VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT HASLACH

02 Begründung mit integriertem Umweltbericht

zur

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

Genehmigt gemäß § 6 Bau GB

Landratsamt Ortenaukreis

Offenburg, den 24. Juni 2026

LANDRATSAMT ORTENAUKREIS

Schaub

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 1

2. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs 2

3. Übergeordnete Vorgaben 3

3.1 Landesplanung 3

3.2 Regionalplanung 4

3.3 Flächennutzungsplan 5

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte 6

4. Landwirtschaft 7

5. Wohnbauflächenbedarfsbegründung 10

5.1 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs gemäß Regionalplan 10

5.2 Innenentwicklungspotenziale 11

5.3 Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan 14

5.4 Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf 17

5.5 Gegenüberstellung Bedarf – Innenentwicklungspotenzial – Entwicklungsflächen 18

5.6 Vergleich mit regionalplanerischen Zielen 19

5.7 Vereinbarkeit mit regionalplanerischen Zielen 20

6. Gegenstand der 15. Änderung 21

7. Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB 21

7.1 Einleitung 21

7.2 Alternativenprüfung 23

7.3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter 24

7.4 Schutzgutbezogene Wirkungsprognose 28

7.5 Maßnahmenvorschläge zur Minderung der zu erwartenden Wirkungen 30

7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung 33

8. Redaktionelle Berichtigungen 34

8.1 Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Talstraße“, Gemarkung Welschensteinach 34

8.2 Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Winterhalde II“, Gemarkung Welschensteinach 37

8.3 Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Lautenbachergasse-Sandhaasenhalde (Erweiterung)“, Gemarkung Haslach 40

9. Literaturverzeichnis 42

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs..... 2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. 3
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Siedlungsbereich Wohnen & Gewerbe...5
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich B-Plan..... 6
Abb. 5: Lage des Untersuchungsraums (rot umrandet) 7
Abb. 6: Wertstufen der Flurbilanz 2022 für das Stadtgebiet Haslach im Kinzigtal. 9
Abb. 7: Darstellung der Baulücken in der Kernstadt..... 12
Abb. 8: Darstellung der Baulücken in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen. 12
Abb. 9: Planungshemmnisse in der Kernstadt. 13
Abb. 10: Planungshemmnisse in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen..... 14
Abb. 11: Entwicklungsflächen in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen..... 16
Abb. 12: Entwicklungsflächen in der Kernstadt..... 16
Abb. 13: Vergleich rechtswirksamer FNP und 15. Änderung. 21
Abb. 14: Lage des Geltungsbereiches..... 22
Abb. 15: Vergleich rechtskräftiger FNP (links) und 15. Änderung (rechts). 24

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Berechnung des Wohnbauflächenbedarfsnachweises..... 11
Tab. 2: Steckbrief zur Umweltprüfung zur 15. Änderung des FNP – raumordnerische Vorgaben. 24
Tab. 3: Steckbrief zur Umweltprüfung zur 15. Änderung des FNP – Schutzgüter Bestand und Bewertung..... 25
Tab. 4: Steckbrief zur Umweltprüfung zur 15. Änderung des FNP - Wirkungsprognose. 28
Tab. 5: Steckbrief zur Umweltprüfung zur 15. Änderung des FNP – Maßnahmen..... 30

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Haslach im Kinzigtal liegt mit ihren 7.000 Einwohnern im Südschwarzwald und bildet zusammen mit den Gemeinden Fischbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach eine vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft.

Die Stadt hat auf die verschiedenen Bedürfnisse und unterschiedlichen Bedarfe ihrer Bevölkerung reagiert und möchte ein Wohnquartier entwickeln, das sich sowohl von der Bebauungsstruktur in den Bestand eingliedert, als auch landschaftliche Qualitäten schafft und einer zukunftsfähigen nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung trägt.

Durch die punktuelle Schaffung von Reihen- und Mehrfamilienhäusern wird die Dichte innerhalb des Wohngebiets maßvoll erhöht, bei gleichzeitigem Schaffen zusammenhängender und qualitativ hochwertiger Grünflächen. Die Kombination aus Dichte und Grünraum trägt zu einer effizienten Nutzung des Grund und Bodens bei und schafft gleichzeitig ein attraktives und lebenswertes Wohnumfeld für die Bevölkerung Haslachs.

Da die Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Stadt begrenzt sind, soll das Quartier im südlichen Teil des Stadtgebiets entstehen, das einen neuen Siedlungsrand bildet. Die angrenzende Landschaft ist geprägt von den Wäldern des Südschwarzwalds sowie mehreren Wiesen und Weiden, die einer extensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterstehen. Es bestehen einzigartige Sichtbezüge und Wegebeziehungen in die Landschaft, die zu erhalten und weiterzuentwickeln sind.

Ziele der Planung:

- Deckung der Nachfrage an verschiedenen Gebäudetypologien und Wohnformen für alle Altersgruppen,
- zeitgemäße, zukunftsfähige, qualitätvolle sowie nachhaltige Siedlungsentwicklung,
- Schaffung von Räumen, die eine lebendige Nachbarschaft und ein gesellschaftliches Miteinander fördern,
- Schaffung eines ökologisch hochwertigen Naturraums,
- Gestaltung eines qualitativ hochwertigen Siedlungsrands

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im gesamten Geltungsbereich landwirtschaftliche Fläche dar.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren dahingehend geändert werden, dass er die Grundlage des Bebauungsplans bildet.

2. Lage, Abgrenzung, Größe des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt südlich der Kernstadt in Stadtrandlage und somit im Außenbereich des Stadtgebiets.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs.
(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2023)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches umfasst die Flurstücke 1071, 1072, 1073, 1074, 1074/1, 1081, 1081/1, 1083 und 1084 gänzlich sowie Teile der Flurstücke 1088, 1089, 1090, 1091, 1092. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 2,57 ha.

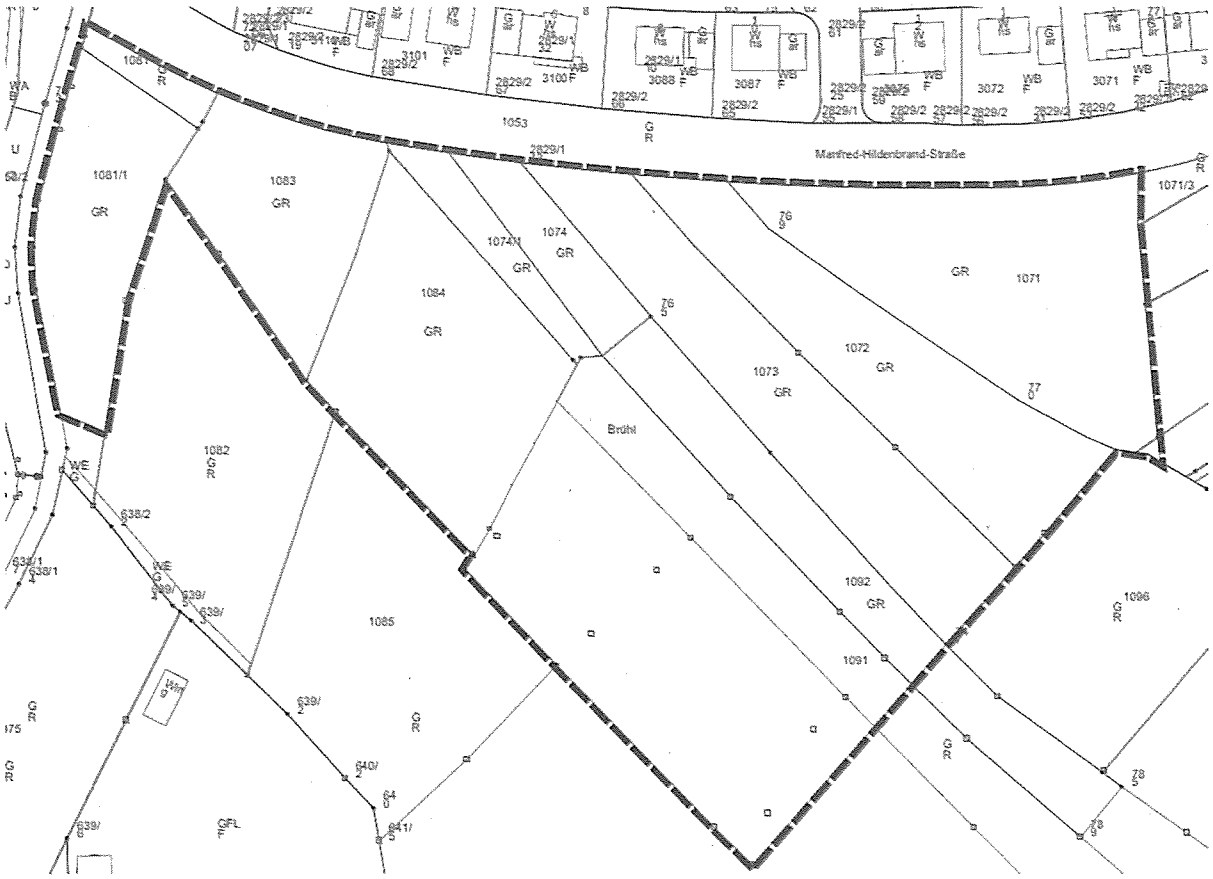


Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: z. B. ALK der Stadt Haslach)

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan (LEP) Baden-Württemberg 2002 legt die Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Landes fest. Er definiert Raumkategorien, zentrale Orte und Entwicklungsachsen, um eine ausgewogene und nachhaltige Raumentwicklung zu gewährleisten.

Zentrale Orte dienen als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen. Siedlungstätigkeiten sollen auf die zentralen orte konzentriert werden, insbesondere durch verstärkte Ausweisung von Wohnbauflächen.

Im LEP 2002 ist die Stadt Haslach gemeinsam mit Hausach und Wolfach als Mehrfachzentrum (Mittelzentrum) ausgewiesen. Zum zugehörigen Mittelbereich gehören außerdem die Gemeinden Fischerbach, Gutach (Schwarzwaldbahn), Hofstetten, Hornberg, Mühlenbach, Oberwolfach, Steinach und Wolfach. Gemeinsam sind sie Teil mehrerer Landesentwicklungsachsen. Haslach wird außerdem dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet.

Mittelbereiche sind gemäß LEP 2002 Gebiete, die von Mittelzentren versorgt werden. Diese übernehmen wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung und stellen ein vielfältiges Angebot an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen bereit. Die Einordnung von Haslach als Mittelzentrum unterstreicht die funktionale Bedeutung der Stadt innerhalb der regionalen Entwicklungsstrategie des Landes.

Der LEP beschreibt Suburbanisierungsprozesse im ländlichen Raum aufgrund der Bauflächensituation, das Immobilien- und Mietpreisniveau sowie der Umwelt- und Wohnumfeldqualität. Der ländliche Raum habe dadurch an Attraktivität gewonnen. Der LEP betont die Bedeutung günstiger Wohnstandortbedingungen im ländlichen Raum. Durch die Schaffung weiterer Bauplätze trägt die Stadt zu seiner aber auch zur Entwicklung des Mittelbereichs bei.

Detaillierte Ausführungen zur Begründung des Wohnbauflächenbedarfs im Hinblick auf raumordnerische Vorgaben sind in Kapitel 5.6 und 5.7 zu finden.

3.2 Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind Bauleitpläne den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich auch für die Stadt Haslach die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl III".

Haslach im Kinzigtal ist im aktuell rechtswirksamen Regionalplan aus dem Jahr 2019 als Siedlungsbereich Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet. Eine überörtliche Konzentration der verstärkten Siedlungstätigkeiten soll in diesen Bereichen angestrebt werden.

Die Planfläche selbst ist als Weißfläche dargestellt und wird von keinen regional bedeutsamen Schutzgebieten überlagert. Für das Plangebiet ergeben sich somit aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans keine räumlich konkretisierten Planungsziele oder konfliktträchtige Darstellungen. Für den Flächennutzungsplan sowie den Bebauungsplan gilt die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie gemäß Plansatz 3.1.9 Satz 2 LEP 2002 der Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung.

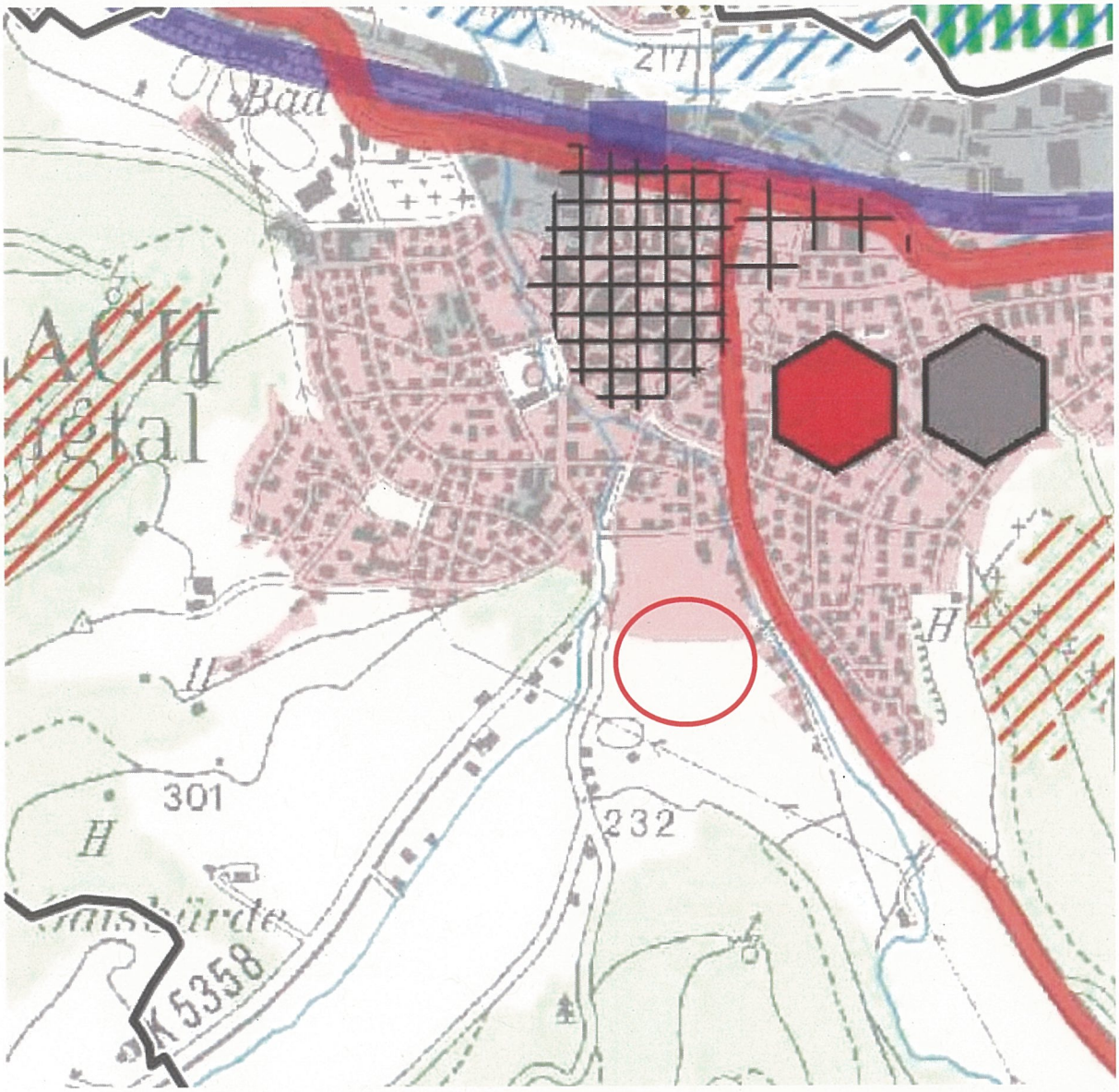


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Siedlungsbereich Wohnen & Gewerbe.
(Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, 2019)

3.3 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan stellt im gesamten Geltungsbereich landwirtschaftliche Fläche dar. Quer durch das Plangebiet verläuft im rechtswirksamen FNP eine 20 kV-Leitung, die jedoch nicht mehr besteht und in der digitalen Aufbereitung des FNP bereits herausgenommen wurde.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne als verbindliche Bauleitpläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Die Erschließungsstraße Manfred-Hildenbrand-Straße wird im rechtswirksamen FNP als geplante sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Die Manfred-

Hildenbrand-Straße ist als örtliche Straße gewidmet und dient als Erschließungsstraße des Plangebiets Brühl III. Eine Einschränkung durch Anbauverbote besteht nicht.

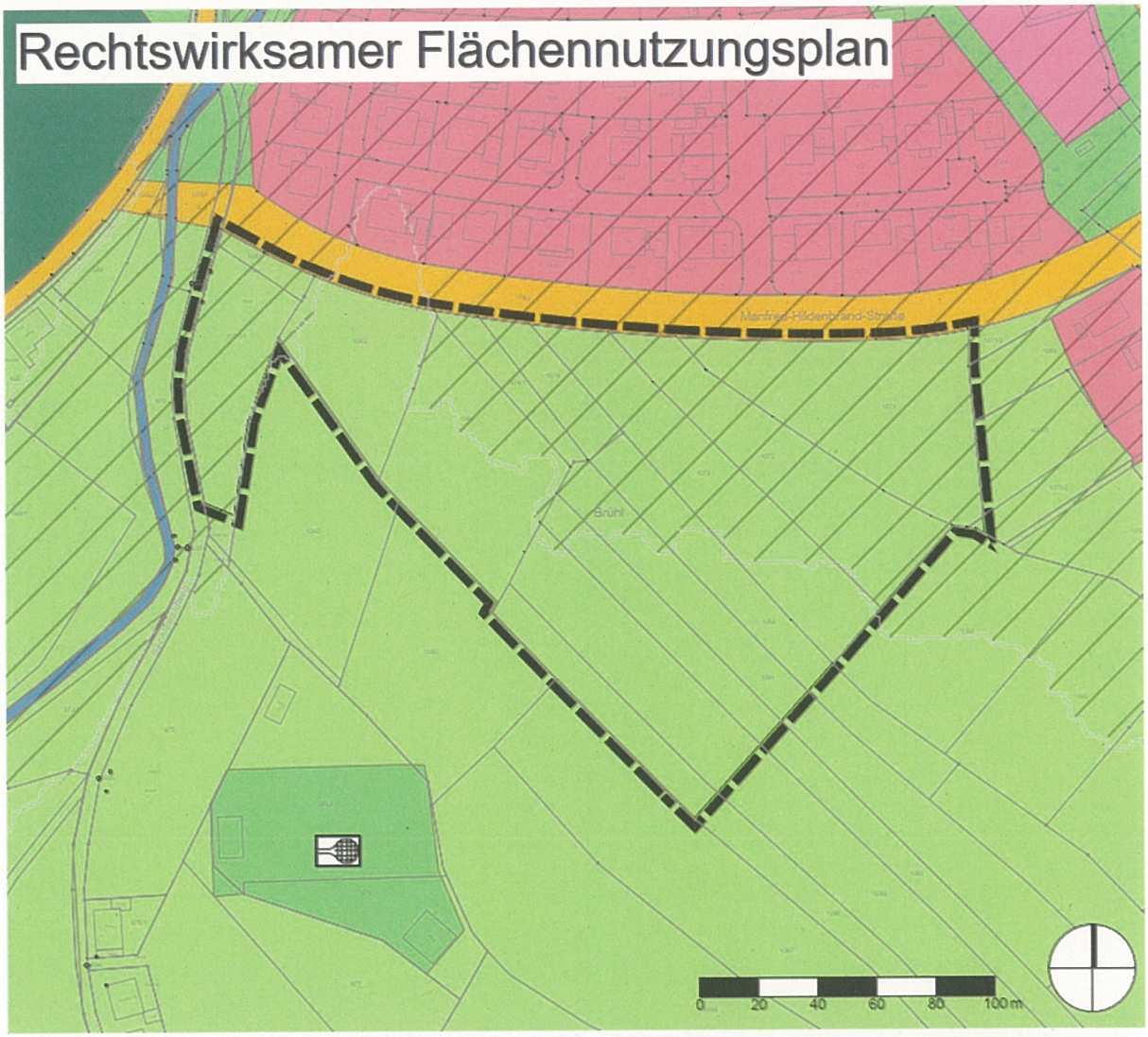


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich B-Plan.
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, 2002)

3.4 Rechtlich geschützte Gebiete und Objekte

Im Plangebiet liegen von der LUBW kartierte FFH-Mähwiesen und ein Biotop gemäß § 33 BNatSchG. Die Überplanung gesetzlich geschützter Bereiche erfordert eine Ausnahmegenehmigung sowie Ausgleichsmaßnahmen, die im Umweltbericht genannt und beschrieben sind.



Abb. 5: Lage des Untersuchungsraums (rot umrandet)
Gelb: FFH-Mähwiese; Magenta: § 33-Biotope BNatSchG
(Quelle: Luftbild LUBW)

Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete sowie schützenswerte Naturdenkmäler und Geotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden bzw. bekannt.

4. Landwirtschaft

Die Stadt Haslach hat einen hohen Anteil an Wald- und Landwirtschaftsflächen. Während im Norden Haslachs eher Böden mit niedriger Bodenqualität vorherrschen (Grenzflur und Untergrenzflur), so befinden sich im Süden Haslachs Böden mit der Kategorie „Vorbehaltsflur I". Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Die Kategorie „Vorbehaltsflur" schließt jedoch eine andere Nutzung nicht aus.

Die Planfläche befindet sich größtenteils im Eigentum der Stadt, die sie in den letzten zehn Jahren schrittweise aufgekauft hat. Derzeit sind die Flächen an landwirtschaftliche Betriebe verpachtet. Die Pächter wurden schriftlich über die Kündigung ihrer Pachtverträge informiert. Die Flächen werden zur Grünlandbewirtschaftung genutzt und dienen überwiegend der Futtermittelproduktion. Die Kündigung der Pachtverträge verursacht keine existenzbedrohende Situation für die landwirtschaftlichen Betriebe, die ihre Futtermittel anderweitig beziehen

können. Folgende Schläge nehmen durch das Plangebiet jedoch in ihrer Länge ab: 1088, 1089, 1090, 1091 und 1092. Der kleinste Schlag (1094) hat nach der Trennung eine Länge von 50 m. Die weiteren Schläge besitzen auch nach Realisierung des Baugebiet eine Länge von über 130 m, die eine wirtschaftliche Bewirtschaftung möglich macht, sodass auch nach Realisierung des Plangebiets eine wirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen möglich ist.

Im Rahmen des Wohnbauflächenbedarfsnachweises wurden die begrenzten Innenentwicklungspotenziale sowie alternative Flächen im Außenbereich überprüft. Den ermittelten geringen Entwicklungspotenzialen stehen rund 270 Einträge von Bauplatzinteressierten gegenüber, deren Bedarf weder durch die bestehenden Innenentwicklungspotenziale noch durch die verfügbaren Flächenreserven gedeckt werden kann.

Die Stadt Haslach kommt zum Ergebnis, dass die Planfläche eine der letzten verbliebenen Möglichkeiten zur effektiven, konzentrierten Wohnbauentwicklung Haslachs ist. Aus Sicht einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist eine konzentrierte Siedlungserweiterung auf einer größeren zusammenhängenden Fläche kleineren Arrondierungen vorzuziehen. Zwar finden sich im Norden der Stadt Böden mit geringerer Qualität, jedoch gibt es dort keine zusammenhängenden Flächen, die sich für eine großflächige Siedlungserweiterung eignen. Daher soll die im Süden liegende Planfläche entwickelt werden. Durch die angestrebte hohe Wohndichte kann der Erschließungsaufwand gering gehalten werden. So wird langfristig Fläche eingespart.

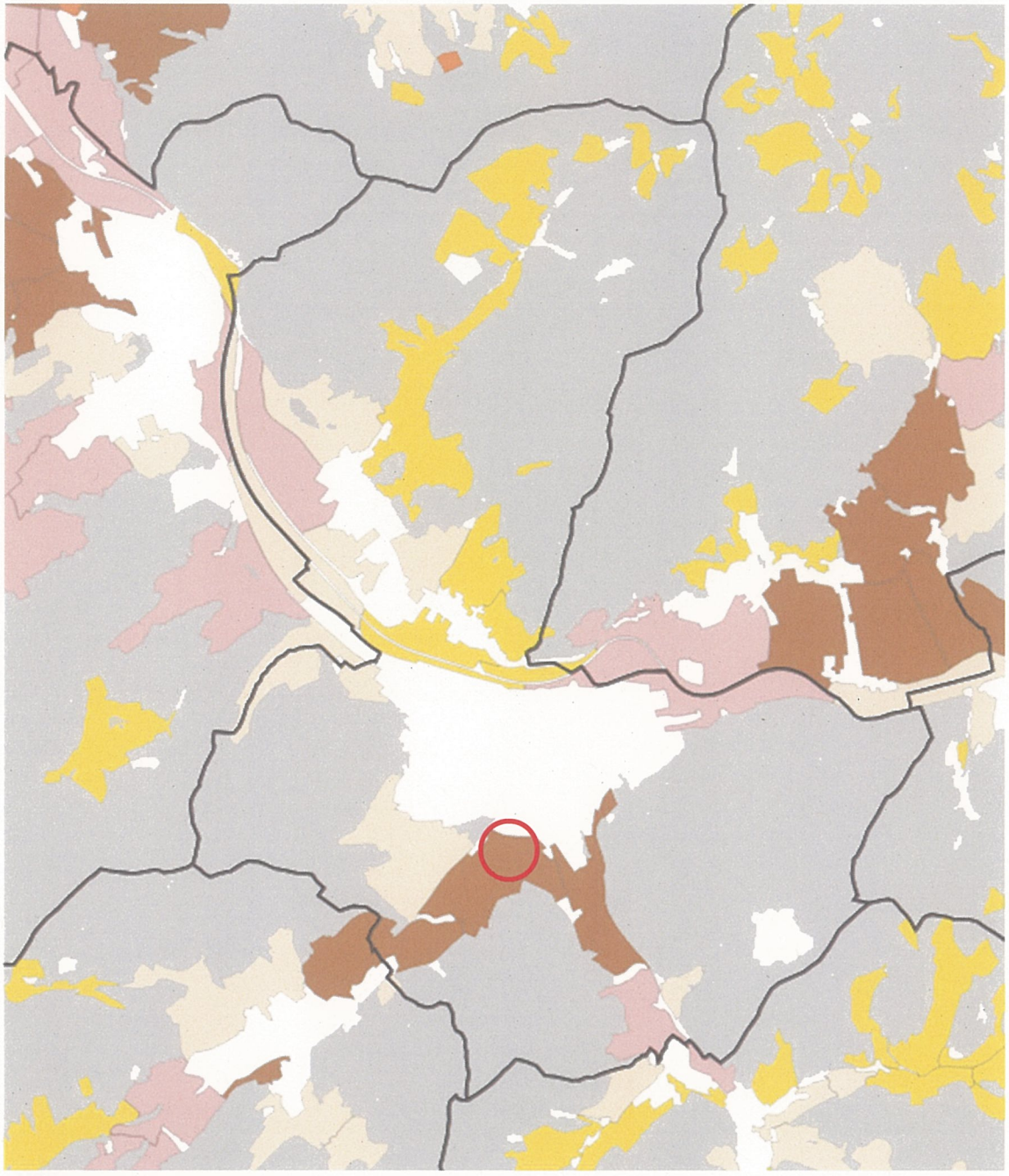


Abb. 6: Wertstufen der Flurbilanz 2022 für das Stadtgebiet Haslach im Kinzigtal.
(Quelle: Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und ländlicher Raum, Stand 10.2024)

5. Wohnbauflächenbedarfsbegründung

Gemäß Plansatz 3.1.5 LEP 2002 ist ein Bedarfsnachweis für Wohnbauflächen zu führen. Auf den Bedarfsnachweis kann nur dann verzichtet werden, wenn die zu entwickelnde Fläche bereits als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden kann oder wenn im Rahmen einer punktuellen Flächennutzungsplanänderung durch einen Flächentausch zu Gunsten der geplanten Bebauung die Darstellung angepasst wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht gegeben. Das Plangebiet „Brühl III" befindet sich derzeit noch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und entwickelt sich folglich nicht aus dem Flächennutzungsplan. Dort ist das Plangebiet aktuell als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Daher ist für eine rechtssichere Abwägung der regionalplanerische Wohnbauflächenbedarf grundsätzlich zu begründen (siehe VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 11.04.2022, 3 S 470/22).

Zur Ermittlung des zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs, sind die Bevölkerungsentwicklung, vorhandene Entwicklungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan sowie die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale (Baulücken im Innenbereich) zu betrachten. Dadurch soll sichergestellt werden, dass der ermittelte Bedarf an Wohnbauland vorzugsweise durch Mobilisierung von Reserveflächen erfüllt wird. Lediglich der in der Bilanzierung darüberhinausgehende Bedarf begründet eine Neuausweisung am Ortsrand.

5.1 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs gemäß Regionalplan

Der Regionalplan Südlicher Oberrhein trifft Festlegungen durch Ziele und Grundsätze der Raumordnung und gibt eine Methodik zur Bedarfsermittlung vor, die im Wesentlichen auf den Angaben der Einwohnerzahl zum Planungszeitpunkt basiert. Ausgangsbasis der hier dargestellten Bedarfsermittlung sind die zuletzt verfügbaren Angaben des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg; dieses wies für die Stadt Haslach zum 3. Quartal 2023 eine Einwohnerzahl von 7.254 Personen aus.

Die Stadt Haslach ist nach Planansatz 2.4.1.2 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit für die Funktion Wohnen festgelegt. Um den Flächenbedarf bestimmen zu können, ist nach Planansatz 2.4.1.2 Abs. 2 (G) Regionalplan als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,45 % pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zugrunde zu legen. Gemäß Planansatz 2.3.2 Abs. 1 (N) Regionalplan ist die Stadt Haslach als Mittelzentrum festgelegt. Ein Mittelzentrum soll als Standort eines vielfältigen Angebotes an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass es den gehobenen, spezialisierten Bedarf der zugeordneten Mittelbereiche decken kann. Zur Umrechnung des Zuwachsfaktors sind in Mittelzentren gemäß Planansatz 2.4.1.2 Abs. 3 (Z) Regionalplan 80 Einwohner pro Hektar zugrunde zu legen. Bei der Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wird ein Planungszeitraum von 5 Jahren betrachtet.

Für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs der Stadt Haslach für die nächsten 5 Jahre ist gemäß den vorgenannten Planansätzen des Regionalplans folgende Berechnung durchzuführen:

Tab. 1: Berechnung des Wohnbauflächenbedarfsnachweises

Einwohner (E)	7.254	
Zuwachsfaktor	0,45 %	
Zuwachs Einwohner pro Jahr	33	
Dauer der Aufsiedlung in Jahren	5	
Zuwachs Einwohner gesamt	165	
Bruttowohndichte	80 E/ha	
Wohnbauflächenbedarf gesamt		2,06 ha

Es ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von insgesamt 2,06 ha.

5.2 Innenentwicklungspotenziale

Der Regionalplan betont in Kapitel 2.4.0.3, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete hat, da Boden eine nicht vermehrbare und nur äußert beschränkt wiederherstellbare Ressource ist. Zur Umsetzung des Innenentwicklungsvorrangs im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung ist ein qualifizierter Nachweis über Bauflächenpotenziale im Siedlungsbestand erforderlich. Die Bauflächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich sowie in Bauleitplanung ausgewiesene, bislang noch nicht bebaute Flächen sind auf den örtlichen Flächenbedarf anzurechnen.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden legt auch die Stadt Haslach ein großes Augenmerk auf die bauliche Entwicklung von Flächen im Innenbereich. Im Rahmen des Förderprogramms „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung" hat die Stadt Haslach deshalb im Jahr 2023/2024 eine Wohnraumpotenzialanalyse für die Kernstadt Haslach mit den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen beauftragt. Diese verfolgt zwei Hauptziele: Einerseits einen gesamtstädtischen Überblick über vorhandene Wohnraumpotenziale im Innenbereich zu schaffen. Andererseits Stadtbereiche, die sich besonders zur Innenentwicklung eigenen, zu identifizieren, zu analysieren und entsprechende Konzepte zur Flächenaktivierung und -aufwertung zu entwickeln.

Anhand von (teil-)automatisierten Analysen von Geodaten, Luftbildauswertungen und Vor-Ort-Erhebungen wurden u.a. das Potenzial „Baulücke" erhoben und plausibilisiert. Für den Kernort Haslach mit seinen Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen ergeben sich derzeit insgesamt noch 57 Baulücken mit einer Fläche von ca. 4,4 ha. (s. auch Anlage 1)



Abb. 7: Darstellung der Baulücken in der Kernstadt.
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)



Abb. 8: Darstellung der Baulücken in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen.
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)

Es wird davon ausgegangen, dass nur ein Teil des ermittelten theoretischen Flächenpotenzials auch tatsächlich innerhalb des Planungszeitraums des Flächennutzungsplans aktiviert werden kann. Das Forschungsprojekt „Komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region" hat für Kommunen entsprechende Aktivierungsraten ermittelt. Entsprechend dieser Forschungsarbeit kann von einer Aktivierungsrate von ca. 25 % für den Zeitraum einer FNP-Fortschreibung ausgegangen werden. Bezogen auf eine FNP-Änderung mit einem Zielhorizont von 5 Jahren ergibt sich somit eine Aktivierungsrate von 8,3 %. Damit ergibt sich in den nächsten 5 Jahren eine Fläche von rund 0,37 ha, die als vorhandenes Innenentwicklungspotenzial der Stadt Haslach samt Ortsteilen anzurechnen ist.

Im Kapitel 2.4.0.3 des Regionalplans wird auch ausgeführt, dass oftmals ein erheblicher Unterschied zwischen den vorhandenen (theoretischen) und den verfügbaren (auch praktisch nutzbaren) Bauflächenpotenzialen im Siedlungsbestand bzw. Baulandreserven besteht. Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs sind daher nur die tatsächlich und rechtlich verfügbaren Bauflächenpotenziale und Baulandreserven zu berücksichtigen und anzurechnen. Zur

rechnerischen Berücksichtigung und Vereinheitlichung dessen, wird auf die o.g. Aktivierungsraten zurückgegriffen.

Die Wohnraumentwicklung im Inneren sieht sich oft mit bestimmten Hemmnissen konfrontiert, die das Potenzial einer Fläche beeinträchtigen oder die Rahmenbedingungen für eine Entwicklung besonders komplex gestalten. Im Rahmen der Wohnraumpotenzialanalyse wurden daher auch die relevanten Informationen zu möglichen "Planungshemmnissen" auf die Baulücken von Haslach und den Ortsteilen übertragen und bewertet. Dies ermöglicht eine konkrete Betrachtung für Haslach in Relation zum verallgemeinerten rechnerischen Ansatz.

Maßgebliches Planungshemmnis sind die Eigentumsverhältnisse der Flächen. Während auf städtischen Flächen eine Entwicklung unmittelbar möglich sein kann, ist für die Aktivierung privater Flächen eine langwierige Mobilisierung der Eigentümer erforderlich, deren Erfolgsaussichten offen sind. Weitere Hemmnisse sind u.a. Vorschriften des Denkmalschutzes, altlastenverdächtige Fälle, Lärmbelastung oder Hochwasserrisiken.

Die Planungshemmnisse wurden in der Abstufung gering (grün) – mäßig (gelb) – hoch (orange) auf die vorhandenen Baulücken übertragen. In den nachfolgenden Abbildungen 8 und 9 wird deutlich ersichtlich, dass in Haslach und den Ortsteilen die Hemmnisse nahezu aller Baulücken als „mäßig bis hoch“ bewertet wurden. Insofern ist das nach Regionalplan rechnerisch ermittelte Innenentwicklungspotenzial mit 0,37 ha differenziert zu betrachten, was in der Begründung eines erhöhten Wohnbauflächenbedarfs für das Baugebiet „Brühl III“ entsprechend zu berücksichtigen ist.



Abb. 9: Planungshemmnisse in der Kernstadt.
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)



Abb. 10: Planungshemmnisse in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen.
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)

5.3 Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach wurde 2002 mit Zieljahr 2017 aufgestellt. Im FNP-Planteil Haslach sind insgesamt noch fünf geplante Wohnbauflächen mit einer Gesamtfläche von ca. 2,6 ha enthalten. Die Entwicklungsflächen liegen jedoch allesamt in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen bzw. im Außenbereich in Richtung der Nachbargemeinde Hofstetten. In der Kernstadt Haslach selbst hingegen sind keine Entwicklungsflächen für Wohnbau im FNP vorhanden. (siehe auch Anlage 2)

Der Regionalplan sieht im Planansatz 2.4.1.2 Abs. 5 (Z) Regionalplan vor, dass Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus innerhalb des Gemeindegebiets vorrangig im Kernort oder in den vom Schienenpersonennahverkehr erschlossenen Ortsteilen zu konzentrieren ist.

Ortsteil Bollenbach

Im Ortsteil Bollenbach sind drei geplante Wohnbauflächen ausgewiesen. In Bollenbach ist zu berücksichtigen, dass es nahezu keine Baulücken mehr gibt. Ferner wurde mit dem Baugebiet „Zillmatt II“ (Satzungsbeschluss 2014) und der im Jahr 2023 erfolgten Erweiterung des Baugebiets kürzlich Wohnraum im Ortsteil Bollenbach aus dem FNP heraus entwickelt geschaffen.

Bei der Fläche 1 „Im kleinen Grünle III“ handelt es sich um eine Fläche mit ca. 0,93 ha, die sich im Privateigentum befindet, was eine Entwicklung trotz regelmäßiger Gespräche wesentlich erschwert. Mit dieser geplanten Wohnbaufläche soll das Baugebiet “Im kleinen Grünle II“ künftig in südöstlicher Richtung um zwei weitere Baureihen ergänzt werden und die bauliche Entwicklung Bollenbachs in diesem Bereich abgeschlossen werden.

Die Fläche 2 „Im kleinen Grünle IV“ ist eine kleine Abrundungsfläche mit ca. 0,32 ha. Sie wurde bereits zu gut einem Drittel der Fläche bebaut. Die geplante Baufläche mit lediglich einer Grundstückstiefe soll im Zusammenhang mit der o.g. genannten geplanten Fläche „Im kleinen Grünle III“ und dem Baugebiet „Im kleinen Grünle II“ die gesamte Wohnbaufläche baulich sinnvoll abschließen.

Eine weitere kleine Abrundungsfläche stellt die Fläche 3 „Hinterfeld" mit ca. 0,35 ha dar. Die geplante Fläche hat ebenfalls die Tiefe eines Bauplatzes und soll langfristig den südöstlichen Ortseingang Bollenbachs bilden. Zur Arrondierung wurde die Fläche westlich der Bollenbacher Straße hinzugenommen, um beidseitig einen homogenen Ortsrand zu erhalten – dieser Teil der geplanten Wohnbaufläche ist ebenfalls bereits bebaut.

Alle drei Flächen unterliegen im Hinblick auf deren Entwicklungsmöglichkeiten einer maßgeblichen Restriktion. Sie befinden sich im Bereich der Überflutungsfläche HQ100. Gemäß § 78 Abs. 1 WHG herrscht in festgesetzten Überschwemmungsgebieten ein Planungsverbot. Eine kurzfristige Entwicklung der Flächen durch Bauleitplanung ist daher nicht möglich.

Durch einen Gewässerausbau oder die Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen könnten die geplanten Wohnbauflächen jedoch mittel- bis langfristig realisiert werden. Das städtebauliche Ziel, die Flächen von der Restriktion HQ100 zur befreien, um im Anschluss Bauplanungsrecht darüber legen zu können, kann dabei als Planungsbegründung herangezogen werden.

Ortsteil Schnellingen

Im Ortsteil Schnellingen ist als geplante Wohnbaufläche die Fläche 4 „Mühlbachlänge II" mit einer Größe von 0,6 ha ausgewiesen. Die Fläche schließt an das Baugebiet „Mühlbachlänge I" an und bietet die Möglichkeit den bestehenden südlichen Siedlungsrand, der derzeit unregelmäßig ausgebildet ist, nach Süden zum Mühlbach hin zu verlagern. Durch den angrenzenden Mühlbach sowie dem Kinzigvorland muss auch in diesem Bereich den Belangen des Hochwasserschutzes Rechnung getragen werden. Die Fläche befindet sich ebenfalls im Bereich der Überflutungsfläche HQ100. Es herrscht ein Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG. Ein Teil der Fläche (ca. 0,13 ha) ist außerdem als FFH-Mähwiese kartiert. Für die Überplanung dieser ist ein eins zu eins Ausgleich des Biotops erforderlich.

Durch die erforderlichen Hochwasserschutzmaßnahmen zur baulichen Umsetzung der mittelfristig geplanten Umfahrungstrasse der B33 im Kinzigvorland wird auch der Hochwasserschutz für die Entwicklung der Fläche „Mühlbachlänge II" gewährleistet. Die Fläche von der Restriktion HQ100 befreit. In Verbindung mit dem erforderlichen eins zu eins Ausgleich des FFH-Biotops könnte die geplante Wohnbaufläche ebenfalls mittel- bis langfristig realisiert werden.



Abb. 11: Entwicklungsflächen in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen.
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)

Außenbereich Kernstadt Haslach

Entlang der Hofstetter Straße (K 5358) befinden sich zwischen Haslach und Hofstetten auf Gemarkung Haslach drei in unmittelbarem Zusammenhang stehende Wohnhäuser sowie eine städtische Kleingartenanlage. Um die vorhandene Bebauung zu sichern und die Kleingartenanlage künftig neu zu ordnen, soll für den Bereich in Zukunft ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Es bietet sich außerdem an, den bebauten Teilbereich in Angleichung an die bisherige vorhandene, unauffällige und sich gut in das Landschaftsbild einfügende Bauweise abzurunden. Die hierfür im FNP geplante Wohnbaufläche 5 „Hofstetter Straße" mit ca. 0,40 ha ist daher eine weitere kleine Abrundungsfläche außerhalb der Kernstadt Haslach.



Abb. 12: Entwicklungsflächen in der Kernstadt.
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)

Zusammenfassung

In der Kernstadt Haslach sind keine Entwicklungsflächen für Wohnbau im FNP vorhanden. Die ausgewiesenen geplanten Wohnbauflächen liegen allesamt in den Ortsteilen von Haslach bzw. im Außenbereich in Richtung Hofstetten. Im Ortsteil Bollenbach sind ca. 1,6 ha Reservefläche im FNP enthalten, in Schnellingen beträgt die Gesamtfläche ca. 0,6 ha. Es handelt sich dabei im Allgemeinen um mehrere kleine Flächen zur Arrondierung des Wohnbaubestandes. Teilweise sind die Flächen indes bereits bebaut. Auch in den Ortsteilen sollte ein Eigenentwicklungspotenzial vorhanden sein und an Innenentwicklungspotenzialen festgehalten werden. Kleinere Wohngebietsarrondierungen können gleichsam einer Nachverdichtung durchaus sinnvoll sein.

Maßgeblich ist vor allem, dass nahezu alle Flächen, bis auf die Fläche 5 „Hofstetter Straße", Restriktionen aufweisen. Die Flächen 1 bis 4 liegen allesamt in der Überflutungsfläche HQ100, die Fläche 4 ist zudem teilweise als FFH-Mähwiese kartiert. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten herrscht gemäß § 78 Abs. 1 WHG ein Planungsverbot, für die Überplanung einer kartierten FFH-Mähwiese ist ein eins zu eins Ausgleich des Biotops erforderlich. Diese Faktoren stehen einer kurzfristigen Entwicklung der Reserveflächen entscheidend im Weg.

Bei der Entwicklung des Plangebiets „Brühl III" mit einer Fläche von ca. 2,57 ha (Geltungsbereich in Abbildung 12 in blau dargestellt) handelt es sich um eine Siedlungsentwicklung im Kernort Haslach, der durch Schienenpersonennahverkehr erschlossen ist und somit dem Planansatz 2.4.1.2 Abs. 5 (Z) Regionalplan nachkommt. Die angestrebte städtebauliche Planung sieht in der Flächenaufteilung eine Fläche von ca. 16.895 m² Baufläche, 3.970 m² Verkehrsfläche – davon 3.250 m² für die reine verkehrliche Erschließung sowie 720 m² für das straßenbegleitende Verkehrsgrün –, 1420 m² für Entwässerungsgräben im Wohngebiet und Außengebietsgräben und 3.365 m² Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage". Das Plangebiet schließt an das Baugebiet „Brühl II" an und bildet mit diesem einen kompakten Siedlungskörper. Somit wird auch dem Planansatz 2.4.0.4 Abs. 3 (G) entsprochen.

Die Fläche stellt wohl eine der letzten verbliebenen Möglichkeiten zur effektiven, konzentrierten Wohnbauentwicklung in Haslach dar. Durch Flächenerwerb und ein Baulandumlegungsverfahren ist das Plangebiet in öffentlicher Hand, was die Zugänglichkeit für Jedermann im Rahmen eines öffentlichen Bauplatzvergabeverfahrens ermöglicht. Im Rahmen der Bauleitplanung wird außerdem eine wohnraumeffiziente Nutzung der Flächen durch Festsetzung verdichteter Bauformen, dem städtebaulichen Entwurf entsprechend auf den Weg gebracht.

5.4 Konkreter aktueller Wohnbauflächenbedarf

Die Stadt Haslach erhält regelmäßig Anfragen von Bauplatzinteressenten für das geplante Baugebiet „Brühl III". Die Stadtverwaltung führt bereits seit 2016 eine Interessentenliste für das Baugebiet, die durch gelegentliche Informationsschreiben und darauf erhaltene Rückmeldungen der Interessenten (u.a. Absagen aufgrund anderweitigem Wohnraumerwerb) stets aktualisiert und fortgeführt wird. Derzeit umfasst die Liste ca. 270 Einträge von Bauplatzinteressen, zumeist von Paaren und jungen Familien. Allein die Anzahl der namentlich eingetragenen

Personen beläuft sich auf rund 400 Personen, die einen konkreten Wohnbauflächenbedarf äußern.

5.5 Gegenüberstellung Bedarf – Innenentwicklungspotenzial – Entwicklungsflächen

Rechnerischer Wohnbauflächenbedarf

Der nach Planansatz rechnerisch ermittelte Wohnbauflächenbedarf beträgt, wie unter Ziffer 5.1 dargestellt, 2,06 ha. Davon sind gemäß Regionalplan die im Prognosezeitraum von 5 Jahren aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale, dargestellt unter Ziffer 5.2, mit einer Größe von 0,37 ha abzuziehen. Ebenfalls in Abzug zu bringen sind die Entwicklungsflächen im wirksamen Flächennutzungsplan.

In der Regel werden diese mit ihrer Gesamtfläche angerechnet, da sie grundsätzlich mit einem Bebauungsplan überplant und damit vollständig entwickelt werden können.

Unter Ziffer 5.3 wurde ausgeführt, dass nahezu alle Reserveflächen im FNP Restriktionen aufweisen. Insbesondere deren Lage im Überflutungsbereich HQ100 und das damit einhergehende Planungsverbot nach § 78 Abs. 1 WHG sowie der erforderliche eins zu eins Ausgleich kartierter FFH-Mähwiesen stehen einer kurzfristigen Entwicklung der Reserveflächen entscheidend im Weg. Sie sind daher zur Deckung des kurzfristig bestehenden Wohnbauflächenbedarfs nicht verfügbar. Von einem Flächentausch auf FNP-Ebene sowie der Anrechnung auf den Wohnbauflächenbedarf kann daher abgesehen werden.

Die Flächen liegen zudem allesamt in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen sowie im Außenbereich Richtung Hofstetten, nicht jedoch in der Kernstadt Haslach. Da auch in den Ortsteilen Eigenentwicklungspotenzial vorhanden sein sollte, die Flächen zumindest teilweise als Innenentwicklungspotenziale bewertet werden können, an denen festgehalten werden soll und kleinere Wohngebietsarrondierungen gleichsam einer Nachverdichtung durchaus sinnvoll sein können, erfolgt auch aus diesen Gründen kein Flächentausch bzw. keine Anrechnung.

Für die Stadt Haslach verbleibt somit unter Abzug der aktivierbaren Innenentwicklungspozentiale ein rechnerischer Wohnbauflächenbedarf von ca. 1,69 ha (2,06 ha – 0,37 ha). Das geplante Wohnbaugebiet „Brühl III“ mit ca. 2,57 ha übersteigt den regionalplanerischen Bedarf somit um ca. 0,88 ha.

Baulücken und Planungshemmnisse

Unter Ziffer 5.2 wurde bereits ausgeführt, dass die vorhandenen Baulücken in Haslach und den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen mit mäßig bis hohen Planungshemmnissen bewertet wurden. Insofern ist das nach Regionalplan rechnerisch ermittelte Innenentwicklungspotenzial mit 0,37 ha differenziert zu betrachten, was in der Begründung eines erhöhten Wohnbauflächenbedarfs für das Baugebiet „Brühl III“ entsprechend zu berücksichtigen ist. Die faktisch entwickelbare Innenentwicklungspotenzialfläche in einem Zeithorizont von 5 Jahren wird insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse merklich geringer ausfallen und den unter Ziffer 5.4 dargestellten Siedlungsdruck und Wohnbaubedarf unmaßgeblich bedienen können.

Dezentrale Arrondierung und zentrale Entwicklung

Die Ausführungen unter 5.3 haben verdeutlicht, dass die Entwicklungsflächen im FNP maßgeblichen Restriktionen unterliegen (insbesondere HQ100 und in einem Fall FFH-Schutzgebiet), die einer kurzfristige Entwicklung entscheidend im Weg stehen. Zudem handelt es sich dabei um mehrere kleine Flächen zur Arrondierung des Wohnbaubestandes, die zumindest teilweise als Innenentwicklungsflächen bewertet werden können. Sie liegen allesamt in den Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen bzw. im Außenbereich in Richtung Hofstetten. In der Kernstadt Haslach selbst sind keine Entwicklungsflächen für Wohnbau im FNP vorhanden.

Das Plangebiet „Brühl III" hingegen liegt im Kernort Haslach, der vom Schienenpersonen-nahverkehr und ÖPNV sehr gut erschlossen ist. Es handelt sich um eine der letzten verbliebenen Möglichkeiten für Haslach zur effektiven, konzentrierten Wohnbauentwicklung mit Zugänglichkeit für Jedermann im Rahmen eines öffentlichen Bauplatzvergabeverfahrens. Im Anschluss an das Baugebiet „Brühl II" und im Zusammenhang der Gebiete wird ein kompakter Siedlungskörper gebildet, der den Ortsrand eindeutig definiert und eine Zersiedlung des begrenzt vorhandenen Freiraums vermeidet.

5.6 Vergleich mit regionalplanerischen Zielen

Entwicklungsachse und Siedlungstätigkeit durch Wanderung

Die Entwicklungsachsen leisten als Teil des punktaxialen Systems einen wichtigen Beitrag zur Sicherung, Ordnung und Steuerung der Siedlungsentwicklung. Die Entwicklungsachsen in der Region Südlicher Oberrhein orientieren sich an dem überörtlich bedeutsamen Straßennetz, den bestehenden Schienenstrecken und der regionalen Siedlungsstruktur (LEP PS 2.6.1).

Im Planansatz 2.2.1 (N/Z) Regionalplan werden die im Landesentwicklungsplan festgelegten Entwicklungsachsen konkretisiert. Haslach liegt dabei auf der Entwicklungsachse „Freiburg im Breisgau – Gundelfingen – Denzlingen – Waldkirch – Elzach – Haslach im Kinzigtal/Hausach/Wolfach (– Freudenstadt). Die regionalplanerische Konkretisierung der Landesentwicklungsachse erfolgt durch Nennung der durch die Entwicklungsachse verbundenen Zentralen Orte. Haslach ist im Plansatz 2.3.2 Abs. 1 (N) Regionalplan gemeinsam mit Hausach und Wolfach als Mittelzentrum und somit in der Einheit als Ort mit zentralörtlicher Funktion ausgewiesen.

Der Landesentwicklungsplan führt im Planansatz 2.6.4 (Z) aus, dass zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung, die Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen konzentriert werden soll. Planansatz 2.3.2 Abs. 2 (Z) Regionalplan legt fest, dass Mittelzentren so entwickelt werden sollen, dass sie den gehobenen Bedarf der ihnen zugeordneten Mittelbereiche decken können. Sie sollen daher u.a. als Wohnstandorte gestärkt werden.

Als Siedlungsbereich für die Funktion Wohnen ist Haslach gem. Planansatz 2.4.1.2 Abs. 1 (Z) Regionalplan eine der Gemeinden, in denen sich Siedlungstätigkeit verstärkt vollziehen soll. Durch diese Festlegung soll gewährleistet werden, dass Flächenbedarfe die aus dem

wanderungsbedingten Zuwachs der Bevölkerung resultieren, in der Region an planerisch begünstigten Standorten realisiert werden können.

Die Stadt Haslach weist gemäß der Wanderungsstatistik (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg) in den Jahren 2018 bis 2022 stets einen positiven Wanderungssaldo aus. Der durchschnittliche Zuwachs über fünf Jahre beträgt 50 Personen pro Jahr, woraus ein entsprechender Wohnflächenbedarf resultiert.

Einpendlerüberschuss und konkreter Wohnbauflächenbedarf

Der Regionalplan führt unter Planansatz 1.1.1 Abs. 1 (G) zum Leitbild der Regionalentwicklung aus, dass es Ziel der regionalen Entwicklung ist, in der Region Südlicher Oberrhein Chancen für eine weiterhin hohe wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu eröffnen. Dazu soll eine angemessene Wohnraumversorgung gesichert und der Erhalt bzw. die Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen ermöglicht werden. Ferner sieht der Planansatz 2.4.0.4 Abs. 1 (G) Regionalplan für Wohnbauflächen vor, dass diese nur dort entwickelt werden sollen, wo u.a. Arbeitsstätten im Nahbereich zur Verfügung stehen.

Die Stadt Haslach ist als (Teil-)Mittelzentrum ein attraktiver Standort für Gewerbe u.a. mit dem Gewerbegebiet „Mühlegrün", für den Einzelhandel in der historischen Fachwerk-Altstadt und für Nahversorgungsbetriebe. Entsprechend weist Haslach seit Jahren einen stets wachsenden Berufseinpendler-Überschuss aus. Laut dem Statistischen Landesamt Baden-Württemberg bzw. der Bundesagentur für Arbeit betrug der Berufseinpendler-Überschuss in Haslach im Jahr 2022 zuletzt 1.590 sozialversicherungsbeschäftigte Personen.

Mit dem Baugebiet „Brühl III" kann den Planansätzen des Regionalplans entsprechend Wohnbaufläche dort entwickelt werden, wo Arbeitsstätten verkehrsvermeidend im Nahbereich zur Verfügung stehen und im Umkehrschluss zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze, somit das Wohnen in der Nähe des Arbeitsplatzes ermöglicht wird.

Dass ein konkreter Wohnbauflächenbedarf in Haslach vorliegt, wurde unter Ziffer 5.4 bereits ausgeführt. Die Bauplatzinteressentenliste für das Baugebiet „Brühl III" weist 244 Einträge von Bauplatzinteressenten auf. Allein die Anzahl der namentlich eingetragenen Personen beläuft sich auf rund 400 Personen, die einen konkreten Wohnbauflächenbedarf äußern.

5.7 Vereinbarkeit mit regionalplanerischen Zielen

Das Baugebiet „Brühl III" mit ca. 2,57 ha übersteigt den rechnerisch ermittelten regionalplanerischen Wohnbauflächenbedarf um ca. 0,88 ha. Für den Prognosezeitraum ist diese Überschreitung aufgrund der unter Ziffer 5.5 und 5.6 ausgeführten Faktoren

- Baulücken und Planungshemmnisse
- Dezentrale Arrondierung und zentrale Entwicklung
- Entwicklungsachse und Siedlungstätigkeit durch Wanderung
- Einpendlerüberschuss und konkreter Wohnbauflächenbedarf

aus stadtplanerischer Sicht mit den regionalplanerischen Zielen für die Stadt Haslach samt Ortsteilen Bollenbach und Schnellingen vereinbar. Ein Flächentausch auf FNP-Ebene ist nicht erforderlich.

6. Gegenstand der 15. Änderung

Die bisherige Flächenverteilung im Geltungsbereich der 15. Änderung umfasst ca. 25.662 m² landwirtschaftliche Flächen.

Basierend auf den Flächenausweisungen des B-Plans „Brühl III“ sollen die Flächenverteilung so angepasst werden, dass insgesamt ca. 22.062 m² Wohnbauflächen und ca. 3.600 m² öffentliche Grünfläche ausgewiesen werden.

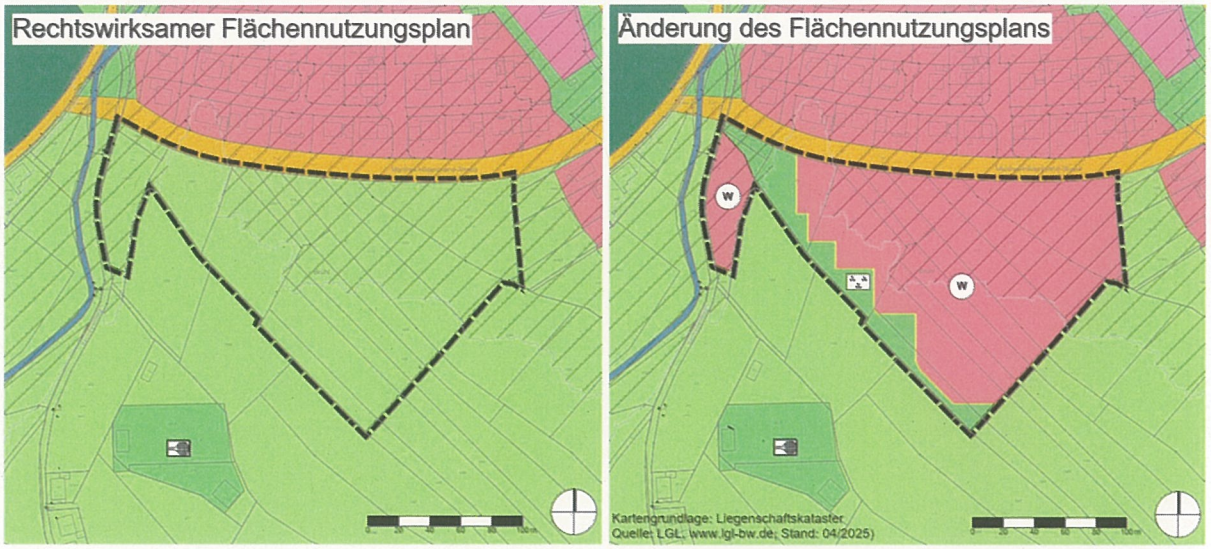


Abb. 13: Vergleich rechtswirksamer FNP und 15. Änderung.
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2024)

7. Umweltbericht gem. Anlage 1 BauGB

7.1 Einleitung

Mit dem Bebauungsplan „Brühl III“ soll die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Wohnquartier geschaffen werden, das sich harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur einfügt, zugleich landschaftliche Qualitäten schafft und einer zukunftsfähigen nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung trägt. Damit reagiert die Stadt auf die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum ihrer Bevölkerung. Da die Innenentwicklungspotenziale innerhalb der Stadt begrenzt sind, soll das Quartier im südlichen Teil des Stadtgebiets entstehen, das einen neuen Siedlungsrand bildet (rund 2,6 ha großer Geltungsbereich s. Abb. 14).

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Haslach im Kinzigtal stellt im gesamten Geltungsbereich landwirtschaftliche Fläche dar. Ferner wird eine 20 kV-Leitung von Südwesten nach Nordosten diagonal durch das Plangebiet im FNP dargestellt. Die Leitung besteht jedoch nicht mehr. Eine Änderung des FNP ist erforderlich, da der neu aufzustellende Bebauungsplan nicht aus dem derzeitigen Flächennutzungsplan entwickelt wird. Die Anpassung des FNP erfolgt daher im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Bei einer Änderung von Bauleitplänen sind entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu beachten. Dazu ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die

erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).



Abb. 14: Lage des Geltungsbereiches.
(Quelle: Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, 2023)

Die im Folgenden gemachten Angaben zu den Schutzgütern wurden folgenden Quellen entnommen:

- Topografische Karte (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg, 2023).
- Luftbildauswertungen, Orthobild (Geoportal BW, 2023).
- Wirksame 16. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (Verwaltungsgemeinschaft Stadt Haslach im Kinzigtal, 2023).
- Auswertung der Bodenkarte Baden-Württemberg (LGRB, 2023).
- Auswertung von digitalen geologischen Daten sowie digitalen Bodendaten (GIS-Dateien).
- Auswertungen von Daten- und Kartendienst Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW, 2023).
- Auswertung der Naturraumsteckbriefe der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW, 2023).
- Spezielle Artenschutzprüfung (saP) zum Bebauungsplan „Brühl III“ (bhm, 2023)
- Regionalverband Südlicher Oberrhein, Regionalplan Südlicher Oberrhein (RVSO, 2019).

7.2 Alternativenprüfung

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 (s. Abb. 11, Flächen 1–4) befinden sich vollständig in der Überflutungsfläche HQ100 und sind daher aufgrund des Planungsverbots in festgesetzten Überschwemmungsgebieten (§ 78 Abs. 1 WHG) nicht kurzfristig entwickelbar. Zudem ist die Fläche 4 teilweise als FFH-Mähwiese kartiert. Fläche 5 (s. Abb. 12, „Hofstetter Straße") weist zwar keine ökologischen Restriktionen auf, verfügt jedoch über keinen 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. Sie liegt in unmittelbarem Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper und ist durch den Schienenpersonennahverkehr erschlossen, womit dem Planansatz 2.4.1.2 Abs. 5 (Z) des Regionalplans entsprochen wird. 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, womit zugleich der Planansatz 2.4.0.4 Abs. 3 (G) des Regionalplans erfüllt wird.

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

7.3 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

Die bisherige Flächenverteilung im Geltungsbereich der 15. Änderung umfasst ca. 2,57 ha landwirtschaftliche Flächen. Entsprechend der Flächenausweisungen des B-Plans „Brühl III“ werden die Darstellungen des FNP so angepasst, dass insgesamt ca. 2,2 ha Wohnbauflächen und ca. 0,38 ha öffentliche Grünfläche dargestellt werden. (vgl. Abb. 15).

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgt in einer fünfstufigen Skala (sehr geringe/ geringe / mittlere/ hohe/ sehr hohe Bedeutung im Naturhaushalt), wie sie z. B. auch bei der Biotopbewertung gemäß ÖkVO oder der Bodenbewertung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) Anwendung findet (siehe Tab. 3).

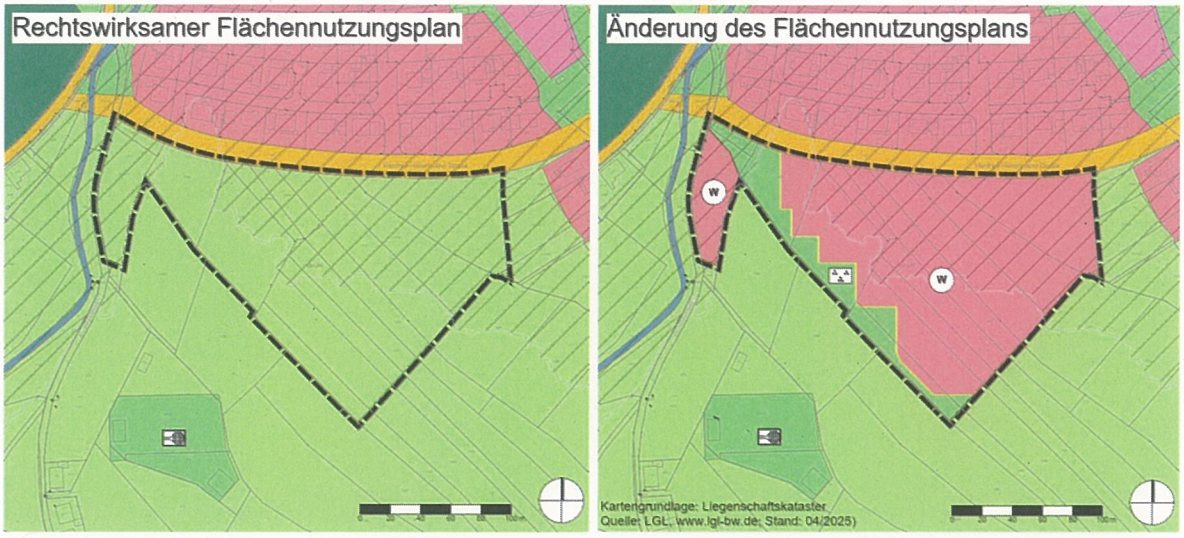


Abb. 15: Vergleich rechtskräftiger FNP (links) und 15. Änderung (rechts).
(Quelle: Stadt Haslach im Kinzigtal, Stand 2023)

In Tab. 4 sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter gemäß BauGB (§ 1 Abs. 6 [7]) aufgeführt.

Tab. 2: Steckbrief zur Umweltprüfung zur 15. Änderung des FNP – raumordnerische Vorgaben.

Änderung Flächennutzungsplan für die Entwicklung des Wohnbaugebiets „Brühl III“	
Lage	Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Kernstadt in Stadtrandlage und somit im Außenbereich des Stadtgebiets und umfasst eine Fläche von ca. 2,57 ha. Die Abgrenzung des Geltungsbereichs geschieht im Norden durch die Manfred-Hildenbrand-Straße und im Osten durch die Grundstücke des Waldseewegs. Im Süden und Südosten begrenzen landwirtschaftliche Flächen und im Osten der Bächlewaldweg den Geltungsbereich.
Schutzgebiete und Schutzobjekte	Das Plangebiet liegt im Naturpark „Schwarzwald Mitte/Nord“ (Schutzgebiets-Nr. 7). Im Osten umfasst es rund 2.520 m² der gesetzlich geschützten FFH-Mähwiese „Glatthaferwiese im Brühl S Haslach“ (Biotop-Nr. 6500031746157569). Im Westen befindet sich der ebenfalls nach § 30 BNatSchG geschützte „Feuchtbiotopkomplex Brühl“ (Biotop-Nr. 177143171479). Südwestlich angrenzend liegt ein ca. 980 m² großer, nicht geschützter Streuobstbestand (Flurstück Nr. 1082). Etwa 30 m südlich des Geltungsbereichs befindet sich die gesetzlich geschützte „Waldbinsenwiese Gemarkung Brühl“ (Biotop-Nr. 177143171480). Weitere 130 m östlich liegt die FFH-Mähwiese „Glatthaferwiese am Waldseeweg S Haslach“ (Nr. 6500031746157565).

	Die im Geltungsbereich liegenden Biotope sind nach § 30 BNatSchG geschützt. Ihre Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung ist grundsätzlich verboten. Sollte die Planung diese Flächen betreffen, ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob eine Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG zulässig ist und wie ein angemessener Ausgleich erfolgen kann. Gemäß § 2 Abs. 6 der Verordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 7. Januar 2021 unterliegt das Plangebiet trotz seiner Lage im Naturpark nicht den Regelungen des § 4 oder den Vorgaben des Naturparkplans, da es im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt werden soll. Es wird daher der sogenannten Erschließungszone zugeordnet. Teile des Plangebiets liegen in der Überflutungsfläche eines HQextrem-Ereignisses. Bei einem solchen Extremhochwasser kann es zu Wasserständen von bis zu 25 cm kommen (LUBW, 2024). Eine Retentionsraumbilanzierung ist gemäß § 76 WHG in diesem Fall nicht erforderlich.
Regionalplan	Der aktuelle Regionalplan aus dem Jahr 2019 enthält für den Teilbereich keine Aussagen. Die Darstellungen des Regionalplans stehen der Änderung des Flächennutzungsplans dementsprechend nicht entgegen. Gemäß des Regionalplans soll die Inanspruchnahme und Nutzung von Böden sparsam und schonend erfolgen. Hierbei soll der Verlust von Böden mit hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen, einschließlich hoher natürlicher Fruchtbarkeit für die landwirtschaftliche Produktion, oder mit hoher Bedeutung als Archive der Natur- und Kulturgeschichte vermieden werden (RVSO, 2019). Mit Hinblick auf den aktuellen Regionalplan, sollen wichtige Siedlungsränder für das Orts- und Landschaftsbild erhalten werden. Hierbei sind landschaftlich gegliederte und strukturreiche Übergänge zwischen Siedlung und Freiraum anzustreben. Ebenso sollen ortsrandtypische Nutzungen wie Obstwiesen und Feldgärten erhalten und entwickelt werden (Regionalverband Südlicher Oberrhein, 2017).

In den folgenden Steckbriefen zur Umweltprüfung zur 15. Änderung des FNP 2023 (siehe Tab. 3 „Bestand und Bewertung", Tab. 4 „Wirkungsprognose" und Tab. 5 „Maßnahmen") wird ausschließlich der betroffene Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung behandelt.

Die Bereiche innerhalb des Umgriffs der FNP-Änderung, in denen keine Änderungen im Flächennutzungsplan stattfinden, werden nicht betrachtet.

Tab. 3: Steckbrief zur Umweltprüfung zur 15. Änderung des FNP – Schutzgüter Bestand und Bewertung.

Schutzgut – Bewertung	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile
Mensch – gering	Die bisher im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als unbebautes Grün- und Ackerland ausgewiesene landwirtschaftliche Fläche weist keine Wohnfunktion auf, und besitzt lediglich eine untergeordnete Bedeutung als landwirtschaftlicher Arbeitsort. Vorbelastungen durch Lärm und Geruch bestehen durch die nahegelegene B 294, die Manfred-Hildenbrand-Straße sowie landwirtschaftliche Betriebe im Südwesten. An der Manfred-Hildenbrand-Straße sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Eine juristische Prüfung der Geruchsimmissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ergab, dass trotz Überschreitungen im Südwesten keine erhebliche Belästigung vorliegt, da eine Gemengelage angenommen wird. Insgesamt ist das Gebiet für das Schutzgut Mensch von **geringer** Bedeutung.
Boden –	Der von der FNP-Änderung betroffene Geltungsbereich liegt in der bodenkundlichen Kartiereinheit „Auensand und -lehm". Es sind keine Vollversiegelungen vorhanden.

Schutzgut – Bewertung	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile
hoch	Mögliche chemische und physikalische Vorbelastungen durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngung und Bearbeitung) sind nicht auszuschließen. Der mittel-tief entwickelte Boden weist eine mittlere bis hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit (2,5) auf. Die mittlere nutzbare Feldkapazität mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit des Bodens, resultieren in einem feuchten Boden, wodurch die Funktion des vorherrschenden Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf als hoch (3,0) bewertet wird. Hinzu kommt eine geringe bis mittleren Bewertung der Filter und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen (LGRB, 2023). Hinsichtlich des Bodenwerts untergliedert sich das Geltungsbereich nach den Daten aus ALB in zwei kleine Bereiche im Westen und Osten mit mittlerem Bodenwert und der Bodenart „lehmiger Sand" bis „stark lehmiger Sand". Im großen Bereich in der Mitte mit hohem Bodenwert ist die vorherrschende Bodenart „sandiger Lehm" bis „Lehm". Der Wertstufe „mittel" (1,5 bis 2,4) entsprechen 8 % des Geltungsbereichs. Mit „hoch" (2,5 bis 3,4) wird die Funktionserfüllung der Böden auf 92 % der Fläche bewertet. Das Plangebiet ist insgesamt von **hoher** Bedeutung für das Schutzgut Boden.
Wasser – mittel	Der Geltungsbereich der FNP-Änderung befindet sich ohne Berücksichtigung der Deckschicht in der hydrogeologischen Einheit (HE) Nr. 139 „Gneis-Migmatit-Komplex" in der hydrogeologischen Karte (HK 50). Das gesamte Planungsgebiet wird von einer Deckschicht – HE Nr. 17 „Flussbett-sand" – überlagert. Dabei handelt es sich um schluffigen, schwach tonigen Fein- bis Mittelsand sowie feinsandigen Schluff der häufig schwach kiesig ist und eine geringe bis gute Porendurchlässigkeit aufweist. Diese HE stellt auch einen Porengrundwasserleiter dar mit mäßiger bis geringer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit (LGRB, 2023). Der Grundwasserstand liegt im Mittel nur etwa 1,15 m unter der Geländeoberkante, stellenweise sogar nur 35 cm. Langfristige Messreihen liegen nicht vor, allerdings ist laut Gutachten mit einem sehr hohen Grundwasserstand bis an die Geländeoberkante zu rechnen. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung wird mit „ungünstig" bewertet und die Grundwasserneubildung liegt bei 150-200 mm pro Jahr (BGR, 2021). Das Geltungsbereich liegt in keinem Wasserschutzgebiet und in keinem Vorrangbereich zur Sicherung von Trinkwasservorkommen. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Grundwasserverschmutzung ist aufgrund geringer Filter- und Puffereigenschaften der im Geltungsbereich vorhandenen Auen-Böden als mittel bis hoch einzustufen (LGRB, 2023). Durch das Gebiet verläuft ein kleiner Entwässerungsgraben, der sich südlich mit dem geschützten „Feuchtbiotopkomplex Brühl" (Biotopnr. 177143171479). verbindet. Der Graben ist wasserwirtschaftlich unbedeutend, aber ökologisch wertvoll, da er Lebensraum für Amphibien und Libellen bietet. Die benachbarten Bäche – der Hofstetterbach im Westen und der Mühlenbach im Osten – verlaufen außerhalb des Geltungsbereichs, speisen aber die Entwässerungsgräben im Gebiet. Der von der FNP-Änderung betroffene Geltungsbereich liegt in der Überflutungsfläche eines HQ_{extrem}. Bei einem HQ_{extrem} kann sich das Wasser bis zu einer Überflutungstiefe von 25 cm stauen. Nach dem Bau einer neuen Brücke und Fischtreppe im Jahr 2016 konnte der Hochwasserspiegel in diesem Bereich jedoch um ca. 0,7 m abgesenkt werden. Der Geltungsbereich ist auf Grund der angeführten Eigenschaften von **mittlerer** Bedeutung für das Schutzgut Wasser mit erhöhter Relevanz im Hinblick auf den hohen Grundwasserstand und die ökologische Funktion der Oberflächengewässer.

Schutzgut – Bewertung	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile
Klima und Luft – gering	In Haslach im Kinzigtal liegt die durchschnittliche Jahrestemperatur bei 9,4 °C, die jährliche Niederschlagsmenge bei rund 1.278 mm. Im Jahr treten etwa 40 Sommertage (> 25 °C) und 7 heiße Tage (> 30 °C) auf. Tropennächte kommen nicht vor. Die Anzahl der Frosttage liegt bei rund 78 im Jahr. Im Durchschnitt kommt es zu etwa 10 Starkregenereignissen (> 20 mm/Tag) sowie zu etwa 34 Trockenperioden mit mindestens vier aufeinanderfolgenden Tagen ohne Niederschlag. Das Gelände im Plangebiet der FNP-Änderung ist weitgehend eben und hat eine geringe Neigung (< 2 %), weshalb es kaum zu Luftaustausch und Kaltluftabfluss kommt. Die Fläche ist landwirtschaftlich genutzt und meist vegetationsbedeckt, was grundsätzlich die Entstehung von Kaltluft fördert. Aufgrund der topografischen Gegebenheiten entfaltet diese Kaltluft jedoch keine siedlungsrelevante Wirkung. Vorbelastungen bestehen durch Schadstoffemissionen des Straßenverkehrs von der unmittelbar angrenzenden Manfred-Hildenbrand-Straße sowie der nahegelegenen B 294. Das Plangebiet ist für das Schutzgut Klima und Luft von geringer Bedeutung, insbesondere durch die Grünflächennutzung und das Potenzial zur Kaltluftbildung, auch wenn diese klimatisch nur lokal wirksam ist.
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt – hoch	Die naturschutzfachlich hochwertigsten Bereiche im Plangebiet der FNP-Änderung sind die Magerwiese mittlerer Standorte (BT 33.43), der Tümpel (BT 13.20) und Entwässerungsgraben (BT 12.61) mit angrenzender Nasswiese basenarmer Standorte (BT 33.23), das Rohrglanzgras-Röhricht (BT 34.56), das Sumpf-Seggen-Ried (BT 34.62) sowie die Feldhecke mittlerer Standorte (BT 41.22). Diese Flächen machen etwa 21 % des Geltungsbereichs aus. Von mittlerer Bedeutung sind die Fettwiesen mittlerer Standorte (BT 33.41), die ausdauernde Ruderalvegetation frischer bis feuchter Standorte (BT 35.63), das Brombeer-Gestrüpp (BT 43.11) sowie das Rosen-Gestrüpp (BT 43.14), die zusammen rund 53 % der Fläche einnehmen. Nur etwa 25 % des Gebiets sind von geringer oder sehr geringer Bedeutung. Dazu zählen der Nutzgarten (BT 60.61), Ackerfläche (BT 37.11), Trittrasen (BT 33.70) und die versiegelte Straße (BT 60.21). zum Planungsbereich zählen zwei schützenswerte Biotope: der „Feuchtbiotopkomplex Brühl“ (Biotopnr. 177143171479), welcher aus dem Tümpel (BT 13.20), einem Entwässerungsgraben (BT 12.61) und einer Nasswiese basenarmer Standorte (BT 33.23) und Teile der zwei an den Entwässerungsgraben grenzenden Fettwiesen mittlerer Standorte (BT 33.41) besteht sowie die FFH-Mähwiese “Glatthaferwiese im Brühl S Haslach” (Nr. 6500031746157569). Im Bereich der FNP-Änderung befinden sich keine Brutstätten von Haussperling und Star, so dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Bei den Fledermauskartierungen wurden vier Arten festgestellt: Breitflügelfledermaus, Kleiner Abendsegler, Zwergfledermaus und Mausohrfledermaus. Der Kleine Abendsegler wurde nur einmal gesichtet, während die anderen beiden Arten das Gebiet sporadisch zum Jagen nutzten. Die Zwergfledermaus jagte regelmäßig in den Randgebieten des von der FNP-Änderung betroffenen Geltungsbereichs. Es konnten jedoch keine Quartiere, Wochenstuben oder Winterquartiere im Plangebiet festgestellt werden. Auch Gehölzstrukturen erfüllen keine wesentliche Funktion als Flugkorridore. Es konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Reptilien nachgewiesen werden. Der Feuchtbiotopkomplex, die FFH-Mähwiese (§ 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope) und die alten Obstbäume bilden wertvolle Lebensräume inmitten einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Umgebung. Der Nachweis seltener

Schutzgut – Bewertung	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile
	Heuschrecken- und Libellenarten sowie des Amphibienlaichs von Grasfrosch und Erdkröte unterstreicht die hohe Artenvielfalt. Trotz der Nähe zum Wohngebiet und zur Bundesstraße kommt dem Geltungsbereich eine **hohe Bedeutung** für den Biotopverbund und die Biodiversität zu.
Landschaftsbild– mittel	Wertgebend, weil naturraumtypisch, sind Landschaftsstrukturen wie durch Obstbäume und Hecken gegliederte Grünlandbereiche. Im Ergebnis einer qualitativen Landschaftsbildbewertung (LUBW, 2014) wurde eine mittlere Wertigkeit für das Schutzgut Landschaft im Bereich der FNP-Änderung festgestellt. In Bezug auf die Naherholung hat der geplante Geltungsbereich geringe Bedeutung, da er nicht durch Wirtschaftswege erschlossen ist.
Kultur und sonstige Sachgüter - gering	Im Geltungsbereich gibt es keine Hinweise auf Kulturgüter oder hier zu behandelnde relevante Sachgüter. Die Bedeutung des von der FNP-Änderung betroffenen Geltungsbereichs ist damit vermutlich in Bezug auf diese Schutzgüter **gering**.

7.4 Schutzgutbezogene Wirkungsprognose

Tab. 4: Steckbrief zur Umweltprüfung zur 15. Änderung des FNP - Wirkungsprognose.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)		
Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keinen wesentlichen Änderungen der oben beschriebenen Nutzung und des damit verbundenen Umweltzustandes zu rechnen.		
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung		
Maß der prognostizierten Wirkung		
keine oder positive	**untergeordnete**	**wesentliche**
Mensch positiv bzw. untergeordnet	Durch die künftige Darstellung der Fläche im FNP als Wohnbaufläche und Grünfläche wird die Funktion des Gebiets als Wohnort zukünftig gestärkt. Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen verliert das Gebiet seine geringe Bedeutung im Bezug auf die Funktion „Arbeiten.	
Boden wesentlich	Durch die Schaffung eines Standorts für den Wohnbau / die Ausweisung von Wohngebietsflächen auf einer Fläche von 16895,4 m² wird der größte Teil der zuvor landwirtschaftlich genutzten Fläche voll- oder teilversiegelt, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf und Filter und Puffer für Schadstoffe) teilweise oder vollständig verloren gehen. Die in der FNP-Änderung geplanten Grünflächen sichern unversiegelte Bereiche am Rand des Wohngebiets auf einer Fläche von 4515,9 m².	
Wasser wesentlich	Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung gehen durch die geplante Wohngebietsflächen Flächen zur Grundwasserneubildung verloren. Auch wird der im Gebiet liegende Feuchtbiotopkomplex als Oberflächengewässer beeinträchtigt, da die Versickerung unterbunden und die natürliche Wasserführung unterbrochen wird. Dies kann	

	zu erhöhtem Oberflächenabfluss und möglichem Schadstoffeintrag in angrenzende Gewässer führen. Durch den zunehmenden Verkehr entlang und innerhalb des fertigen Wohnbaugebiets kann es zu einer erhöhten Verunreinigung und stofflichen Belastung des zu versickernden Oberflächenwassers und schließlich des Grundwassers kommen (Reifenabrieb, Abgase etc.). Die in der FNP-Änderung geplanten randlichen Grünflächen führen zu einer Stärkung bzw. Sicherung der Versickerungsrate des Bodens auf einer Fläche von 4515,9 m².
Klima und Luft wesentlich	Durch Zunahme der Flächenversiegelung im Bereich der geplanten Wohnbaufläche ist davon auszugehen, dass sich das Kleinklima des Standorts hin zu höheren Temperaturen verändert. Aus einer Kaltluftbildungszone wird eine Belastungszone, was eine wesentliche Wirkung darstellt. Durch die randlich geplanten Grünflächen im Rahmen der FNP-Änderung wird in diesem Bereich das Kleinklima gefördert.
Arten und Lebensräume wesentlich	Durch die Flächenplannutzungsänderung werden Lebensräume für Arten des Offenlandes, sowie in geringem Umfang Gehölze überplant. Es entsteht ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf, der kompensiert werden muss. Dafür sind innerhalb und ggf. außerhalb des Baugebietes Kompensationsmaßnahmen vorzusehen. Die Betroffenheit von Vögeln und Reptilien ist aufgrund der Umstrukturierung geeigneter Habitatstrukturen im Planbereich und dessen näherem Umfeld nicht auszuschließen. Wirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten konnten gem. artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung nicht ausgeschlossen werden, um Verbotstatbestände gem. § 44 Abs.1 BNatSchG zu verhindern, werden weiterführende Untersuchungen empfohlen (bhmp, 2023).
Landschaftsbild wesentlich	Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung wird durch die Darstellung der „landwirtschaftlichen Fläche“ in eine „Wohnbaufläche“ auf Grund der Größe und Art der Planung das Landschaftsbild erheblich verändert, was eine wesentliche Wirkung darstellt.
Kultur-/ sonst. Sachgüter keine	Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter bekannt. Wirkungen durch die Änderung sind daher nicht abzusehen. Falls im Zuge der Erdbauarbeiten archäologische Objekte, Fund- oder Verdachtsstellen freigelegt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 2 zu melden.
Wechselwirkungen wesentlich	Durch die geplante Ausweisung von Wohnbauflächen werden die Wechselbeziehungen zwischen Boden und Grundwasser, der Ausprägung natürlicher Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere sowie die kleinklimatische Ausprägung verändert. Dies stellt wesentliche Änderungen/Wirkungen dar.
Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	Im Geltungsbereich befinden sich zwei nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope: die FFH-Mähwiese „Glatthaferwiese im Brühl S Haslach“ sowie der „Feuchtbiotopkomplex Brühl“. Die Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung dieser Flächen ist gesetzlich verboten. Da diese Biotope durch die Planung entfallen würden, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG erforderlich. Voraussetzung dafür ist ein vollumfänglicher ökologischer Ausgleich, der im Verhältnis 1:1 empfohlen wird. Teile des Plangebiets liegen in der Überflutungsfläche eines HQextrem-Ereignisses. Bei einem solchen Extremhochwasser kann es zu Wasserständen von bis zu 25 cm kommen (LUBW, 2024). Eine Retentionsraumbilanzierung ist gemäß § 76 WHG in diesem Fall nicht erforderlich. Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde Haslach im Kinzigtal gesichert. Über die Nutzung von erneuerbaren Energien kann zum derzeitigen Planungsstand keine Aussage getroffen werden. Für eine vertiefende Untersuchung wird daher auf den Umweltbericht

	zum Bebauungsplan verwiesen. Dort werden auch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert und rechtsverbindlich im Bebauungsplan festgesetzt.

Zusammenfassende Eingriffsbeurteilung:

Wesentliche Wirkungen sind zu erwarten bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima und Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild und auf Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander.

Keine Wirkungen gibt es auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Positive Wirkungen treten für das Schutzgut Mensch auf.

Die konkrete Eingriffsbeurteilung und Maßnahmenfestsetzung erfolgen auf der B-Plan-Ebene.

7.5 Maßnahmenvorschläge zur Minderung der zu erwartenden Wirkungen

Tab. 5: Steckbrief zur Umweltprüfung zur 15. Änderung des FNP – Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen im Gebiet	
Schutzgut	Maßnahme für Vermeidung und Minderung (V) sowie Ausgleich (A) erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	▪ (V) Baufeldräumung nur zwischen November und Februar (außerhalb Brut- und Aktivitätszeit von Vögeln und Fledermäusen) ▪ (V) Verwendung warmweißer, abgeschirmter Leuchten mit max. 2700 K sowie zeitlich gesteuerte Nutzung zur Vermeidung von Insektenanlockung ▪ (V) Einsatz geprüfter, wirksamer Glasmarkierungen oder strukturierter Gläser zur Vermeidung von Vogelschlag ▪ (V) Verwendung kleintierdurchlässiger Zäune (Unterkante mind. 15 cm über Boden, kein Stacheldraht, licht- und luftdurchlässige Materialien) ▪ (V) Umsetzung eines Amphibienschutzkonzepts vor Trockenlegung des Tümpels; Umsiedlung von Laich und Tieren unter fachlicher Begleitung ▪ (A) Entwicklung einer Magerwiese durch Umstellung auf zweischürige Mahd ohne Düngung ▪ (A) Anlage eines Feuchtbiotopkomplexes (mit Tümpel, Nasswiese und Feuchtgebüsch ▪ (A) Ökologische Aufwertung des Hofstetter Talbachs durch Rückbau von Wanderungshindernissen und Herstellung der Durchgängigkeit ▪ (A) Waldumbau „Vorderer Stricker II“ zu einem arten- und strukturreichen Laubwald

Boden und Fläche	▪ (V) Nutzung bestehender Zufahrten, witterungsabhängige Befahrung und fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial zur Vermeidung von Verdichtungen ▪ (V) Schutz des Oberbodens durch getrennte Lagerung und Wiedereinbau gemäß DIN 18915 ▪ (V) Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen bei gering belasteten Verkehrsflächen ▪ (V) Einsatz geeigneter, biologisch leicht abbaubarer Schmier- und Hydrauliköle ▪ (V) Bei Bodenabtrag und Wiedereinbau sowie bei der Verwendung externer Substrate sind die Richtlinien der BBodSchV, die Materialwerte und -klassen nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) ▪ Der Wiedereinbau von Boden vor Ort hat Vorrang vor Verwendung/Entsorgung außerhalb der Baustelle ▪ (V) Extensive Dachbegrünung mit heimischen, trockenheitsresistenten Arten ▪ (V) Bodenverdichtungen sind nach Bauende mit geeigneten Lockerungsverfahren zu rekultivieren
Wasser	Die Wasserqualität und -speicherkapazität kann durch folgende Maßnahmen verbessert werden: ▪ (V) Nutzung bestehender Zufahrten, witterungsabhängige Befahrung und fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial zur Vermeidung von Verdichtungen ▪ (V) Bei der Errichtung der Anlagen ist das Entstehen von Wasserwegsamkeiten durch entsprechende Einbau-technik sowie sorgfältiges Arbeiten zu vermeiden (Erosionsschutz). ▪ (V) Einsatz geeigneter, biologisch leicht abbaubarer Schmier- und Hydrauliköle ▪ (V) Bodenverdichtungen sind nach Bauende mit geeigneten Lockerungsverfahren zu rekultivieren ▪ (V) Begrünung unbebauter Grundstücksflächen, Verbot von Losen Materialien und Abdeckung mit Vlies ▪ (V) Anlage naturnaher Versickerungsmulden und offene Ableitung, Rückhaltung, Zwischenspeicherung und dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser ▪ (V) Keine unbehandelten Metalloberflächen (z. B. Zink, Kupfer, Blei) bei Regenwasserversickerung ▪ (V) Verwendung wasserdurchlässiger Bauweisen bei gering belasteten Verkehrsflächen ▪ (V) Dachbegrünung

Klima und Luft	Der Verlust der Offenbodenflächen ist nicht zu vermeiden, negative klimatische Einflüsse können durch folgende Maßnahmen vermindert werden: ▪ (V) Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen um Wärmeentwicklung zu verringern ▪ (V) Dezentrale offene Versickerung von Niederschlagswasser über angrenzende Grünflächen zur Verbesserung der klimatischen Ausgleichswirkung und zur Aufnahme sowie Abbau von Schad- und Nährstoffen durch Bodenorganismen ▪ (V) Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen als klimatische Ausgleichsflächen ▪ (V) Dachbegrünung
Mensch	Bestehende Emissionen aus umliegenden Flächen können folgendermaßen gemindert werden: ▪ (V) Prüfung geeigneter aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans ▪ (V) Lüftung schutzbedürftiger Räume über abgewandte Fassaden bei Randlagen zur Landwirtschaft ▪ (V) Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen
Landschaft	Die landschaftliche Einbindung kann durch folgende Maßnahmen verbessert werden: ▪ (V) Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen mit standortgerechten, insektenfreundlichen Pflanzen zur Erhaltung des Grünanteils ▪ (V) Dachbegrünung flachgeneigter Dächer zur optischen Milderung der Baukörperwirkung
Kultur- und sonstige Schutzgüter	Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. ▪ (Hinweis) Meldepflicht für archäologische Funde bei der Denkmalschutzbehörde
Wechselwirkungen	Keine erheblichen bzw. nachhaltigen Folgen für bestehende Wechselwirkungen.

<u>Anderweitige Lösungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben:</u>

Grundsätzlich ist aus naturschutz- und umweltfachlichen Gründen eine Entwicklung im Innenbereich einer Außenbereichsentwicklung vorzuziehen. Daher wurden im Rahmen der Wohnbauflächenbedarfsbegründung zunächst die im Flächennutzungsplan dargestellten Entwicklungsflächen sowie die aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, kleinere Arrondierungen) geprüft. Diese Flächen sind jedoch entweder bereits bebaut, zu klein

oder liegen nicht in der Kernstadt, sodass sie den Bedarf an zusammenhängenden Wohnbauflächen nicht decken können. Anderweitige, naturschutzfachlich vorzuziehende Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich auf Gemarkung der Gemeinde Haslach im Kinzigtal sind in der erforderlichen Größenordnung nicht vorhanden. Eine gleichwertige Alternative mit geringeren Umweltauswirkungen steht somit nicht zur Verfügung. Die im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung geprüften Reserveflächen scheiden aus: Die Flächen 1–4 liegen vollständig in der Überflutungsfläche HQ100 und unterliegen damit dem Planungsverbot gemäß § 78 Abs. 1 WHG; zusätzlich ist die Fläche 4 teilweise als FFH-Mähwiese kartiert. Fläche 5 („Hofstetter Straße") besitzt zwar keine ökologischen Restriktionen, liegt jedoch ohne Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper und ist daher städtebaulich ungeeignet. Vor diesem Hintergrund stellt die Fläche „Brühl III" die geeignetste Option dar. Sie liegt in direktem Anschluss an die bestehende Bebauung, ist erschlossen und befindet sich bereits in öffentlicher Hand. Dadurch ist eine transparente Bauplatzvergabe möglich, und durch eine hohe Wohndichte wird eine flächensparende Bebauung gewährleistet. Im Hinblick auf die Umweltauswirkungen erweist sich die Fläche damit als die am besten vertretbare Lösung, da vergleichbare Entwicklungsflächen ohne erhebliche Nutzungskonflikte nicht zur Verfügung stehen.
Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren: Besondere technische Verfahren wurden nicht angewendet
Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind: Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben traten nicht auf.
Maßnahmen zur Überwachung (Anlage 3b zu § 2 Abs. 4 und § 2a Bau GB): Maßnahmen zur Überwachung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.
Kumulationswirkungen mit anderen Planungen auf FNP-Ebene Für das Planungsgebiet besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine kumulative Wirkung mit anderen Planungen.

7.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Zur Ausweisung eines neuen Wohnbaugebiets muss die Änderung des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Haslach im Kinzigtal erfolgen. Dazu wurde nach den Vorgaben des BauGB der vorliegende Umweltbericht für die Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung erstellt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst 2,57 ha und befindet sich südlich des Ortsrands Brühl II. Das Plangebiet ist bisher als „Fläche für die Landwirtschaft" ausgewiesen. Der FNP wird aus diesem Grund im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Brühl III" geändert. Es wird eine Wohnbaufläche sowie eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage" dargestellt.

In Kap. 7.3 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 in Kap. 7.4 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 eine Befreiung zu stellen und der Verlust gleichartig zu ersetzen.

Durch die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen lässt sich der Eingriff in die Schutzgütern reduzieren. Verbleibende Beeinträchtigungen können durch die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. In Kap. 7.5 werden Maßnahmen genannt, die auf Ebene des Bebauungsplans zu konkretisieren und planungsrechtlich zu sichern sind. Durch die entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die planerischen Konflikte bewältigt werden.

8. Redaktionelle Berichtigungen

Im Zuge des Verfahrens werden drei redaktionelle Berichtigungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

8.1 Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Talstraße", Gemarkung Welschensteinach

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinach hat am 12.09.2022 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Talstraße" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a, 13b BauGB als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Ortsteils Welschensteinach, südlich der Talstraße. Diese begrenzt den Geltungsbereich von Norden. Im Nordosten schließt sich unmittelbar die bestehende Bebauung an. Das Plangebiet bildet den Übergang zu den im Westen liegenden Freiflächen. Die östliche Entwicklungsgrenze bildet der Mühlsbach. Auf der gegenüberliegenden Bachseite liegen Sportanlagen sowie die Gemeindehalle. Im nördlichen Bereich quert der Langbrunnenbach den Geltungsbereich. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.435 m².

Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs befand sich bis zum 31. Oktober 2020 ein metallverarbeitender Betrieb. Die Gemeinde Steinach hat die Grundstücke erworben, abgebrochen und damit die Möglichkeit geschaffen, über die gesamte Fläche ein Baugebiet zu entwickeln. Die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sollt gesteuert und planungsrechtliche gesichert werden. Der Bebauungsplan ermöglicht eine maßstabsgerecht nachverdichtete Bebauung des Bestands im Rahmen der Innenentwicklung und dessen sinnvolle Arrondierung. Das vorhandene Potential innerhalb des ehemals bebauten Bereichs, das wieder verfügbar

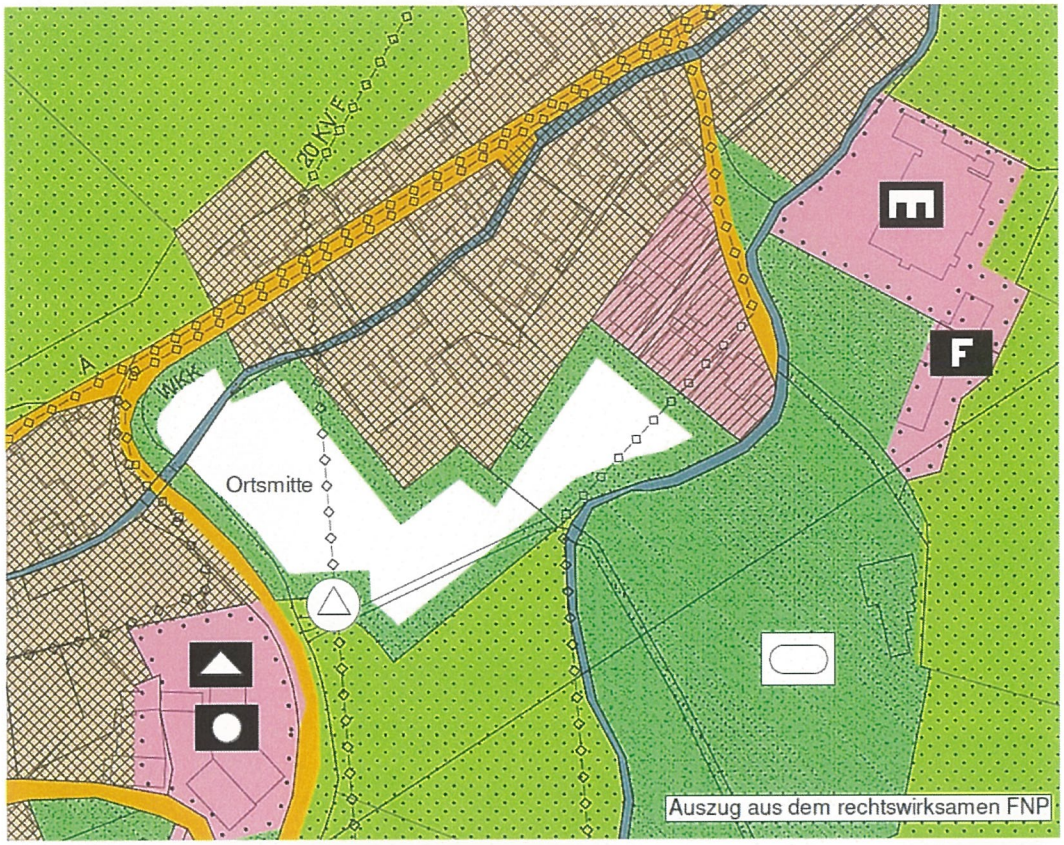
ist, kann so genutzt werden. Die äußere Erschließung ist durch die Talstraße, die nördlich vorbeiführt, gesichert. Daher kann die innere Erschließung basierend auf der schon vorhandenen Anbindung und unter Einbeziehung von bisher im Außenbereich befindlichen Grundstücken wirtschaftlich aufgebaut werden.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (zweistufige Bauleitplanung). Entsprechend waren bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach zu beachten. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Norden als bestehende gemischte Baufläche, im Süden zwischen Hofstelle und Gewässer als geplante Grünfläche dargestellt.

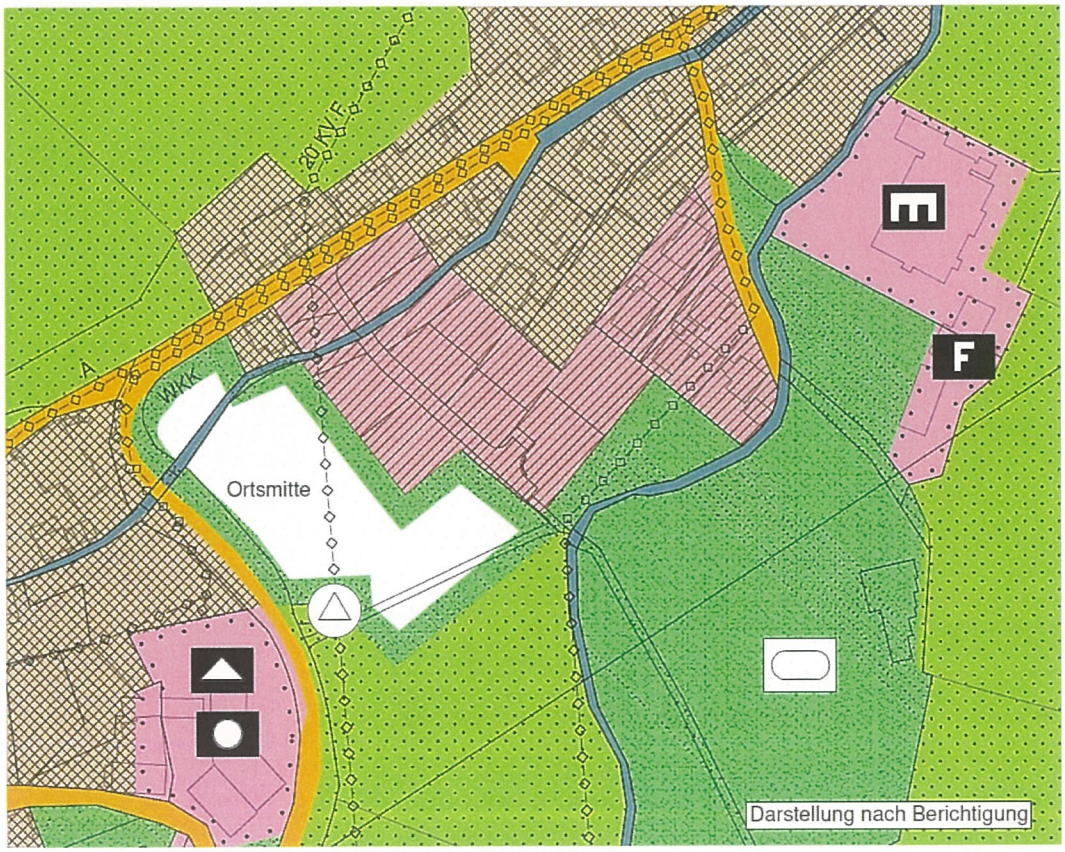
Da sich der Bebauungsplan „Talstraße" nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, ist dieser aufgrund der Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach §§ 13a, 13b BauGB im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Im Rahmen der Berichtigung werden die geschaffenen Bauflächen als Wohnbauflächen dargestellt, die Grünfläche im Osten wird zurückgenommen (Deckblatt siehe Anlage 3). In verkleinerter Form übernimmt diese weiterhin die Funktion als Lärmschutzpuffer zu den Sportanlagen im Osten und zur Freistellung und Erhalt der Blickbeziehungen zur topografisch erhöht liegenden Pfarrkirche im Südwesten. Die Rücknahme ist daher städtebaulich vertretbar.

Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan:



Auszug Flächennutzungsplan nach erfolgter Berichtigung:



8.2 Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich des Bebauungsplans „Winterhalde II", Gemarkung Welschensteinach

Der Gemeinderat der Gemeinde Steinach hat am 29.01.2024 in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet „Winterhalde II" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Ende 2022 hat eine in Welschensteinach ansässige Schreinerei einen Bauantrag zum Bau einer offenen Überdachung zur temporären Lagerung von Materialien auf Grundstücken Flst. Nrn. 432 und 57 (jetzt 57/1) an der Straße „Winterhalde" eingereicht. Das Vorhaben befand sich Großteils im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Untertal-Winterhalde". Der maßgebende Bereich, Flst. Nr. 57/1, war dort als „Landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen. Die übrige im Geltungsbereich liegende Fläche sowie das bestehende Betriebsgelände, Flst. Nr. 432, waren ebenfalls in den ursprünglichen Bebauungsplan einbezogen worden. In einem Änderungsverfahren 1974 wurde das Flst. Nr. 432 jedoch wieder aus dem Bebauungsplan ausgeklammert. Unter Berücksichtigung der Sach- und Rechtslage war der Bauantrag nicht genehmigungsfähig und wurde daher zurückgezogen. Seitens des Schreinereiinhabers wurde daraufhin auf Grundlage von § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich des Vorhabens beantragt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Winterhalde II" wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen. Die durch Arrondierung der gewerblichen Nutzung neu geschaffene Gewerbefläche dient als überdachte Lager- und Abstellfläche sowie für Mitarbeiterparkplätze. Es wurden nur Minimalfestsetzungen aufgenommen. Insbesondere wurde sichergestellt, dass sich die Planung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in den Bestand einfügt sowie die angrenzende Wohnbebauung hinsichtlich Lärms ausreichend geschützt wird.

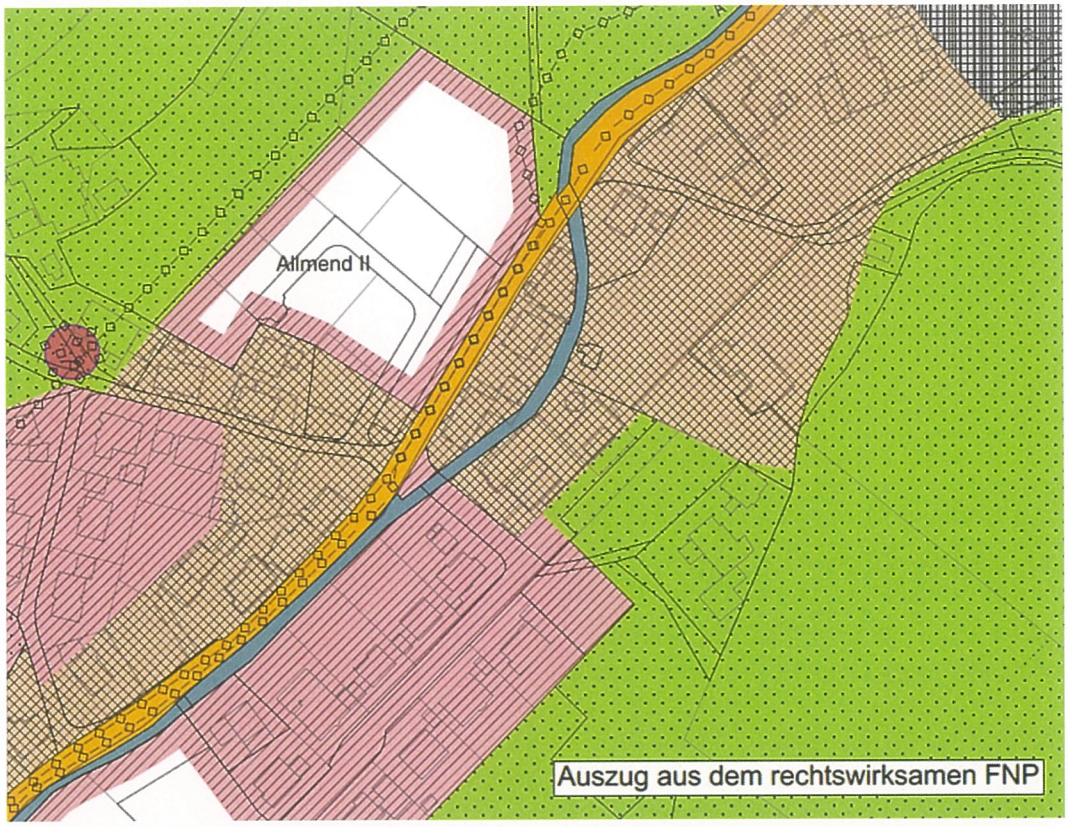
Das Plangebiet befindet sich von Steinach kommend am nördlichen Ortseingangsbereich von Welschensteinach. Es liegt östlich der Talstraße (Landesstraße L 103), die als übergeordnete Verkehrsader fungiert. Das bestehende Betriebsgelände der Schreinerei grenzt direkt nordwestlich an. In der Umgebung befinden sich Wohngebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Freiflächen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,05 ha (495,40 m²) auf.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (zweistufige Bauleitplanung). Entsprechend waren bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach zu beachten. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet Großteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Nordwesten ist ein kleiner Streifen als bestehende Mischbaufläche und im Südwesten im Übergang zur Straße „Winterhalde" eine bestehende Wohnbaufläche enthalten.

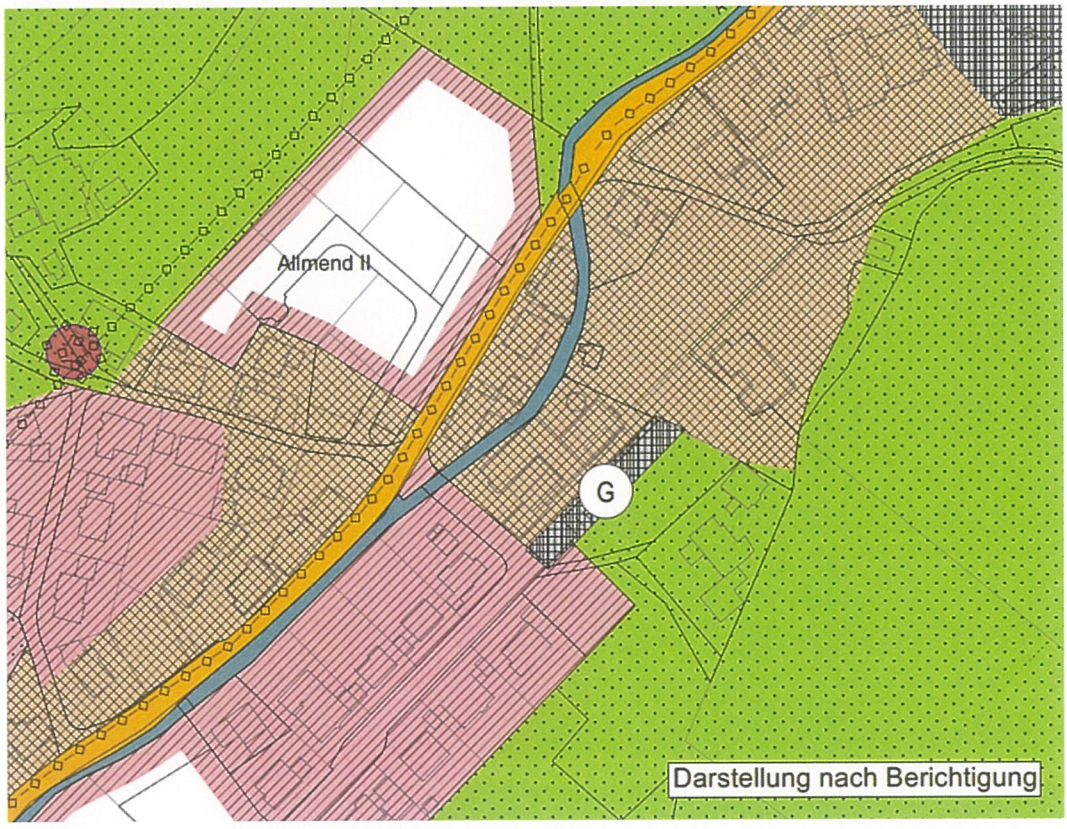
Da sich der Bebauungsplan „Winterhalde II“ nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, ist dieser aufgrund der Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Im Rahmen der Berichtigung wird die neue gewerblich genutzte Fläche als gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen. Die bestehende Betriebsfläche innerhalb der gemischten Baufläche reicht faktisch etwas weiter nach Südosten. Aufgrund der Parzellenunschärfe der FNP-Darstellungen wird dies durch Erweiterung der bestehenden Mischbaufläche ebenfalls berichtigt (Deckblatt siehe Anlage 4).

Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan:



Auszug Flächennutzungsplan nach erfolgter Berichtigung:



8.3 Redaktionelle Berichtigung des Flächennutzungsplans im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans „Lautenbachergasse-Sandhaasenhalde (Erweiterung)", Gemarkung Haslach

Der Gemeinderat der Stadt Haslach hat am 16.04.2024 in öffentlicher Sitzung die 4. Änderung des Bebauungsplans „Lautenbachergasse-Sandhaasenhalde (Erweiterung)" mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen.

Die Nachfrage nach Bauplätzen in der Stadt Haslach ist sehr groß. Um dem Bedarf insbesondere innerhalb des bebauten Bereichs anstelle auf der grünen Wiese nachzukommen, liegt das Augenmerk im Sinne der Nachverdichtung vermehrt auf innerstädtischen Freiflachen und Baulücken. Ein solches Innenentwicklungspotenzial hat sich in Verlängerung des bestehenden Straßenzugs des „Leimengrubwegs" auf städtischem Grundstück mit Anschluss an die dort vorhandene Wendeplatte eröffnet. Das besagte Grundstück Flst. Nr. 2804 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Lautenbachergasse-Sandhaasenhalde (Erweiterung)" und war dort als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans wurden die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung einer Teilfläche des Grundstücks gelegt und ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen ein Bauplatz für Wohnbebauung auf dem neu gebildeten Grundstück Flst. Nr. 2804/1 mit einer Fläche von 716 m² geschaffen. Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf dieses Grundstück.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (zweistufige Bauleitplanung). Entsprechend waren bei der Änderung des Bebauungsplans die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Haslach zu beachten. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

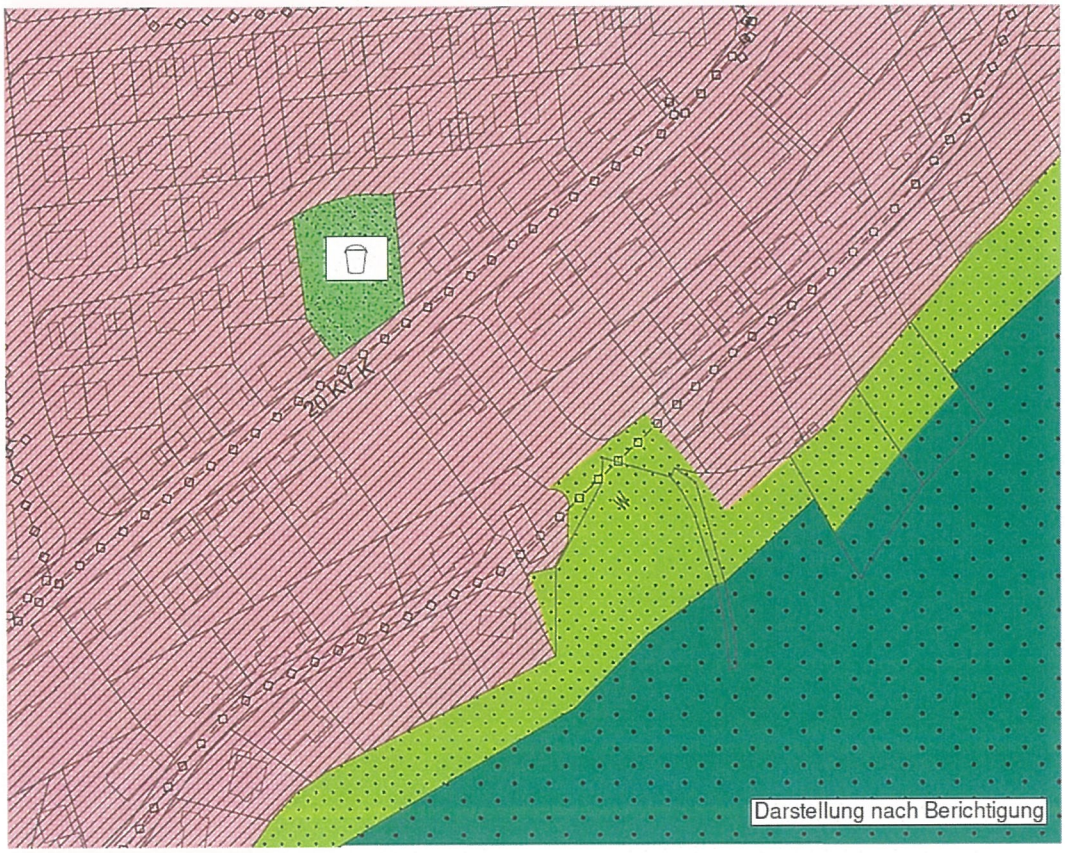
Da sich die 4. Änderung des Bebauungsplans „Lautenbachergasse-Sandhaasenhalde (Erweiterung)" nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, ist dieser aufgrund der Bebauungsplanaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen.

Im Rahmen der Berichtigung wird die geschaffene Baufläche als Wohnbaufläche dargestellt (Deckblatt siehe Anlage 5).

Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan:



Auszug Flächennutzungsplan nach erfolgter Berichtigung:



9. Literaturverzeichnis

BfL Heuer & Döring. (2002). *Landschaftsplan.*

bhm. (2023). *Bresch Henne Mühlinghaus, Planungsgesellschaft mbH. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) "Brühl III".*

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG). (2017). *Wasserschutzgebiete.* Abgerufen am 16. 07 2020 von http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt, Geologie (HLUNG). (2017).

HLNUG. (2017). *Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: BodenViewer Hessen.* Abgerufen am 17. 07 2020 von http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de

HLNUG. (2017). *Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Grundwasser-viewer.* Abgerufen am 7. 10 2020 von http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de

HLNUG. (2017). *Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Methodendokumentation zur bodenfunktionsbezogenen Auswertung von Bodenschätzungsdaten.* Abgerufen am 17. 07 2020 von https://www.hlnug.de/?id=8417

HLNUG. (2017). *Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie: Wasserschutzgebiete.* Abgerufen am 16. 07 2020 von http://gruschu.hessen.de/mapapps/resources/apps/gruschu/index.html?lang=de

HLUNG. (2017). *Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt, Geologie: wms-Dienst.*

Landesplanung Hessen. (2010). *Regionalplan Suedhessen.*

LGRB. (20. 01 2021). *Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg: Bodenkarte 1:50.000 www.maps.lgrb-bw.de.* Abgerufen am 20. 01 2021 von www.maps.lgrb-bw.de

LGRB. (20. 01 2021). *Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Baden-Württemberg: HÜK 350 Hydrogeologische Grundkarte, Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung.* Abgerufen am 20. 01 2021 von www.maps.lgrb-bw.de

LGRB. (2023). *Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau. Kartenviewer. https://maps.lgrb-bw.de. Datenabruf 10-2023.*

LUBW. (2014). *Vielfalt, Eigenart und Schönheit – eine landesweite Planungsgrundlage für das Schutzgut Landschaftsbild. Naturschutzinfo* . Abgerufen am 2024 von https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/natur-und-landschaft/artensteckbriefe

LUBW. (2019). *Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. Daten und Kartendienst der LUBW (abgerufen 11.2019).* Von Daten und Kartendienst der LUBW 11.2019. abgerufen

LUBW. (2023). *Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg. Daten und Kartendienst der LUBW. https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public. Datenabruf 10_2023.*

ÖKVO. (2021). *Verordnung des Umweltministeriums über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung - ÖKVO).*

Posselt & Zickgraf Prospektionen GbR. (2009). *Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Reinheim.*

Regionalverband Schwarzwald-Baar Heuberg. (2021). *Regionalverband Schwarzwald-Baar Heuberg.* Abgerufen am 20. 01 2021 von Regionalverband Schwarzwald-Baar Heuberg: https://regionalverband-sbh.de/extended_page/regionalplanung/regionalplan/

RPGeo. (2019). *Reinheim, Erschließung Baugebiet "NordwestIII" Baugrunderkundung und geotechnische Beratung.* Reinheim.

RVSO. (2019). *Regionalverband südlicher Oberrhein: Regionalplan 3.0 2017.* Freiburg im Breisgau.

Staatsanzeiger für das Land Hessen. (1996). Muster-Wasserschutzgebietsverordnung.

STMUV. (2003). *Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung).*

UNESCO. (2020). *Organisation der Vereinten Nationen für Bildung, Wissenschaft und Kultur: Geo Naturpark Bergstraße Odenwald Managementplan 2030.* Abgerufen am 16. 10 2020 von https://www.geo-naturpark.net/deutsch/managementplan/

Verwaltungsgemeinschaft Stadt Haslach im Kinzigtal. (2023). *16. Fortschreibung des Flächennutzungsplans.*