicht realisiert werden konnte. Eine Realisierung des Be-

reichs „Schulstraße“ war allerdings nicht möglich, da die Hälfte der Eigentümer, insbesondere auch die Familie mit dem größten benötigten Flächenanteil von ca. 60%, nicht verkaufsbereit war bzw. ist.

Der Gemeinderat der Stadt Haslach hat infolgedessen in seiner öffentlichen Sitzung am 5. Mai 2013 beschlossen, eine Herausnahme der Wohnbauerwartungsfläche „Schulstraße“ aus dem Flächennutzungsplan, zu Gunsten der geplanten Erweiterung des Baugebietes „Rotkreuz“, vorzunehmen.

Die geplante Wohnbaufläche „Erweiterung Rotkreuz“ mit ca. 0,63 ha kann durch die Zurücknahme der Wohnbaufläche „Schulstraße“ mit 0,76 ha kompensiert werden. Diese wird im Flächennutzungsplan zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.



2. Inhalt der Planänderung

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wird nach Süden erweitert. Die bestehende Erschließungsstraße wird über die Wendeanlage hinaus verlängert. Hierüber können 6 weitere Bauplätze erschlossen werden. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan angelegten privaten Grünstreifen auf der West- und Ostseite des Geltungsbereichs werden auch in der Erweiterung fortgeführt. Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung der 1. Änderung gelten unver-

2.1 Städtebauliche Festsetzungen

2.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte bauliche Nutzung hinsichtlich Art und Maß wird unverändert auf die Erweiterungsfläche im Süden übertragen. Es erfolgt eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiets mit Ausschluss von die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störender Handwerksbetriebe (Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO) sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO). Diese Nutzungen würden dem Erscheinungsbild und dem Gebietscharakter in diesem Bereich des Stadtgebiets entgegenwirken. In diesem Bereich soll eine sinnvolle Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Bebauung erfolgen.

Die Grundflächenzahl wird für die talseitige Baureihe, westlich der Planstraße, auf maximal 0,4 und für die bergseitige Bebauung östlich der Straße auf maximal 0,3 festgesetzt. Um die Gebäudekubatur regeln zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sichert, dass sich die Neubauten in ihrer Maßstäblichkeit an die angrenzende Bebauung anpassen.

2.1.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Als Bauweise wird die Abweichende Bauweise a1 fortgeführt. Diese ist wie folgt definiert: „Zulässig sind nur Einzelhäuser. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt abweichend von der offenen Bauweise: Für Garagen einschließlich Nebenräume und Hobbyräume an der Nachbargrenze entfallen die Abstandsflächen, wenn eine Gesamthöhe von 6 m, eine Wandfläche von 35 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten wird. Für die Ermittlung der Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bezogen auf den höchsten Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen.“ Ohne diese Regelung wäre aufgrund der Geländeneigung und der Zufahrtshöhe die Errichtung einer Grenzgarage nur mit einer Übernahme einer Abstandsflächenbaulast durch den Nachbarn möglich.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist über die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe bezogen auf Oberkante Straße geregelt (talseitig: max. TH = 3,75 m und max. FH = 8,75 m; bergseitig: max. TH = 8,00 m und max. FH = 13,00 m). Bei talseitig der Straße stehenden Gebäuden wird zusätzlich die maximal sichtbare Wandhöhe talseitig geregelt (max. 7,0 m). Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe bei Einhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe sowie der maximal zulässigen, talseitigen Wandhöhe, ausnahmsweise zugelassen werden. Gleichzeitig kann damit verbunden eine geringere Dachneigung zugelassen werden. Die Minstdachneigung (Sattel- und Walmdach) muss jedoch 15° betragen. Flachdächer dürfen mit einer Neigung zwischen 0° und 5° ausgeführt werden.

2.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Ausweisung von Baufensterbändern definiert. Abstände zur Straße bzw. die Tiefe wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Der Abstand zwischen der Grundstücksgrenze und dem Baufensterband beträgt talseitig 2,50 m und bergseitig 5,0 m.

Im Bereich der bestehenden Bebauung westlich der Wendeanlage muss das Baufenster straßenseitig zurückgenommen werden. Die Wendeanlage wird größer dimensioniert. Da das Grundstück jedoch bereits bebaut ist und die Grenzziehung dies schon berücksichtigt hat, ergeben sich hierdurch für den Grundstückseigentümer keine Nachteile.

2.1.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Orientierung der Gebäude erfolgt durch Festsetzung der Firstrichtungen parallel zur Planstraße und damit auch zum Hang.

Es handelt sich hierbei um die oberste Baureihe, die den Stadtrand bildet. Somit kann gewährleistet werden, dass ein harmonisches Bild durch Staffelung der Dachlandschaft entsteht.

2.1.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften gelten nahezu unverändert auch für die Erweiterungsfläche.

Als Dachform sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35-45° zugelassen. Reine Pultdachformen sind für Neubauten auf der Erweiterungsfläche lediglich noch bergseitig möglich. Sie müssen parallel zur Hangneigung ausgerichtet werden. Zusätzlich zulässig sind für einen Teilbereich (Grundstücke talseitig) nun auch Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5°.

Da die Höhe der baulichen Anlagen auf die Höhenlage der Planstraße bezogen wird, ist die Kubatur der talseitigen Baureihe nicht ausreichend geregelt. Deshalb werden in den Bebauungsvorschriften zusätzlich talseitige Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Diese Regelungen gelten unverändert auch für die neuen Wohngebäude. Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Siedlungsraumentwicklung ist es erforderlich eine Bebauungsplanänderung insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung von Dachaufbauten/-einschnitten und Wiederkehren wie folgt anzupassen:

Die Länge von Dachgauben, Dacheinschnitten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen, die von Zwerchgiebeln (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) und Wiederkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) maximal 50 %. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder Dacheinschnitten zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen. Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Wiederkehren, gemessen von Oberkante Rohfußboden des ersten/untersten ganz bzw. teilweise im Dachraum

liegenden Geschosses bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand/
Wiederkehraußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 3,00 m betragen.

Die nicht verglasten Teile der Dachaufbauten müssen in der Farbe der Dach-
deckung angepasst werden. Schleppegauben sind nur bei Dächern ab einer Dach-
neigung von mind. 35° zulässig.

2.2 Grünordnung

2.2.1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan

Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wurde ein Umweltbericht mit Grünord-
nungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz
eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Umweltbericht, aufgestellt von
Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie,
Teningen, ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung (Anlage 5).

Das Fachgutachten Fledermäuse und Haselmaus – als Beitrag zur speziellen Arten-
schutz-Prüfung (saP) in der Fassung vom 17.12.2014 des Freiburger Instituts für
angewandte Tierökologie GmbH sowie die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
(saP) in der Fassung vom 10.03.2015 des Büros BIOPLAN aus Bühl sind ebenfalls
Bestandteile dieser Bebauungsplanänderung unter den Anlagen 6 und 7.

2.2.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die zusätzlich geplante Erschließung und Bebauung entstehen Eingriffe in
Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Zusammengefasst liegen folgenden Arten umweltbezogener Informationen vor:

Schutzgüter	Auswirkungen und Kompensation
Mensch	Die Fläche besteht aus einer Streuobstwiese, die als Weide für Ziegen und Pferde genutzt wird. Zwei kleinere Wirtschaftswege / Graswege führen durch das Gebiet. Einrichtungen mit Erholungsfunktion sind nicht vorhanden. Das Gebiet hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch.

Pflanzen und Tiere	Das Planungsgebiet besteht größtenteils aus einer Streuobstwiese mit mittelalten Obstbäumen, vor allem Apfelbäumen. Der Unterwuchs ist Grünland; die Fläche wird mit Pferden und Ziegen beweidet. Im Südwesten stockt ein größeres Feldgehölz auf einer Böschung, das nur mit einem kleineren Anteil im Geltungsbereich liegt. Die Flächen werden bei Realisierung des Bebauungsplans weitestgehend überbaut oder zu Gärten / privaten Grünflächen umgestaltet. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Schaffung neuer Wiesenflächen im Gebiet (private Grünfläche), Straßenbegleitgrün, Pflanzgebote auf Privatgrundstücken) können Beeinträchtigungen abschwächen. Der restliche Ausgleichsbedarf muss extern beglichen werden (Anlage von Streuobstflächen in der Umgebung).
Boden	Im Plangebiet finden sich mittel bis tief entwickelte Braunerde, rigolte Braunerde und Rigosol-Braunerde, unter Wald auch podsolig. Diese Böden sind von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Um die Eingriffe in den Boden so gering wie möglich zu halten, soll die Versiegelung auf das notwendige Minimum beschränkt werden. PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Auch für andere befestigte Flächen werden wasserdurchlässige Beläge empfohlen.
Wasser	Das Plangebiet befindet sich in Hanglage. Grundwasser spielt in diesem Bereich keine Rolle. Es befinden sich auch keine Oberflächengewässer im Gebiet oder im direkten Umfeld. Folgende Maßnahmen minimieren Eingriffe in das Schutzgut Wasser: Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken, Regenwasserversickerung im Plangebiet, Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen, kein Bauen im Grundwasser.
Klima / Luft	Das Plangebiet liegt in Hanglage. Die Grünlandflächen produzieren Kaltluft. Durch den Gehölzbestand westlich des Gebiets ist der Kaltluftabfluss in die unterhalb liegende Siedlung behindert bzw. eingeschränkt. Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt. Dadurch verändert sich die Verdunstungsrate. Aufgrund der Lage werden dieser Veränderungen voraussichtlich nicht spürbar sein.
Landschaftsbild	Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Siedlungsrand Haslachs und bildet die Weiterführung der Bebauung „Rotkreuz“. Durch das Feldgehölz ist die Fläche von der südlichen Bebauung und von der von Mühlenbach kommenden Straße abgeschirmt. Von dem oberhalb verlaufenden Waldweg ist es jedoch gut einsehbar. Durch die Bebauung wird eine schöne Streuobstwiese beseitigt. Das Gebiet fügt sich jedoch gut in die bestehende Bebauung ein und wird durch das weiterhin bestehende Feldgehölz abgeschirmt.
Kultur und sonstige Sachgüter	Voraussichtlich nicht betroffen.

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

- Schaffung neuer Wiesenflächen im Gebiet (private Grünflächen)
- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken
- Schutz des Bodens gemäß Begründung zum Bebauungsplan Kap. 4.1.5 Bodenschutz
- Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken
- Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen
- Zisternen auf den Grundstücken talseitig der Straße
- Flachdächer von Garagen und Carports extensiv begrünen
- Insektenverträgliche Beleuchtung
- Einfassungs- und Stützmauern in Trockenbauweise
- Baufeldräumung außerhalb Fortpflanzungszeit der Vögel und nach der ersten Frostperiode zum Schutz der Fledermäuse

Die vorgeschlagenen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Bebauungsplanänderung reichen zur vollständigen Kompensation der Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Anhang 5 des Umweltberichts). Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ zusammen. Deshalb werden außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen nachrichtlich dem Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung zugeordnet:

- Externer Ausgleichsbedarf auf den Flurstücken Nr. 1286 (Teil), 1288, 1301 und 1417 (Teil) (Details siehe Datenblätter im Anhang 7 und Übersichtsplan Anlage 5.3 des Umweltberichts):

Ausgleichspotential der Flächen -

1286 (Teil) 10.969 Ökopunkte

1288 1.416 Ökopunkte

1301 11.620 Ökopunkte

1417 (Teil) 71.250 Ökopunkte

Gesamt 95.255 Ökopunkte

Die rechnerische, flächenbezogene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen ist in den Tabellen in Anhang 5 des Erläuterungsberichts zum Umweltbericht mit Grünordnungsplan aufgeführt.

2.3 Land-/Forstwirtschaft

An den Geltungsbereich dieser 2. Bebauungsplanänderung grenzen im Süden und Osten landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. Daher ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiterhin gesichert.

Im südwestlichen Bereich ragt eine kleine Teilfläche des Walds in das Plangebiet. Diese wird entsprechend des Bestands als Fläche für Wald mit niederwaldartiger Bewirtschaftung ausgewiesen.

2.4 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung

Die Grundstücke werden über die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Josef-Rau-Straße (Planstraße A) erschlossen. Diese wird über die bestehende Wendeanlage hinaus nach Süden hin verlängert. Die vorhandene Straßenbreite von 8,00 m wird unverändert fortgeführt.

Auf die Ausweisung einer weiteren Wendemöglichkeit am südlichen Ende wird verzichtet. Mittel- bis langfristig kann hier ggf. eine weitere Arrondierung der Bauflächen entstehen. Aufgrund der geringen Entfernung ist es den Grundstücksbesitzern/Bewohnern der neu entstehenden Grundstücke zuzumuten, ihre Abfälle in den Bereich der bestehenden Wendeanlage zu bringen. Das Straßengrundstück ist hier größer ausgebildet worden, als im alten Bebauungsplan vorgesehen. Grund hierfür ist die zwischenzeitlich erforderliche Flächendimensionierung der Wendeanlage, ausgelegt auf ein 3-achsiges Müllfahrzeug. Dennoch ist die Wendeanlage durch die Ausbildung als Wendepalette größer als erforderlich. Deshalb können hier die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) auf der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen

(bis 10,30 m Länge) befahrbaren Wendeanlage zur Abholung bereitgestellt werden. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Der Eigenbetrieb Abfallwirtschaft weist zudem darauf hin, dass bei der Bereitstellung mehrerer Sammelgefäße im Wendebereich der Planstraße A (Josef-Rau-Straße) aufgrund der Anhäufung an Abfallbehältern bzw. Gelben Säcken am Abfuhrtag eventuelle Beschwerden (Geruchsbelästigungen, Staub, Lärm) bei den Grundstückseigentümern entstehen, vor/an deren Grundstücke die Abfallbehälter zur Abholung bereit gestellt und entleert werden.

Die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer werden von der Stadt Haslach auf die Besonderheit bei der Bereitstellung der Abfallbehälter hingewiesen. Auch die Grundstückseigentümer, vor deren Grundstücke die Abfalltonnen/Gelben Säcke zur Abholung bereitgestellt werden, werden hierüber in Kenntnis gesetzt.

Die im Baugebiet festgesetzte Erhöhung der Zahl der Stellplätze gilt weiterhin. Je Wohnung müssen mindestens 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Hierbei wird auf ganze Stellplätze aufgerundet. Um dem erhöhten Stellplatzbedarf gerecht zu werden, werden gefangene Stellplätze bei der Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze nicht angerechnet.

2.5 Technische Ver- und Entsorgung

2.5.1 Entwässerung

Die Entwässerung der Erweiterungsfläche wird an das bestehende Entwässerungsnetz im Trennsystem angeschlossen. Der Schmutzwasserkanal verläuft in der Planstraße A und wird entsprechend verlängert. Zur Entwässerung der Untergeschosse der talseitigen Grundstücke ist eine Hebeanlage erforderlich. Die Kosten hierfür sind vom jeweiligen Eigentümer zu tragen. Das talseitig anfallende Niederschlagswasser (Einleitung unter Rückstauenebene) von Dachflächen, versiegelten Grundstücksflächen etc. ist in eine Zisterne (inkl. gedrosseltem Überlauf) von mindestens 6 m³

Fassungsvermögen einzuleiten. Die Entwässerung des überschüssigen Niederschlagswasser erfolgt anschließend nach Westen hin über den bereits vorhandenen Entwässerungsgraben. Zur Sicherung des Anschlusses an den Bestand ist eine dinglich zu sichernde städtische Leitung notwendig. Diese mündet in das bestehende Leitungsnetz in der Straße „In der Schmelze“. Die Ableitung des bergseitig anfallenden Niederschlagswasser erfolgt im Freispiegel über die Entwässerungseinrichtung in der Erschließungsstraße.

Erforderliche Leitungsrechte sind im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil dargestellt.

2.5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über das zentrale Netz der Stadt Haslach hinsichtlich Trink- und Löschwasser gesichert.

2.5.3 Elektrizität

Die Versorgung der Neubauten kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes gesichert werden.

2.5.4 Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließung muss das Telekommunikationsnetz verlängert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.6 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbilddauswertung durchgeführt.

Der Stadt Haslach liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten im Gebiet nicht auf. Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

2.7 Bodenbelastung

Im Boden des Bebauungsplangebiets "Rotkreuz" liegen infolge eines im Untergrund vorliegenden, arsenhaltige Minerale führenden Quarzgangs erhöhte Arsengehalte vor.

Die im überwiegend schluffigen Bodenmaterial festgestellten Arsengehalte überschreiten die für "unbelastetes" Bodenmaterial geltende Obergrenze der Einbauklasse Z 0 der in Baden-Württemberg gültigen "Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (VwV Boden). Das bei Baumaßnahmen im BPL-Gebiet "Rotkreuz" anfallende Bodenmaterial darf daher andernorts nicht uneingeschränkt verwertet werden.

Diese schadstoffspezifischen Obergrenzen der Einbauklasse Z 0 entsprechen i. d. R. den schadstoffspezifischen Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf Grundlage der in § 12 Abs. 2 BBodSchV genannten Anforderungen an das Aufbringen von Materialien auf "durchwurzelbare" Bodenflächen (Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen etc.) ist die Verwertung von Bodenmaterial mit Schadstoffgehalten über den Vorsorgewerten nur zulässig, wenn der dortige Boden über gleichhohe oder höhere Arsengehalte, also über eine "Vorbelastung" verfügt (§ 12 Abs. 10 BBodSchV).

Das im BPL-Gebiet "Rotkreuz" bei Baumaßnahmen anfallende, erhöht arsenhaltige Bodenmaterial, kann bei der Erstellung von Erdbauwerken (Straßendämme, Dammbauwerken, Lärmschutzwälle etc.) verwertet werden, wenn im betreffenden

Einzelfall die Belange des Grundwasserschutzes geprüft und vom Landratsamt Ortenaukreis eine schriftliche Zustimmung erfolgt ist.

Auflagen zur Verwertung/Entsorgung:

1.

Das bei Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebiets "Rotkreuz" anfallende Bodenmaterial darf nur wie folgt verwertet bzw. entsorgt werden:

a) Auffüllungszwecke (Massenausgleich) innerhalb des Bebauungsplangebiets,

b) Auftrag auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen, Rekultivierungs- und Grünflächen im Ortenaukreis, sofern dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, durch vorher abgestimmte Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass der Boden am Auftragsstandort über gleichhohe oder höhere Arsengehalte verfügt (Verschlechterungsverbot), und die Verwertung mit keiner Verschlechterung von Bodenfunktionen verbunden ist (Verschlechterungen sind z. B. bei zu hohen Steingehalten im Erdaushub möglich);

c) Entsorgung auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie "Rebio" deren Zulassung im Februar 2007 vom Regierungspräsidium Freiburg auf bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltiges Bodenmaterial erweitert wurde;

d) Verwertung in einem Erdbauwerk (Straßendamm, Lärmschutzwall oder anderen Dammbauwerken etc.), sofern im betreffenden Einzelfall die Belange des Grundwasserschutzes eingehalten werden, und eine schriftliche Zustimmung des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorliegt.

Eine anderweitige Verwertung oder Entsorgung anfallenden Bodenmaterials ist nur nach schriftlicher Zustimmung durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, möglich.

2.

Die Bauherrn bzw. verantwortlichen Bauleiter von Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet "Rotkreuz" müssen die Verwertung bzw. Entsorgung des überschüssig anfallenden Bodenmaterials (humoser Oberboden, Unterboden) zuvor mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, schriftlich abstimmen.

3.

Die gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz erforderliche ordnungsgemäße und schadlose Verwertung/Entsorgung des im Bebauungsplangebiet "Rotkreuz" überschüssig anfallenden Bodenmaterials ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, nach Abschluss der Erdarbeiten unverzüglich und unaufgefordert nachzuweisen.

Hinweise:

1.

Wird Erdaushub von den Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet "Rotkreuz" ohne behördliche Genehmigung in andere Flächenbereiche als das Baugebiet selbst oder die kreiseigene Erdaushubdeponie 'Rebio' verbracht, wird seitens des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, bei den Sachstandsermittlungen grundsätzlich die zuständige Polizeidienststelle beteiligt.

2.

Von den im Boden des Bebauungsplangebiets "Rotkreuz" festgestellten Arsengehalten gehen nach vorgenommenen Untersuchungen des Landratsamts Ortenaukreis keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen für Menschen aus, da das Arsen im menschlichen Verdauungstrakt kaum resorbierbar ist. Auch für Nutzpflanzen besteht keine qualitative Beeinträchtigung, da das Arsen nur bei über mehrere Monate andauernder stauender Nässe oder bei entsprechend lange andauernder Grundwassereinwirkung für Pflanzen verfügbar wird.

3.

Bei der Entsorgung des anfallenden erhöht arsenhaltigen Erdaushubs auf der kreis-eigenen Erdaushubdeponie 'Rebio', Gemarkung Seelbach-Schönberg, unterscheiden sich die Gebühren für die Ablagerung nicht von denen für die Ablagerung "unbelasteten" Bodenmaterials.

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

Die Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung der 1. Änderung vom 24.07.2001 gelten unverändert, auch für den Erweiterungsbereich, weiter, sofern diese nicht durch die 2. Bebauungsplanänderung ergänzt bzw. ersetzt wurden.

Der bisher gültige gemeinsame zeichnerische Teil in der Fassung vom 05.06.2001 wird im Rahmen dieser 2. Bebauungsplanänderung im Deckblattverfahren geändert. Inhalt des Änderungsbereichs/Deckblatts bildet die südliche Erweiterung sowie die beiden südlichsten Bauplätze im Bestand.

4. Umweltverträglichkeit

Im Rahmen dieser 2. Bebauungsplanänderung wurde die Umweltverträglichkeit durch einen Umweltbericht geprüft. Er ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 5. Auf seinen Inhalt wird verwiesen.

5. Auswirkungen

5.1 **Infrastruktur**

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Herstellung und damit Sicherung der Erschließung erforderlich. Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen nimmt diese Bebauungsplanänderung jedoch nicht.

5.2 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neueinteilung der Flurstücke durch einen Fortführungsnachweis verwirklicht werden.

5.3 **Kosten**

Durch diese 2. Änderung des Bebauungsplans entstehen neben den Planungskosten für die Bebauungsplanänderung auch Kosten für die Herstellung der Verlängerung der Stichstraße mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Beleuchtung.

6. Umweltbericht nach § 2a BauGB

Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 5 dieses Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.

Aufgestellt: Lahr, 12.04.2016

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin