VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
HASLACH

03 Zusammenfassende Erklärung

zur

15. punktuellen Änderung des FNP für den Bereich „Brühl III“, Gemarkung Haslach

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

15. punktuelle Änderung des FNP für den Bereich „Brühl III“, Gemarkung Haslach

Projekt-Nr.

22045

Bearbeitung

M. Sc. M. Kirstein

Interne Prüfung: DWI 13.05.2026

Datum

20.07.2026

Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Heinrich-von-Stephan-Straße 25

79100 Freiburg

fon 0761-766969-60

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gem. § 6a BauGB

Die 15. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans „Brühl III“ auf der Gemarkung der Stadt Haslach im Kinzigtal ist nach Genehmigung durch das Landratsamt Ortenaukreis und mit ortsüblicher Bekanntmachung am 17.07.2026 rechtswirksam geworden. Nach Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplanes ist gemäß BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben

zur

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
3. geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl III“ zur Realisierung eines Wohngebiets wurde der Flächennutzungsplan geändert. Der Flächennutzungsplan stellte im gesamten Geltungsbereich (2,57 ha) landwirtschaftliche Fläche dar. Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Dazu wurde nach den Vorgaben des BauGB der vorliegende Umweltbericht für die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung erstellt.

Im Umweltbericht wird die Bestandssituation im Geltungsbereich anhand der Schutzgüter beschrieben und bewertet. Hohe Bedeutung haben dabei die Schutzgüter Boden und Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.

Die Wirkungsprognose zeigt, dass bei Planumsetzung wesentliche Wirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild und auf Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander zu erwarten sind. Da sich im Gebiet gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotope befinden, ist ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG zu stellen und der Verlust gleichartig zu ersetzen. Der Antrag wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Durch die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen lässt sich der Eingriff in die Schutzgütern reduzieren. Verbleibende Beeinträchtigungen können durch die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Die erforderlichen Maßnahmen sind auf Ebene des Bebauungsplans zu konkretisieren und planungsrechtlich zu sichern. Durch die

entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die planerischen Konflikte bewältigt werden.

Nach der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine Wohnbaufläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage" dargestellt.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf und Entwurf des Flächennutzungsplans wurde der Öffentlichkeit, den Behörden, den Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1, § 2 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 2 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es wurden substanzielle Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht und behandelt:

Wesentliche Stellungnahmen	**Art und Weise der Berücksichtigung**
Hinweis über das Überfluten der Planflächen bei extremen Hochwasserereignissen.	Die von HQextrem überschwemmten Flächen wurden in den Planzeichnungen des FNP als nachrichtliche Übernahme dargestellt.
Anregung über die Inanspruchnahme weniger wertvoller Böden, sowie der Verzicht auf Böden mit besonderer Funktion.	Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Eine Abwägung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Böden wurde in die Begründung aufgenommen.
Ausgleich der FFH-Mähwiese ungeeignet.	Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Durch die geplanten Pflege- und Nachsteuerungsmaßnahmen wird die langfristige Funktionsfähigkeit der Magerwiese gewährleistet, sodass die Ausgleichsmaßnahme auf Flurstück 1419 als geeignet zu bewerten ist. Ein umfassendes Monitoring über mindestens fünf Jahre stellt die Wirksamkeit der Maßnahme sicher. Regelmäßige Begehungen ermöglichen eine Anpassung der Pflege bei Bedarf. Sollte der angestrebte Zielzustand nicht erreicht werden, sind Nachsteuerungen wie die Optimierung der Pflege, Flächenerweiterung oder die Suche nach alternativen Ausgleichsflächen vorgesehen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der 15. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Grundsatzes des Vorrangs der Innenentwicklung wurden verschiedene Planungsalternativen geprüft (gemäß Nr. 2d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB).

Zunächst wurden die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen sowie die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale betrachtet. Im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsbegründung wurde geprüft, inwieweit der zusätzliche Wohnraumbedarf durch Baulücken und kleinere Arrondierungsflächen gedeckt werden kann. Dabei zeigte sich, dass diese Flächen in ihrer Größe, Lage oder Eigentumssituation nicht geeignet sind, den Bedarf an zusammenhängenden Wohnbauflächen für eine großflächige, kompakte Siedlungsentwicklung zu decken. Teilweise sind die im FNP dargestellten Flächen bereits bebaut, teilweise liegen sie in den Ortsteilen außerhalb der Kernstadt.

Die als Alternativen geprüften Reserveflächen befinden sich vollständig in der Überflutungsfläche HQ100 und sind daher aufgrund des Planungsverbots in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 78 Abs. 1 WHG) nicht kurzfristig entwickelbar. Zudem sind Flächen teilweise als FFH-Mähwiese kartiert oder verfügen nicht über einen Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper.

Im Norden Haslachs befinden sich Böden mit niedriger Bodenqualität (Grenz- und Untergrenzflur), im Süden dagegen Böden mit der Kategorie „Vorbehaltsflur I". Diese umfasst landwirtschaftlich hochwertige Flächen, deren Nutzung vorrangig dem Landbau vorbehalten bleiben soll. Eine anderweitige Nutzung ist jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Nach Abwägung aller Belange stellt die Fläche „Brühl III" mit ca. 2,6 ha eine der letzten verbliebenen Möglichkeiten für eine effektive, konzentrierte Wohnbauentwicklung im Kernort Haslach dar. Durch den bereits erfolgten Flächenerwerb und ein Baulandumlegungsverfahren befindet sich das Gebiet in öffentlicher Hand, was eine transparente Vergabe der Bauplätze ermöglicht. Vergleichbare, zusammenhängende Flächen mit guter verkehrlicher Anbindung und direkter Siedlungsanbindung stehen nicht zur Verfügung.

Die geplante Siedlungsentwicklung sieht eine wohnraumeffiziente Nutzung vor. Durch die hohe angestrebte Wohndichte kann der Erschließungsaufwand gering gehalten und langfristig Fläche eingespart werden. Das Plangebiet schließt an das Baugebiet „Brühl II" an und bildet mit diesem einen kompakten Siedlungskörper.

Damit wird die Fläche „Brühl III" gegenüber den geprüften Alternativen als die geeignete Entwicklungsfläche angesehen.