



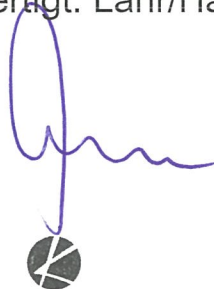
Stadt Haslach  
Am Marktplatz 1  
77716 Haslach im Kinzigtal

## Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung

Bebauungsplan : **„Mühlegrün“**  
in der Fassung der 5. Änderung mit planungs-  
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-  
schriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Haslach, ... 26. FEB. 2019 .....

Planer:



  
**KAPPISGRUPPE**  
IDEEN BAUEN

Kappis Ingenieure GmbH  
Europastraße 3 // 77933 Lahr  
www.kappis.de

Bürgermeister:



Philipp Saar

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Mühlegrün“ wurde im Jahr 1994 aufgestellt. Zwischenzeitlich erfolgten 4 Änderungen, wobei das 3. Verfahren eingestellt wurde und das Verfahren zur 4. Änderung aufgrund der Thematik Hochwasserschutz noch nicht abgeschlossen ist.

Eine im Plangebiet ansässige Firma ist auf die Stadt Haslach zugekommen, um ihre künftige Entwicklung am jetzigen Standort aufzuzeigen.

Die Moser GmbH ist ein mittelständisches Unternehmen und agiert in drei unterschiedlichen Fertigungsbereichen deutschlandweit, spezialisiert auf die Abteilungen Fensterbau, Innenausbau sowie Bearbeitung von Mineralwerkstoffen. Das Unternehmen wird in der zweiten Generation geführt. Gegründet 1955 mit vier Mitarbeitern auf einer Produktionsfläche von 300 m<sup>2</sup> und zwischenzeitlich angewachsen auf 97 Mitarbeiter und einer Fläche von 8.800 m<sup>2</sup>. Um weiterhin am Markt erfolgreich zu sein und Spitzentechnologien im Handwerk leisten zu können, sind Investitionen in modernste Maschinen und CNC-Technologien erforderlich. Aber nicht nur die Produktion sondern auch die Dienstleistungen und Arbeitsvorbereitungen müssen diesen Neuerungen angepasst werden, weshalb eine Erweiterung des bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäudes vorgesehen ist.

Die geltenden Bebauungsvorschriften bzw. insbesondere die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl lassen eine Realisierung dieser Pläne nicht zu.

Da die Stadt Haslach dem investitionsbereiten Betrieb Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand bieten und somit Arbeitsplätze sichern und schaffen möchte, gibt dies den Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplans.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch diese 5. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlegrün“ in einem sogenannten Deckblattverfahren können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung im Bestand geschaffen werden.

Inhalt dieser punktuellen Änderung ist daher insbesondere die Vergrößerung des Baufensters mit Schaffung von Ersatzretentionsvolumen und die Erhöhung der Grundflächenzahl in Form eines Deckblatts zum gemeinsamen zeichnerischen Teil sowie einer punktuellen Ergänzung/Änderung der Schriftlichen Festsetzungen.

Auch die zwischenzeitlich erfolgten Erweiterungen auf Basis genehmigter Bauanträge im Vorgriff auf eine Bebauungsplanänderung können inhaltlich abgedeckt werden.

Die Stadt Haslach möchte mittels dieser Bebauungsplanänderung die Bebauung im Bestand und somit die Innenentwicklung und Nachverdichtung fördern und stärken. Vorhandene Potentiale im bebauten Bereich sollen genutzt werden. Die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen sowie die Erstellung zusätzlicher Erschließungsanlagen sollen somit verlangsamt und wenn möglich auch reduziert werden. Damit kann dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“, der in § 1 Abs. 5 BauGB verankert ist, Rechnung getragen werden.

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat 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 anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Abhängig davon ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Änderung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche umfasst und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden,

so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dafür 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. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Bei der Änderung dieses Bebauungsplans sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

### **1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung**

Die Bebauungsplanänderung erfolgt in punktueller Form als sog. Deckblatt zum zeichnerischen Teil (Anlage 3). Der Geltungsbereich dieser 5. Änderung ist dort dargestellt und umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 2986 und 2987.

Der Änderungsbereich weist insgesamt eine Fläche von ca. 13.685 m<sup>2</sup> auf.

### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die beiden Grundstücke, die Gegenstand dieser 5. Bebauungsplanänderung sind, befinden sich in Privateigentum.

### **1.5 Vorbereitende Bauleitplanung**

Zusammen mit den Gemeinden Fischerbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach bildet die Stadt Haslach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Bebauungsplanänderung entwickelt sich daher aus dem Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung).

## 2. Inhalt der Planänderung

Diese 5. Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich sowohl auf den gemeinsamen zeichnerischen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlegrün“ in der Fassung der 2. Änderung vom 24.07.2001, als auch auf die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 2. Änderung vom 24.07.2001.

Die Änderung des zeichnerischen Teils erfolgt punktuell in Form eines Deckblatts.

Die Schriftlichen Festsetzungen werden nur für den Änderungsbereich (Deckblatt – Anlage 3) in einzelnen Punkten geändert bzw. ergänzt.

### 2.1 Änderung in Form eines punktuellen Deckblatts

#### 2.1.1 Deckblatt – Flst. Nr. 2986 und 2987

##### Überbaubare Grundstücksfläche

Um den geplanten Verwaltungsbau zu ermöglichen, wird die überbaubare Grundstücksfläche im südöstlichen Bereich in Richtung der Straße „Im Mühlegrün“ erweitert. Dabei verschieben sich die Baugrenzen ca. 1,30 – 3,00 m nach Süden bzw. nach Osten. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der östlichen und nordöstlichen Baugrenze an den jetzigen Bestand. Im Gegenzug zu diesen Erweiterungen wird die überbaubare Grundstücksfläche im Südwesten im Bereich der dortigen Parkplätze und im Norden auf die bestehende Gebäudeflucht zurückgenommen.

##### Grundflächenzahl – Nutzungsschablone

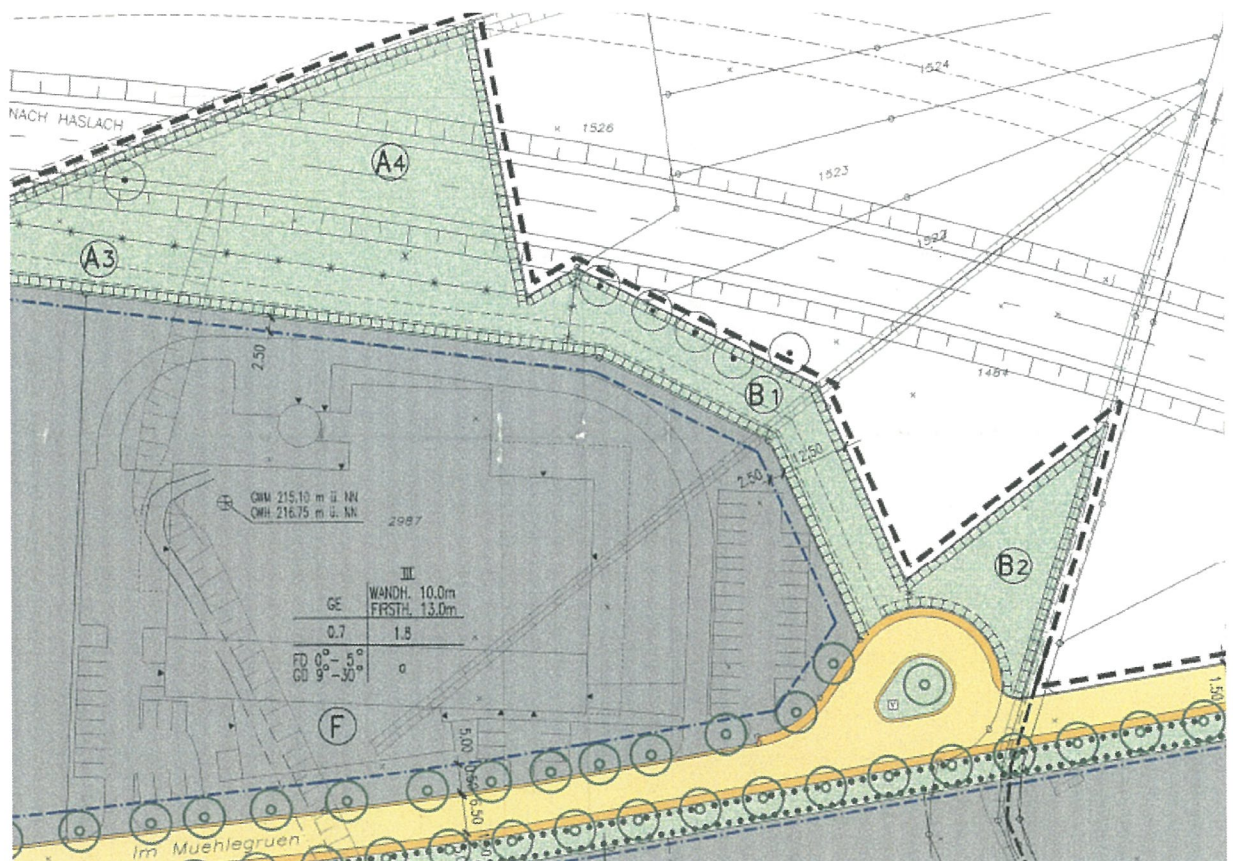
Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 reicht für die geplante Nachverdichtung nicht aus. Daher wird sie gemäß der Obergrenze der BauNVO für Gewerbegebiete auf 0,8 angehoben. In der Ergänzung der zugehörigen Festsetzung in den Bebauungsvorschriften wird für Nebenanlagen eine weitere Erhöhung vorgenommen.

### Hochwasserschutz/Retention

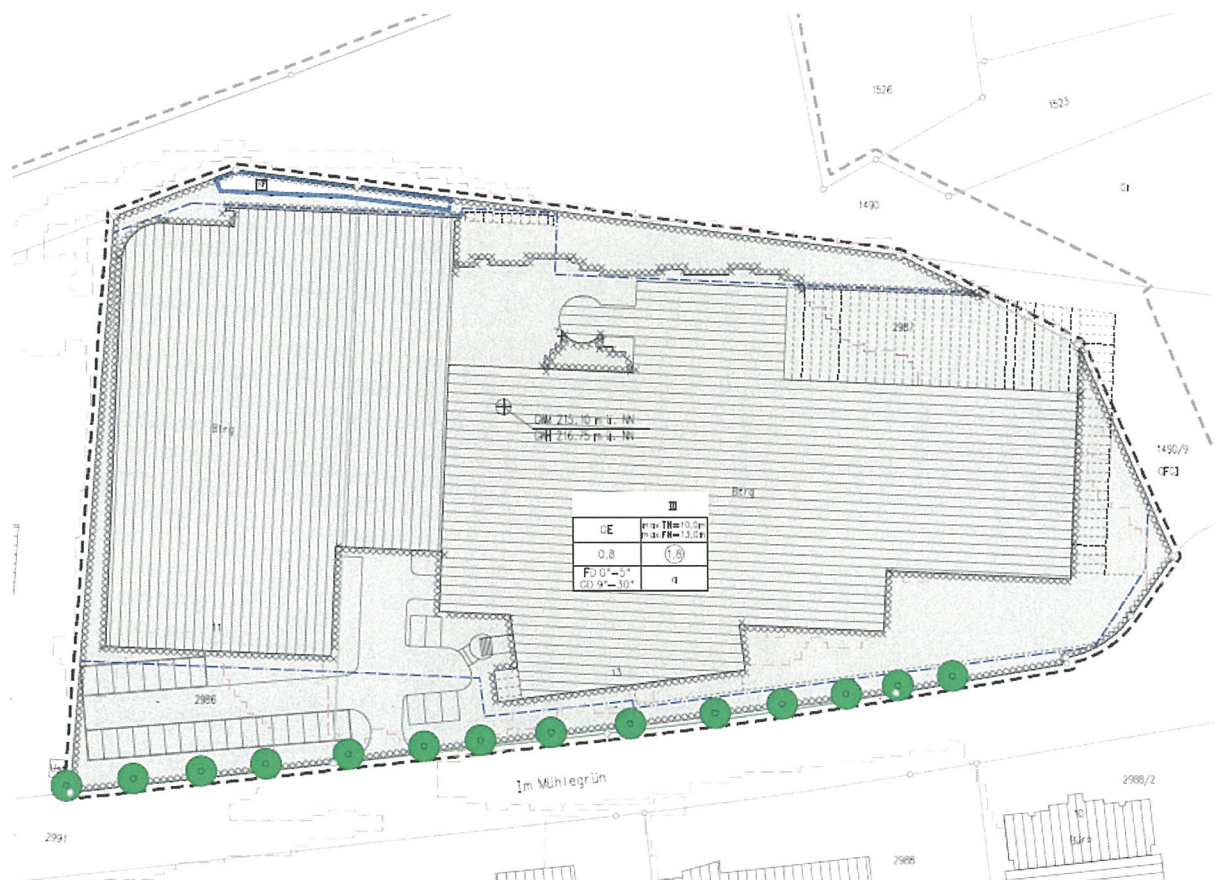
Der Bereich des geplanten Verwaltungsgebäudes wird gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses überflutet. Der Ausgleich des Retentionsverlusts erfolgt in zwei Bereichen. Die innerhalb des Änderungsbereichs liegende Fläche im Norden wird als „Fläche für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses“ ausgewiesen.

Die Abgrenzungen HQ 100/extrem wurden nachrichtlich in das Deckblatt übernommen.

### Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand 2. Änderung)



## Geplante Änderung (Deckblatt)



## 2.2 Änderung/Ergänzung der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften

### 2.2.1 Grundflächenzahl

Um die vorhandene Betriebsfläche wirtschaftlich nutzen und alle erforderlichen Außen-  
nutzungen realisieren zu können, reicht die neu in der Nutzungsschablone festgesetzte  
Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 nicht aus. Die Flächenausdehnung ist aufgrund  
der angrenzenden Freihaltetrasse Umgehung Haslach B 33, der freizuhaltenden Grün-  
zäsur zu Fischerbach und aus Gründen des Hochwasserschutzes stark eingeschränkt,  
sodass vorhandene Flächen um den bestehenden Betrieb genutzt werden müssen.

Bei Anrechnung der Nebenanlagen ist eine Überschreitung erforderlich. Daher wird geregelt, dass die zulässige Grundfläche von 0,8 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden darf. Diese Erhöhung ist in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung eingestellt und bei der Festsetzung des erforderlichen Ausgleichs berücksichtigt worden.

### **2.2.2 Bauweise**

Das bestehende Firmengebäude wurde aufgrund der Entwicklung und produktionstechnischen Erfordernissen mehrfach erweitert. Die Fassadengestaltung zeigt eine klar ablesbare Gliederung und Staffelung. Der in den Bebauungsvorschriften definierten Ausnahme für eine Überschreitung der Längenbeschränkung auf 80 m wurde Rechnung getragen. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung wird nun die Bauweise in Anlehnung an die jetzt vorhandene Bebauung und Längenentwicklung angepasst. Abweichend von der offenen Bauweise sind nun Gebäude mit einer Länge von höchstens 170 m zulässig. Bei Gebäuden, die eine Länge von 80 m überschreiten, ist die Fassade durch einen Versatz in der Fassadenflucht von mindestens 5 m zu gliedern.

### **2.2.3 Private Grünflächen**

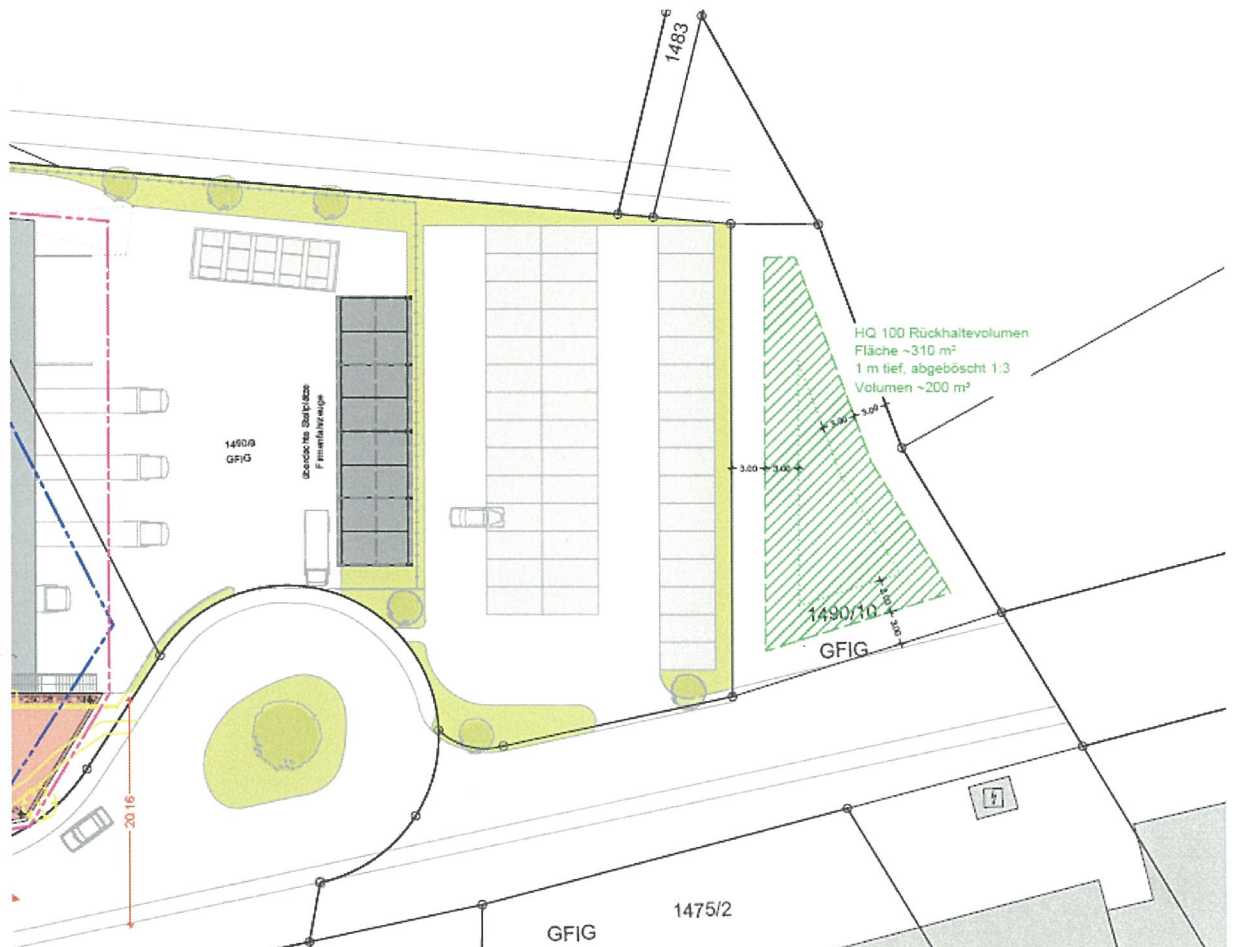
Aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl muss im Gegenzug die Regelung bezüglich der verbleibenden privaten Grünflächen angepasst werden. Hier erfolgt eine Reduzierung von 20% auf 10% der Grundstücksfläche der einzelnen Baugrundstücke, die als Grünflächen angelegt und gepflegt werden müssen.

### **2.2.4 Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**

Durch den Bau des Verwaltungsgebäudes entsteht ein Verlust an Retentionsvolumen im HQ 100-Fall von ca. 195 m<sup>3</sup>. Dieser muss ausgeglichen werden. In zwei Bereichen des Gesamtfirmengeländes wird daher ein Ersatzvolumen geschaffen.

Die innerhalb des Änderungsbereichs liegende Fläche wird entsprechend als solche ausgewiesen. Auf dieser Retentionsfläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 30 m<sup>3</sup> neu zu schaffen.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche befindet sich östlich der bestehenden Parkplatzanlage. Hier werden durch Geländemodellierungen weitere ca. 200 m<sup>3</sup> Rückhaltevolumen erreicht.



## **2.2.5 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind**

### Grundwasser

Der Grundwasserschutz wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung untersucht. Die daraus resultierenden Erfordernisse für die Bebauung wurden als nachrichtliche Hinweise übernommen. Im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung werden sie als konkrete Festsetzungen in die Bebauungsvorschriften aufgenommen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden muss so gewählt werden, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Eine dauerhafte Haltung des Grundwassers ist unzulässig. Drainagen sind ebenfalls unzulässig.

### Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ 100/extrem)

Das Plangebiet ist auf Grundlage der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

### **2.2.6 Artenschutz/Ersatzmaßnahme**

Die in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung (Anlage 5) vorgeschlagenen Maßnahmen werden in die Bebauungsvorschriften übernommen (Baufeldräumung, Ersatzmaßnahme).

## **2.3 Grünordnung**

### **2.3.1 Eingriffs-Ausgleichsbewertung**

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs durch das Deckblatt sind im rechtskräftigen Bebauungsplan mit grünplanerischen Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen belegt. Durch die nun mögliche Nachverdichtung auf dem Betriebsgelände entfällt ein Teil dieser Maßnahmen. Sie müssen daher an anderer Stelle wieder hergestellt werden. Somit muss ein „Ausgleich des Ausgleichs“ geschaffen werden.

Aus diesem Grund wurde hierfür eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen. Sie wurde von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, erstellt und ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung (Anlage 5).

### **2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse**

Für den Änderungsbereich wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung des Schutzguts Pflanzen/Tiere und des Schutzguts Boden vorgenommen, die auch bei dem vorliegenden beschleunigten Verfahren gilt. Die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur/Sachgüter werden verbal-argumentativ berücksichtigt.

Als Ausgangslage für die Schutzgutbetrachtung und die Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist nicht der momentan vorhandene Bestand, sondern die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Flächennutzungen zugrunde zu legen.

Folgende Hinweise zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden gegeben und sind über den Bebauungsplan geregelt:

- Baufeldräumung außerhalb Fortpflanzungszeit der Vögel
- Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken
- Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen
- Schutz des Bodens gemäß Bebauungsvorschriften (KAPPIS INGENIEURE 2018)
- Der Verlust an Retentionsvolumen muss ausgeglichen werden. In zwei Bereichen des Gesamtfirmengeländes wird daher ein Ersatzvolumen geschaffen (vgl. Kappis Ingenieure 2018)
- Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs.

Diese Maßnahmen innerhalb des Änderungsbereichs reichen zur vollständigen Kompensation der zusätzlichen Eingriffe nicht aus (s. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung im Anhang 3).

Der Ausgleichsbedarf setzt sich aus dem Eingriff in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ und das Schutzgut „Boden“ zusammen.

Es ergibt sich folgender, außerhalb des Änderungsbereichs auszugleichender Ausgleichsbedarf:

	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf Tiere und Pflanzen	15.210
Ausgleichsbedarf Boden	10.944
<b>Ausgleichsbedarf gesamt</b>	<b>26.154</b>

Die Stadt Haslach führt ein Eingriffs-Ausgleichsflächenkataster (EAK) mit Ökokonto. Der externe Ausgleichsbedarf ist vollumfänglich der EAK-Fläche „13 Hintermatt“ zuzuordnen. Details können den Datenblättern im Anhang 4 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung entnommen werden.

## 2.4 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Da es sich um ein Einzelvorhaben handelt, ist es sinnvoll, das Thema des Artenschutzes auf der Ebene der Baugenehmigung zu klären und abzuhandeln.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen wird eine Festsetzung zur Baufeldräumung aufgenommen. Das Fällen von Gehölzen ist auf die Periode außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (Oktober bis Februar) zu beschränken.

## 2.5 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Im Mühlegrün“.

Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche ist von dieser Bebauungsplanänderung in keiner Weise betroffen. Sie liegt vollständig außerhalb des Deckblatts.

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 (Spermüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

## 2.6 Grundwassersituation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Grundwassersituation untersucht.

Der mittlere Grundwasserstand ist mit ca. 215,10 m+NN angegeben. Der Grundwasserhöchststand liegt bei ca. 216,75 m+NN. Im Vergleich dazu – die Erdgeschossfußbodenhöhe des geplanten Verwaltungsbaus liegt auf 217,96 m+NN.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstands sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Diese Erkenntnisse ziehen auf Bebauungsplanebene die Festsetzung hinsichtlich des Schutzes vor Grundwasser nach sich. Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind aufgrund der vorherrschenden Grundwasserstände wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Eine dauerhafte Haltung des Grundwassers ist unzulässig. Drainagen sind ebenfalls unzulässig.

## **2.7 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)**

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für den Änderungsbereich selbst für ein 100-jähriges Ereignis nicht vollständig gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden. Die Flächenausbreitung bei HQ 100 und HQ extrem wurden nachrichtlich im Deckblatt zur Bebauungsplanänderung eingetragen.

Aus diesem Grund wurden die betroffenen Flächen 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. Im Plangebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei

Extremereignissen“ (HQ 100/extrem) überflutet werden kann, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich. Zudem gilt hier die 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 oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

Bauleitplanerisch ist diese Bebauungsplanänderung jedoch kein Fall des § 78 Abs. 1 (Verbot der Bauleitplanung) sowie des Abs. 2 (Ausnahme vom Planungsverbot) WHG, obwohl die Fläche in einem Überschwemmungsgebiet liegt. Dies liegt daran, dass mit der Bebauungsplanänderung keine erstmalige Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermöglicht wird. Wasserrechtlich ist die Fläche daher nach § 78 Abs. 3 WHG zu beurteilen.

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Einzelbauvorhaben im Überschwemmungsgebiet richten sich nach § 78 Abs. 4 (Verbot) und Abs. 5 (Ausnahme) WHG.

Bei den künftigen Einzelbauvorhaben ist zu prüfen, ob sie neben einer baurechtlichen zusätzlich einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 78 Absatz 5 WHG bedürfen.

Informationen zur wasserrechtlichen Genehmigung von Einzelbauvorhaben können dem Merkblatt „Bauen in Überschwemmungsgebieten“ auf der Internetseite des Landratsamts entnommen werden.

Im Rahmen der geplanten baulichen Erweiterung entsteht ein Retentionsverlust von 195 m<sup>3</sup>. Der erforderliche Retentionsausgleich wird auf dem Betriebsgelände vorgenommen. Hierfür stehen zwei Flächen zur Verfügung – nördlich des Firmengebäudes (innerhalb des

Änderungsbereichs) und östlich der Parkplätze auf Flst. Nr. 1490/10 (außerhalb des Änderungsbereichs). Zusammengenommen kann hier ein Ausgleich von ca. 230 m<sup>3</sup> geschaffen werden.

Diese Vorgehensweise wurde im Vorfeld bereits mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, abgestimmt. Der Ausgleichsmaßnahme wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung zugestimmt. Die Genehmigungsvoraussetzung § 78 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 a) WHG (Rückhaltung) liegt damit für spätere Einzelbauvorhaben bereits vor. Die Punkte b – d des § 78 Abs. 5 WHG sind konkret im Rahmen der einzelnen Bauantragsverfahren zu behandeln.

## **2.8 Technische Ver- und Entsorgung**

An den bestehenden Leitungsnetzen (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Strom- und Gasversorgung, Telekommunikation) ergeben sich durch diese Bebauungsplanänderung keine baulichen Veränderungen.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude mit einer Telekommunikationslinie der Telekom werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

## **2.9 Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

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

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

### **3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Im Rahmen dieser 5. Änderung des Bebauungsplans wird der gemeinsame zeichnerische Teil im sog. „Deckblattverfahren“ in einem Bereich geändert – Deckblatt unter Anlage 3.

Die Schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2001 werden punktuell geändert/ergänzt. Zur besseren Handhabung befinden sie sich nachrichtlich als Anhang1 hinter der Änderung der Schriftlichen Festsetzungen (Anlage 4 dieser 5. Bebauungsplanänderung). Sie gelten **nur für den Änderungsbereich des Deckblatts**.

Die übrigen Flächen und die zugehörigen Festsetzungen bleiben unverändert gültig (rechtskräftiger Stand 2. Änderung des Bebauungsplans).

### **4. Umweltverträglichkeit**

Da es sich inhaltlich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand handelt und die zusätzlich zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren - angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Da aufgrund der Änderungen im Bereich des Deckblatts jedoch bis dato festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr vollständig umgesetzt werden können, muss dieser Ausgleich ersatzweise an anderer Stelle erbracht werden. Siehe hierzu die Eingriffs-Ausgleichsbewertung unter Anlage 5 dieser 5. Bebauungsplanänderung.

Die grünplanerischen Festsetzungen für das übrige Gebiet innerhalb des Geltungsbe-  
reichs sind weiterhin unverändert gültig.

## **5. Auswirkungen**

### **5.1 Infrastruktur**

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infra-  
struktureinrichtungen erforderlich.

### **5.2 Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich. Die Grundstücke sind bereits ge-  
bildet.

### **5.3 Kosten**

Durch diese Änderung des Bebauungsplans entstehen neben den Planungskosten für  
das Änderungsverfahren Kosten für die Ersatzmaßnahme.

### **5.4 Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung**

Die Bebauungsplanänderung verursacht keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungs-  
maßnahmen. Die Ver- und Entsorgung der Neu- bzw. Anbauten erfolgt in Form von  
Hausanschlussleitungen.

## 6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

### 6.1 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen. Der aktuelle Stand kann im Internet unter: [www.ortenaukreis.de](http://www.ortenaukreis.de) eingesehen werden.

### 6.2 **Altlasten**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlegrün“ sind durch die im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ und deren Fortschreibungen fünf Objekte bekannt:

- Altablagerung „Mühlegrün I“, Objekt-Nr. 00085
- Altablagerung „Mühlegrün II“, Objekt-Nr. 00091
- Altablagerung „Mühlegrün III“, Objekt-Nr. 01136
- Altstandort „Sägewerk am Gewerbekanal“, Objekt-Nr. 05541
- Altstandort „Kinzigtäler Glasvertrieb“, Objekt-Nr. 06640

Innerhalb des Geltungsbereichs dieser 5. Änderung selbst sind keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen bekannt. Daher sind aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine technischen Erkundungsmaßnahmen erforderlich.

### 6.3 **Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die 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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto: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.

#### **6.4 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren 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.

Aufgestellt: Lahr, 07.02.2019

KAPPIS Ingenieure GmbH  
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin