



## STADT HASLACH Ortenaukreis

# Gemeinsame Begründung zum Gemeinsamen Bebauungsplan „Kleintierzuchtanlage Stricker“ auf Gemarkung Haslach

## I. Planungsabsichten

### I.1 Allgemeines

Die Stadt Haslach liegt im Mittleren Schwarzwald, ca. 215 - 518 m hoch und 29 km südöstlich von Offenburg entfernt, direkt an der B 33 Offenburg – Villingen-Schwenningen. Sie hat derzeit ca. 6.900 Einwohner.

Haslach setzt sich aus der Kernstadt und den Stadtteilen Schnellingen und Bollenbach zusammen.

Die Gemeinde Steinach liegt nordwestlich von Haslach. Zusammen mit dem 1972 eingemeindeten Ortsteil Welschensteinach hat sie derzeit ca. 3.900 Einwohner.

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans befindet sich ca. 1 km westlich des Stadtzentrums von Haslach, an der Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Steinach. Die Kleintierzuchtanlage erstreckt sich über die Gemarkungsgrenze hinweg, circa zur Hälfte auf Steinacher Gemarkung. Die Überplanung muss deshalb in 2 Bebauungsplänen erfolgen.

## I.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Haslach ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als "Landwirtschaftliche Fläche" dargestellt.

Derzeit wird jedoch eine Generelle Fortschreibung mit Neuaufstellung eines Landschaftsplans erarbeitet, in der das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt wird.

Da es sich bei der Planung einer Kleintierzuchtanlage nicht um ein Vorhaben nach § 35 BauGB handelt, muss das Baugebiet im Flächennutzungsplan als auch im Bebauungsplan als Sondergebiet nach § 11 Abs.1 BauNVO ausgewiesen werden.

Das FNP – Fortschreibungsverfahren erfolgt zwar parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Dennoch muss dieser Bebauungsplan nach dem Satzungsbeschluss zur Genehmigung vorgelegt werden.

## I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung und Standortwahl

Seit Jahren besteht seitens des Kleintierzuchtvereins Haslach C 70 e.V. dringender Bedarf an einer ca. 1 ha großen Fläche zur Errichtung einer Kleintierzuchtanlage.

Gemeinsam mit der Stadt Haslach war in den vergangenen Jahren an verschiedensten Stellen im Außenbereich nach einem geeigneten Standort gesucht worden, bei dem evtl. Beeinträchtigungen der unmittelbaren Nachbarschaft, insbesondere von Wohnbebauung, aber auch des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds möglichst gering sind.

Die zunächst an 3 Stellen im Gewann „Brühl“ in Verbindung mit der Erholungs- und Freizeitanlage „Waldsee“ in Erwägung gezogenen Standorte wurden aus städtebaulichen Aspekten seitens des Gemeinderats ebenso verworfen wie evtl. Standorte im direkten Anschluss an bestehende Wohngebiete oder in der freien Landschaft.

Die Suche nach einer geeigneten Fläche war somit sehr schwierig und aufwendig.

Der zuerst gewählte Standort „Rebwäldele“ konnte nicht weiterverfolgt werden, weil die Fläche innerhalb der Regionalen Grünzäsur Nr. 21 Steinach / Bollenbach liegt.

Der nunmehr ausgewählte Standort wurde mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten begutachtet und als geeignet betrachtet. Seitens des Regionalverbands wurden auch keine Anregungen oder Bedenken hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Landschaftsbilds geäußert. Durch die Lage der geplanten Kleintierzuchtanlage zwischen Bahndamm und Wald lässt sich die „spornartige“ Entwicklung eigentlich nur um Lageplan bzw. aus der Luft erkennen. Einer Verlagerung der Anlage Richtung Norden bzw. einem Verschieben im Anschluss an das Sondergebiet „Fitness-Center“ steht entgegen, dass der zwischen Sondergebiet „Fitness-Center“ und der Kleintierzuchtanlage befindliche Grundstücksteil als Puffer freigehalten werden soll.

Der Standort befindet sich am westlichen Rand der Haslacher Gemarkung, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Sportanlagen „Im Stricker“. Er erstreckt sich jeweils circa zur Hälfte auf Haslacher und Steinacher Gemarkung. Da sich der geplante Standort auf Flächen beider Gemarkungen erstreckt, ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Deshalb muss eine Aufteilung in getrennte 2 Bebauungspläne erfolgen, die jeweils in Haslach und in Steinach aufgestellt werden.

Über den nördlich parallel zur Bahnlinie entlang führenden, bestehenden Wirtschaftsweg kann das Gebiet bequem über eine neue Stichstraße (Planstraße 1) erreicht werden.

Neben den eigentlichen Kleintierzuchtanlagen soll auch ein Lager-/ Vereinsgebäude errichtet werden, das in seinen Ausmaßen auf maximal 12,5 m und 9,50 m und einer Firsthöhe von 5,50 m begrenzt ist. Dieses Gebäude soll im südlichen Teil des Plangebiets auf der Gemarkung Haslach errichtet werden, so dass eine wirtschaftliche Anbindung an das Haslacher Wasser- und Stromversorgungsnetz von Süden her erfolgen kann.

#### **I.4 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt westlich der Haslacher Innenstadt und erstreckt sich über Haslacher und Steinacher Gemarkung. Es umfasst insgesamt 0,86 ha, wobei 0,36 ha auf dem Gebiet der Gemarkung Steinach liegen.

Das gesamte Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und ist im Nordwesten und –osten sowie im Südosten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Südwesten schließen Waldflächen an.

#### **I.5 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Flurstücke innerhalb beider Bebauungsplanbereiche befinden sich und verbleiben im Besitz der Stadt Haslach.

## II. Planung

### II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Der zur Nutzung vorgesehene Bereich wird als „Sondergebiet besonderer Zweckbestimmung“ ausgewiesen. Die Haltung von Hunden und Großvieh ist nicht gestattet. Des weiteren sind explizit die Einrichtung von Schank- und Speisewirtschaften im Lager- / Vereinshaus, von Schrebergärten und von Einrichtungen, die dem Wohnen dienen, ausgeschlossen.

Es sind insgesamt 10 Parzellen zur Kleintierzucht mit einer Größe von mindestens 330 m<sup>2</sup> geplant und zusätzlich ein Lager- / Vereinshaus am südlichen Rand der Anlage. Von diesen 10 Parzellen liegen 4 auf Gemarkung Haslach.

Die Länge der Stallgebäude soll 10,50 m und die Breite 5 m nicht überschreiten. Für das Lager- / Vereinsgebäude werden die Maße auf max. 12,50 m x 9,50 m festgesetzt.

Für die Firsthöhe der Einzelstallanlagen gilt einheitlich das Höchstmaß von 4 m. Die maximale Firsthöhe des Gemeinschaftshauses wird auf 5,50 m festgelegt. Damit sind nur 1-geschossige Baukörper möglich.

Die Lage der Gebäude wird durch die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Die Baufenster lassen jedoch auch genügend Spielraum für individuelle Gestaltungsvorstellungen.

Als Dachformen werden Sattel- und Pultdächer mit einem Neigungswinkel von mindestens 15° festgelegt. Als Dacheindeckungsmaterial sind matte oder seidenmatte Ziegel- oder Betondachsteine in den Farbtönen anthrazit oder rotbraun zu verwenden. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich die Kleintierzuchtanlage in das Landschaftsbild einfügt.

### II.2. Wald / Waldabstand

Am südwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine Waldfläche, die auch teilweise in das Plangebiet hineinreicht. Da normalerweise zu Wald-rändern ein Mindestabstand von 30 m einzuhalten ist, in dem keine Bebauung zulässig ist (Waldabstandsstreifen), wäre bei Bemessung von der derzeitigen Waldgrenze ein Großteil des Plangebiets betroffen gewesen.

Deshalb wurde als neue Bemessungskante der südwestliche Rand des Plangebiets gewählt. Die Waldfläche, die nun innerhalb des Geltungsbe-reichs liegt, soll nach Entfernen der großen Bäume der Sukzession über-lassen und als Waldtrauf entwickelt werden.

Entlang der Waldgrenze wird eine mindestens 3-reihige Strauchpflanzung mit Arten der potentiellen, natürlichen Vegetation vorgenommen und so unterhalten.

### II.3 Grünordnungsplan

Für beide Bebauungsplangeltungsbereiche wurde ein Grünordnungsplan mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gemäß § 1a BauGB ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Siegmund + Partner, Freie Landschaftsarchitekten BDLA, Schömberg, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

### II.4 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Die geplante Kleintierzuchtanlage stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bebauung der Kleintierzuchtanlage 'Stricker' im Bereich der Gemarkungsgrenze Haslach / Steinach bedingt eine unmittelbare Flächeninanspruchnahme von ca. 8.635 m<sup>2</sup>. Davon sind ca. 6.935 m<sup>2</sup> Grünland und 1.235 m<sup>2</sup> Mischwald.

Wesentliche Beeinträchtigungen / Gefährdungen ergeben sich v.a.

- durch den Verlust von naturraumtypischem Grünland und angrenzendem Mischwald
- durch beschleunigten Wasserabfluss infolge Versiegelung (und damit verringerte Grundwasserneubildung)
- durch den Verlust von Böden mit hoher Bedeutung als Filter und Puffer für Schadstoffe
- durch den Verlust von Böden mit hoher Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds in freier Landschaft
- durch eine Beeinträchtigung angrenzender Biotope infolge Licht und allgemeiner betriebsbedingter Auswirkungen der Kleintierzuchtanlage

Um dies zu minimieren und auszugleichen werden folgende Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs nachrichtlich aus dem Grünordnungsplan übernommen und festgesetzt:

- Anlage einer landschaftsgemäßen Randeingrünung auf privater Grünfläche
- Pflanzung von Bäumen entlang der Stellplätze und auf den Parzellen

- Verwendung von Regentonnen zum Rückhalt des abfließenden Regenwassers von den Dachflächen
- Verminderung des Oberflächenabflusses durch Verwendung wasser-durchlässiger Beläge
- Verwendung insektenverträglicher Lampen

Außerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Kompensationsmaßnahmen auf gemeindeeigenen Flächen diesem Bebauungsplan zugeordnet und durch Eintrag ins Grundbuch gesichert:

- Anlage und Pflege einer Streuobstwiese (anteilige Anrechnung) mit randlichen Gehölzpflanzungen
- Aufwertung einer Waldfläche mit kleinem Bachlauf

Entsprechend der flächenmäßigen Anteile können der Eingriff, wie auch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, den betroffenen Kommunen zugeordnet werden. Damit entfallen 58,2 % der Kompensationsmaßnahmen auf die Gemarkung Haslach und 41,8 % auf die Gemarkung Steinach.

### **Fazit**

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, dass nach Beendigung des Eingriffs keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt ist. Dieses Ziel wird durch die geplanten Maßnahmen erreicht.

## **II.5 Erschließung**

Nordöstlich des Plangebiets verläuft entlang der Bahntrasse der Schwarzwaldbahn „Offenburg – Konstanz“ ein Wirtschaftsweg. Die Erschließung des Plangebiets soll über eine neue Stichstraße in einer Breite von 4,00 m (Planstraße 1) erfolgen. Diese wird an den bestehenden Weg angehängt, der bereits vom bestehenden Wirtschaftsweg in südwestlicher Richtung abzweigt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Haslach und stellt eine öffentliche Fläche dar. Damit wird die Kleintierzuchtanlage ordnungsgemäß erschlossen. Es ist nicht geplant, die Zufahrt auf Gemarkung Steinach aus dieser herauszutrennen.

Durch die Planstraße 1 werden 5 Parzellen, 1 davon auf Gemarkung Haslach, und das Lager-/ Vereinsgebäude erschlossen. Eine zweite Erschließungsstraße (Planstraße 2) führt von der Planstraße 1 aus in nordwestlicher Richtung. Da es sich hierbei nur um eine interne Erschließung für die Kleintierzüchter handelt, soll diese Straße mit einer Breite von 3,50 m ausgebaut werden. Beide Planstraßen schließen mit einem Wendehammer ab.

Eine mögliche zukünftige Erweiterung der Kleintierzuchtanlage in südöstlicher Richtung könnte über den Wendehammer der Planstraße 1 erfolgen.

Um eine unnötige Versiegelung von Flächen zu vermeiden, sollen die Erschließungsstraßen recht schmal gehalten werden. Als Ausweichbuchten im Falle von Gegen- sowie für den ruhenden Verkehr sind deshalb entlang der Planstraßen Parkstreifen vorgesehen. Diese Bereiche dienen zudem für Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Gebiets.

Für die Erschließungsstraßen innerhalb des Geltungsbereichs, für Stellplätze und Zufahrten sind Bodenbeläge zu wählen, die eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser ermöglichen. Beispiel hierfür sind wassergebundene Decken aus Splitt oder Kies, Schotterrasen oder Pflastersteine mit Zwischenräumen mit entsprechendem Bodenaufbau.

Die Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf sind im Geltungsbereich selbst nachzuweisen. Diese dürfen, ebenso wie Nebenanlagen, auch außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Lediglich Garagen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Als Zufahrt zum bestehenden Wirtschafts- / Waldweg ist am westlichen Plangebietsrand ein neuer Waldweg vorgesehen.

## **II.6 Ver- und Entsorgung**

### **II.6.1 Schmutzwasser (häusliches Abwasser)**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt in einem Trennsystem, wobei hier unterschieden wird in „häusliches Abwasser“, „Abwasser und Abfälle aus Tierhaltung“ und „Oberflächenwässer“!

Im Gebiet des Bebauungsplans ist ein Lager- /Vereinsgebäude im südlichen Bereich auf Gemarkung Haslach vorgesehen, in dem häusliches Abwasser nur von eventuellen WC - Anlagen entstehen kann.

Somit fallen keine Abwässer aus Duschen und Kücheneinrichtungen an. Der Abwasseranfall aus dem Vereinsheim ist dementsprechend gering und kann über eine neue Abwasserleitung in der Planstraße 1 an den bestehende Verbandskanal im Wirtschaftweg entlang der Bahnlinie angebunden werden.

## II.6.2 Abwässer und Abfälle aus Tierhaltung

Die Abfälle und Abwässer (z. B. vom Ausspritzen der Ställe) aus der Kleintierzuchthaltung dürfen nicht in das normale Abwassersystem geleitet werden. Sie müssen gesondert in einer Dunglege mit geschlossenem Güllespeicher gesammelt und landwirtschaftlich entsorgt werden. Zur Ermittlung der Größe wurde von einer Anzahl von etwa 350 Tieren ausgegangen. Nach Angaben des Landwirtschaftsamts Freiburg kann der Berechnung folgende Formel zugrunde gelegt werden:

100 Hennen/Hasen = 4 m<sup>3</sup> / a Mist. Somit beträgt die Mindestgröße 14 m<sup>3</sup>.

Als Standort für die Dunglege mit Jauchegrube ist der Bereich südwestlich des Wendehammers der Planstraße 1 vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlage baurechtlich genehmigt werden muss.

## II.6.3 Oberflächenwasser (Regenwasser)

Im Rahmen des Bebauungsplans sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zwingend zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz). Beim anfallenden Oberflächenwasser wurden deshalb in Hinsicht auf eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung folgende Gesichtspunkte untersucht:

### *Versickerung*

Das Gelände fällt leicht von Südwest nach Nordost und befindet sich am Beginn des Talhangs der Kinzig.

Nach Erfahrungen besteht die Deckschicht über dem vorhandenen Grundgebirge in diesen Bereichen aus lehmigem Sand und bindigen Böden. Die Wasserdurchlässigkeit ist in den oberen Bodenschichten in der Regel gering.

Die Versiegelung des Plangebiets ist daher als gering einzuschätzen. Die Wege, Zufahrten und Stellplätze werden aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt, so dass hier eine flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser stattfinden kann.

Die übrigen Flächen (außer den Stallungen und dem Lager-/ Vereinsgebäudes) stellen Auslaufflächen und Freigehege dar. Auch hier ist eine flächenhafte Versickerung von Niederschlagswasser weiterhin gegeben.

Auf eine spezielle Versickerung der Dachflächen von den Stallungen und des Vereinsheimes in Versickerungsmulden wird wegen der zu erwartenden geringen Durchlässigkeit der oberen Bodenschicht verzichtet.

#### *Regenrückhaltung, Regenwasserableitung*

Zur Verminderung der Abflussspitzen und zur Regenwassernutzung wird deshalb vorgesehen, das anfallende Dachflächenwasser der Stallungen und des Lager-/ Vereinsgebäudes in Regenwassertonnen zu sammeln und rückzuhalten. Dafür sollen handelsübliche Regenwassertonnen (z. B. 200 l - Tonne) auf jedem Grundstück aufgestellt werden. Das gesammelte Regenwasser kann dann zur Bewässerung und zur Versorgung der Tiere genutzt werden.

Die Regenwassertonnen sind mit Überläufen auszurüsten, die im Kleintierzuchtgelände an geplante interne Regenwasserleitungen aus Kunststoffrohren angeschlossen werden. Es ist vorgesehen, diese an eine neue Regenwasserleitung anzuschließen, die im Zufahrtsweg (Verlängerung Planstraße 1) bis zum Wirtschaftsweg entlang der Bahn geführt wird. Im weiteren Verlauf soll sie parallel zum bestehenden Abwasserverbandskanal bis zum Zulauf des Strickerbachs geführt werden.

#### *Ableitung von Oberflächenwasser aus dem angrenzenden Waldgebiet*

Im Rahmen der Entwässerung muss anfallendes Oberflächenwasser aus dem sich anschließenden Waldgebiet gefasst und schadlos über die neuen Regenwasserleitungen abgeleitet werden.

#### II.6.4 Wasserversorgung / Elektrizitätsversorgung

Die Stadtwerke Haslach beabsichtigen, die Kleintierzuchtanlage mit Strom und Wasser zu versorgen. Das EWM verzichtet auf eine Stromversorgung in diesem Gebiet.

Es ist geplant, die Leitungstrasse für die Strom- und Wasserversorgung von der Markthalle über das städtische Grundstück Flst. Nr. 613 (Sportanlagen) und den anschließenden öffentlichen Weg bis zum Gemeinschaftshaus der Kleintierzuchtanlage zu verlegen.

#### II.6.5 Gasversorgung

Aufgrund ungenügender Wirtschaftlichkeit wird das Plangebiet nicht mit Gas versorgt.

## II.7 Bergbauberechtigung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Steinach“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von verschiedenen Erzen berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist S. D. Joachim Fürst zu Fürstenberg, Donaueschingen.

Eine Gewinnung von Erzen fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplans bisher nicht statt.

Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Erzen in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplans aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S.1310) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Es wird darauf hingewiesen, dass bergbauliche Planungen zur Aufsuchung und Gewinnung von Erzen im Bereich des Bebauungsplans derzeit nicht bestehen und nach Einschätzung des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auch langfristig nicht zu erwarten sind.

## II.8 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgerufen.

## III. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz:

Sonderbaufläche - Kleintierzuchtanlage	3.055 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	320 m <sup>2</sup>
Fläche für Niederwald	1.255 m <sup>2</sup>
vorhandener Wirtschafts- / Waldweg entlang der Südwestgrenze	405 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>5.035 m<sup>2</sup></b>

#### IV. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Offenburg /

Ausgefertigt: 15. Februar 2005  
Haslach, den .....

<sup>GmbH</sup>  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg



*K. Stern*

.....  
Kerstin Stern, Dipl. Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA



*[Signature]*  
.....  
Heinz Winkler  
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt  
Änderungsplan  
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 25. APR. 2005



LANDRATSAMT  
ORTENAUKREIS  
- Baurechtsbehörde -

*[Handwritten signature]*

