STADT HASLACH IM KINZIGTAL

06 Zusammenfassende Erklärung

zum

Bebauungsplan

„Brühl III“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Brühl III“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Projekt-Nr.

22045

Bearbeitung

M. Sc. M. Kirstein

Interne Prüfung: DWI 13.05.2026

Datum

27.07.2026

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. § 10a BauGB

Der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Brühl III" der Stadt Haslach im Kinzigtal ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 24.07.2026 in Kraft getreten. Nach Rechtskraft des Bebauungsplans 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. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Kernstadt in Randlage der Stadt Haslach im Kinzigtal und umfasst eine Fläche von ca. 2,57 ha.

Ziel des Bebauungsplanes „Brühl III" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines neuen Wohngebiets.

Der Flächennutzungsplan stellte im gesamten Geltungsbereich landwirtschaftliche Fläche dar. Da der Bebauungsplan nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelt werden konnte, wurde der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwei nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

Das Plangebiet liegt teilweise in der Überflutungsfläche von HQextrem.

Von der Planung sind überwiegend die Schutzgüter Pflanzen und Tiere inkl. biologische Vielfalt sowie Boden und Fläche betroffen. Durch die Bebauung und Erschließung werden Flächen versiegelt, was unter anderem mit Flächenüberprägung und einem Verlust der ökologischen Funktionen des Bodens verbunden ist.

Auf die Eingriffe reagiert der Bebauungsplan unter anderem mit folgenden Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich:

- Minimierung der Bodenversiegelung und Eingriffe in den Wasserhaushalt,
- Bauzeitenfenster,
- Anpassungen von Außenbeleuchtung, Glasflächen und Zäunen an Fauna,
- Dachbegrünung.

Durch den Eingriff entfallen gesetzlich geschützte Biotope.

Es handelt sich um eine FFH-Mähwiese (LRT 6510) auf einer Fläche von: 0,25 ha sowie ein Feuchtwiesenkomplex von 0,178 ha.

Die Überplanung der Biotope erfordert einen Antrag auf Erteilung einer Ausnahme nach § 30 Abs. 4 BNatSchG. Dieser wurde im Rahmen des Umweltberichts gestellt. Die überbauten Biotope werden art- und flächengleich wiederhergestellt (Maßnahme A1)

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. biologische Vielfalt besteht durch die dauerhaften Veränderungen der Biotop- und Nutzungstypen ein rechnerisches Defizit von 255.253 Ökopunkten. Für das Schutzgut Boden und Fläche von 215.721 Ökopunkten. **Das Gesamtdefizit beträgt 470.974 Ökopunkte**. In dieser Bilanz bereits einberechnet ist der planinterne Ausgleich, der sich durch die Pflanzung von 8 Einzelbäumen ergibt. Um die Wirkungen auf die Schutzgüter vollständig zu kompensieren, sind folgende planexterne Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen

Tab. 1: vorgesehene planexterne Ausgleichsmaßnahmen

A1 Entwicklung einer artenreichen magerwiese (FFH-Mähwiese)	+ 23.200 Ökopunkte
A2 Herstellung eines Feuchtbiotopkomplexes	+ 41.400 Ökopunkte
A3 Schaffung eines durchgängigen Fließgewässers ohne Wanderungshindernisse	+ 398.292 Ökopunkte
A4 Schaffung eines arten- und strukturreichen Laubwaldes mit hoher ökologischer Wertigkeit	+ 8.082 Ökopunkte
Ökopunkte aus den Maßnahmen insgesamt	**470.974 Ökopunkte**

Die Abgrenzung und Lage der externen Ausgleichsflächen können dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Bereich Sonstiger Geltungsbereich entnommen werden.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans 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:

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

Wesentliche Stellungnahmen	Ergebnis der Abwägung
Anregung zur Ausdehnung des WA3 nach Westen zur weiteren Nachverdichtung.	Das zentrale WA3 mit drei Vollgeschossen wurde nach Westen ausgedehnt. So kann mehr Wohnraum geschaffen werden.
Empfehlung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag, insektenfreundliche Beleuchtung, Ausschluss von potenziell invasiven Arten.	Die Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
Empfehlung nur heimische Pflanzen festzusetzen.	Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Aufgrund des Klimawandels ist auch die Zulässigkeit von nichtheimischen Arten erforderlich.
Empfehlung eines Amphibienschutzzauns	Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt. Ein Amphibienschutzzaun wird als ungeeignet angesehen. Deshalb wird eine andere artenschutzrechtliche Maßnahme umgesetzt: Die Amphibien werden aus dem Teich abkeschern und umsiedeln. Der Teich wird danach verfüllt, sodass sich keine Amphibien mehr ansiedeln können.
Überplanung von landwirtschaftlich genutzten Böden mit hoher Qualität.	Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da diese Fläche eine der letzten Flächen in Haslach ist, die für eine Bebauung in diesem Umfang bereitsteht. Die Wohnraumschaffung ist dringend erforderlich, um den hohen Bedarf zu decken.
Anregung zur Durchführung eines Erdmassenausgleichs.	Das Gelände wird um mindestens 0,5 Meter angehoben. Ein Hinweis zum Erdmassenausgleich wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
Anregung zur Anpassung des Stellplatzschlüssels.	Der Stellplatzschüssel wurde an die Wohnungsgröße angepasst.
Hinweis eines Flurstückeigentümers über die fehlerhafte Ausweisung einer Teilfläche seines Grundstücks als öffentliche Grünfläche.	Der Geltungsbereich wurde angepasst und das Flurstück entfernt.
Befürchtung einer Verschattung von Nachbargebäuden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird ein ausreichender Abstand von 30 m eingehalten. Eine für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gefährdende Verschattung wird ausgeschlossen.

3. Geprüfte Planungsalternativen

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

Im Rahmen einer Wohnbauflächenbedarfsanalyse 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) kurzfristig nicht 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.

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