

Endfertigung

Bebauungsplan: „Mühlegrün“
in der Fassung der 5. Änderung mit
planungsrechtlichen Festsetzungen
und örtlichen Bauvorschriften zum
Bebauungsplan

Auftraggeber:



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Planung:



Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3, 77933 Lahr
Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
Fax: 0 78 21 / 9 23 74 29
lahr@kappis.de

Bebauungsplan „Mühlegrün“ in der Fassung der 5. Änderung

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum BPL

- *Endfertigung* -

Inhaltsverzeichnis

Anlage	Plan	Bezeichnung	Maßstab	Fassung vom
		<u>Satzung</u>		
1	1	<u>Übersichtskarte</u>	1:25.000	26.02.2019
2		<u>Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung</u>		26.02.2019
3	1	<u>Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 5. Änderung</u>	1:500	26.02.2019
4		<u>Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung</u>		26.02.2019
5		<u>Eingriffs-Ausgleichsbewertung</u>		25.09.2018

Fassung vom 2019-02-26

Projekt Nr.: 2017-044

2. Fertigung



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Satzung der Stadt Haslach über

Bebauungsplan : **„Mühlegrün“**

in der Fassung der 5. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan

Haslach, 26. FEB. 2019

Bürgermeister:



Philipp Saar

Der Gemeinderat der Stadt Haslach hat am 26.02.2019 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Mühlegrün“ in der Fassung der 5. Änderung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB
- b) die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO

ergibt sich aus dem Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans „Mühlegrün“ in der Fassung der 5. Änderung. Sie gelten für den dort dargestellten Änderungsbereich.

§ 2 Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 5. Änderung bestehen aus:
 - a) Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 5. Änderung, Maßstab 1:500, Anlage 3
in der Fassung vom 26.02.2019
 - b) Schriftliche Festsetzungen bauplanungsrechtlicher Teil in der Fassung der 5. Änderung, Anlage 4
in der Fassung vom 26.02.2019
 - c) Eingriffs-Ausgleichsbewertung, Anlage 5
in der Fassung vom 25.09.2018

2. Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:
 - a) Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 5. Änderung, Anlage 3
in der Fassung vom 26.02.2019
 - b) Schriftliche Bestimmungen bauordnungsrechtlicher Teil in der Fassung der 5. Änderung, Anlage 4
in der Fassung vom 26.02.2019

3. Beigefügt sind:
 - a) Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung, Anlage 2
in der Fassung vom 26.02.2019
 - b) Übersichtskarte, Maßstab 1:25.000, Anlage 1
in der Fassung vom 26.02.2019

Der rechtskräftige zeichnerische Teil wird nur für den Bereich des Deckblatts für diesen Teilbereich aufgehoben und durch dieses Deckblatt (Anlage 3) ersetzt.

Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, jeweils in der Fassung vom 24.07.2001, werden durch § 2 dieser Satzung für den Änderungsbereich (Deckblatt – siehe Anlage 3) dieses Bebauungsplans punktuell geändert bzw. ergänzt. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften der Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße bis 100.000 € geahndet werden.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis 10.000 € geahndet werden.

§ 4 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de

**Vermerk über die Rechtskraft des Bebauungsplans in der Fassung der 5. Änderung
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan „Mühlegrün“ in der Fassung der 5. Änderung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am **15. MRZ. 2019** in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Haslach, den **15. MRZ. 2019**



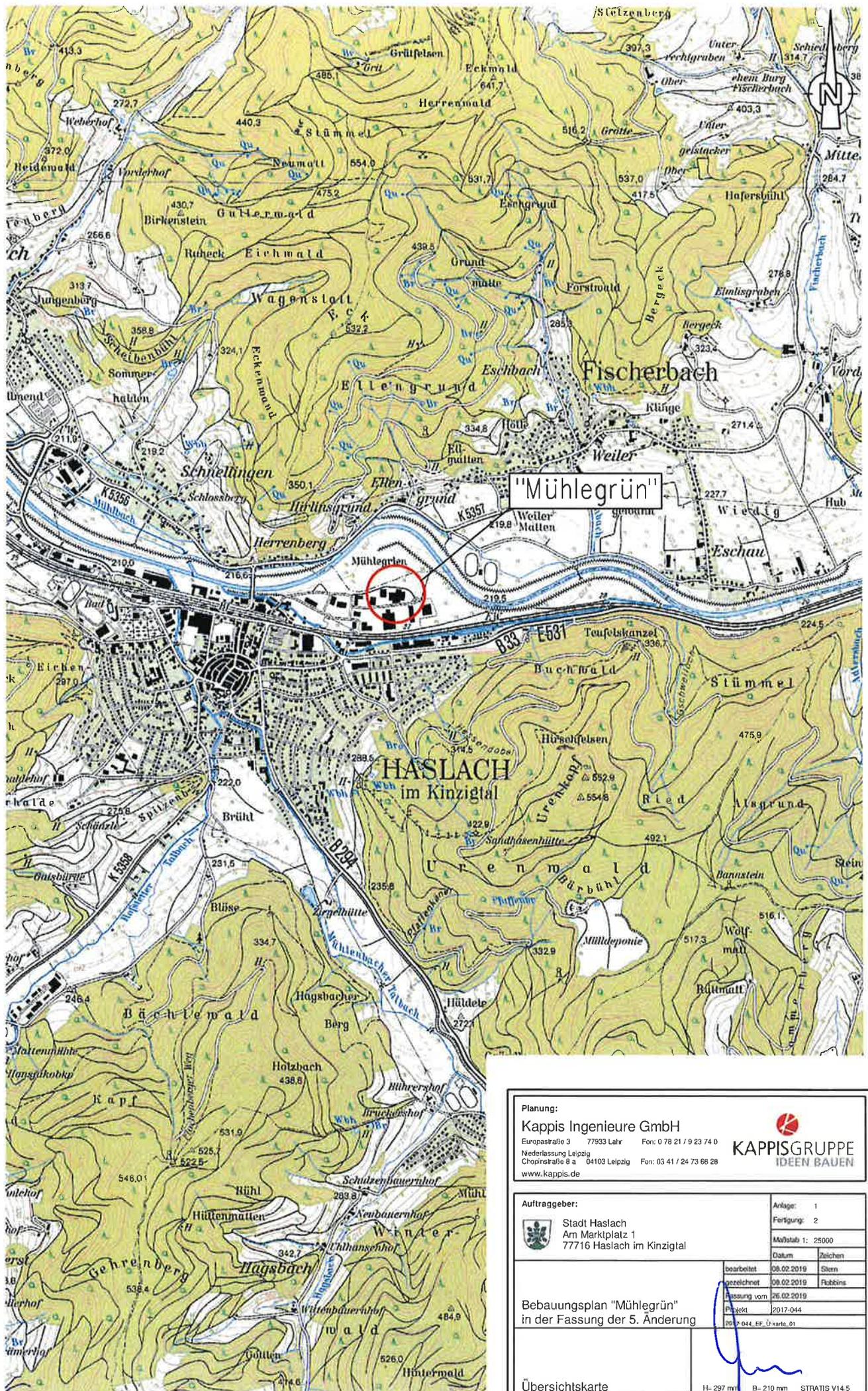
.....
Andreas Czies, Stadtbauamt

Aufgestellt: Lahr, 07.02.2019

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Anlage 1



Planung:

Kappis Ingenieure GmbH
 Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0
 Madonnenlassung Leipzig Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28
 www.kappis.de



Auftraggeber:

Stadt Haslach
 Am Marktplatz 1
 77716 Haslach im Kinzigtal

Anlage: 1
 Fertigung: 2

Maßstab 1: 25000

Datum Zeichen

08.02.2019 Stern

09.02.2019 Robbins

26.02.2019

Projekt 2017-044

2017-044_EF_U-karte_01

Bearbeitet
 gezeichnet
 Fassung vom
 Projekt

Bebauungsplan "Mühlegrün"
 in der Fassung der 5. Änderung

Übersichtskarte

H= 297 mm B= 210 mm STRATIS V14.5

Anlage 2

Fassung vom 2019-02-26
Projekt Nr.: 2017-044

Anlage: 2
2. Fertigung



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung

Bebauungsplan : „Mühlegrün“

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

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

Planer:



KAPPISGRUPPE
IDEEN BAUEN

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

Bürgermeister:



Philipp Saar

1. Allgemeines

1.1 Erfordernis der Planänderung

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

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

Die Moser GmbH ist ein mittelständisches Unternehmen und agiert in drei unterschiedlichen Fertigungsbereichen deutschlandweit, spezialisiert auf die Abteilungen Fensterbau, Innenausbau sowie Bearbeitung von Mineralwerkstoffen. Das Unternehmen wird in der zweiten Generation geführt. Gegründet 1955 mit vier Mitarbeitern auf einer Produktionsfläche von 300 m² und zwischenzeitlich angewachsen auf 97 Mitarbeiter und einer Fläche von 8.800 m². Um weiterhin am Markt erfolgreich zu sein und Spitzentechnologien im Handwerk leisten zu können, sind Investitionen in modernste Maschinen und CNC-Technologien erforderlich. Aber nicht nur die Produktion sondern auch die Dienstleistungen und Arbeitsvorbereitungen müssen diesen Neuerungen angepasst werden, weshalb eine Erweiterung des bestehenden Büro- und Verwaltungsgebäudes vorgesehen ist.

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

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

1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

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

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

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

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

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

Nach der Novellierung des Baugesetzbuchs im Januar 2007 trat das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Abhängig davon ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Änderung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst und keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden,

so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Zudem dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden. Bei der Änderung dieses Bebauungsplans sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

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

Der Änderungsbereich weist insgesamt eine Fläche von ca. 13.685 m² auf.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

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

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

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

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

2. Inhalt der Planänderung

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

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

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

2.1 Änderung in Form eines punktuellen Deckblatts

2.1.1 Deckblatt – Flst. Nr. 2986 und 2987

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Grundflächenzahl – Nutzungsschablone

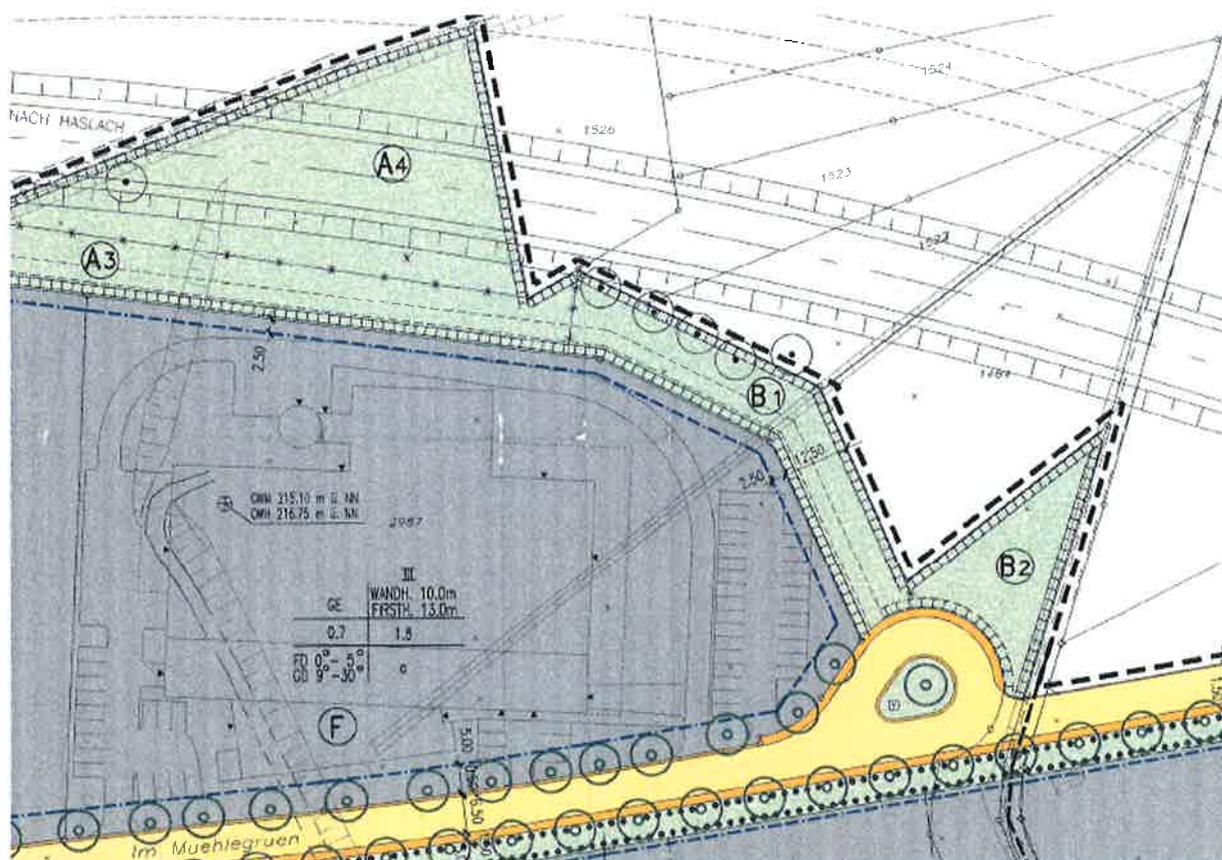
Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 reicht für die geplante Nachverdichtung nicht aus. Daher wird sie gemäß der Obergrenze der BauNVO für Gewerbegebiete auf 0,8 angehoben. In der Ergänzung der zugehörigen Festsetzung in den Bauvorschriften wird für Nebenanlagen eine weitere Erhöhung vorgenommen.

Hochwasserschutz/Retention

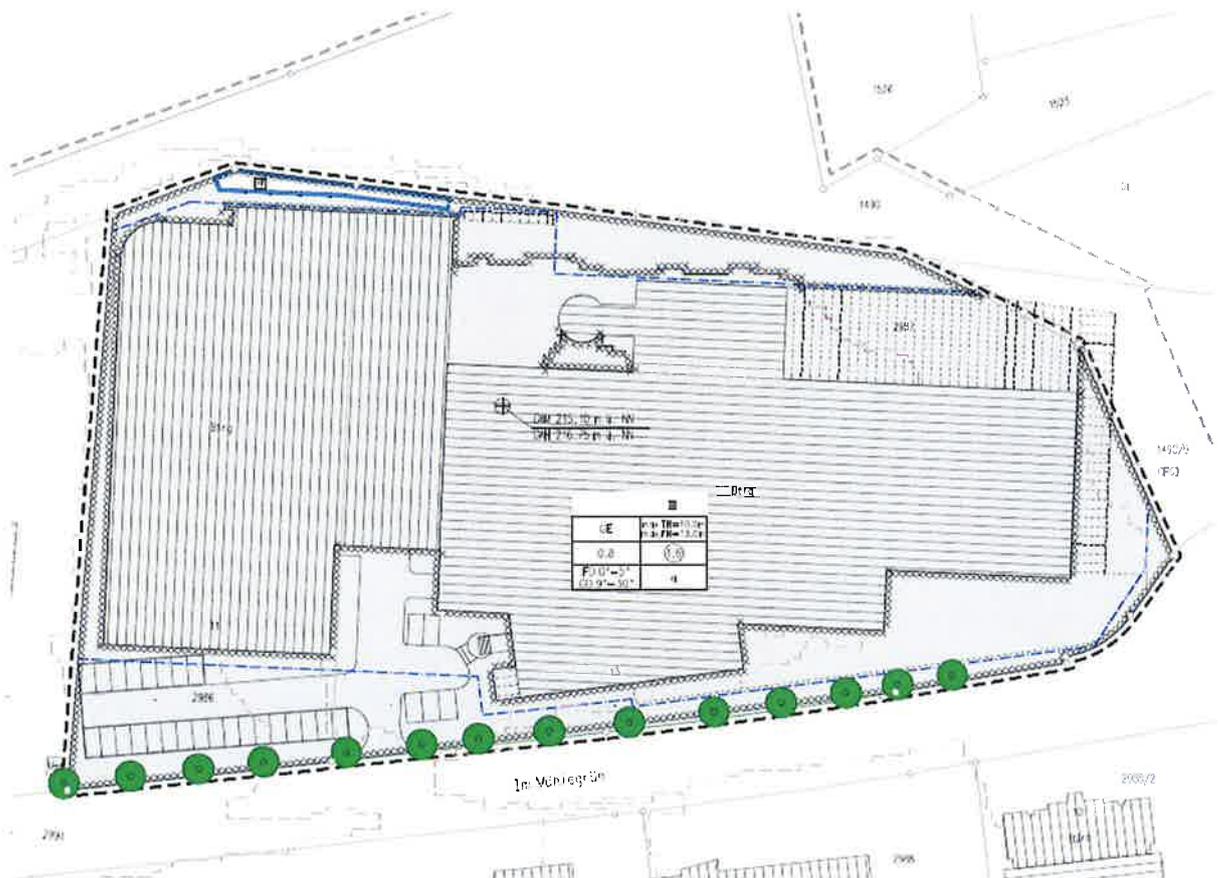
Der Bereich des geplanten Verwaltungsgebäudes wird gemäß der vorliegenden Hochwassergefahrenkarten im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses überflutet. Der Ausgleich des Retentionsverlusts erfolgt in zwei Bereichen. Die innerhalb des Änderungsbereichs liegende Fläche im Norden wird als „Fläche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

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

Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand 2. Änderung)



Geplante Änderung (Deckblatt)



2.2 Änderung/Ergänzung der rechtskräftigen Bebauungsvorschriften

2.2.1 Grundflächenzahl

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

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

2.2.2 Bauweise

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

2.2.3 Private Grünflächen

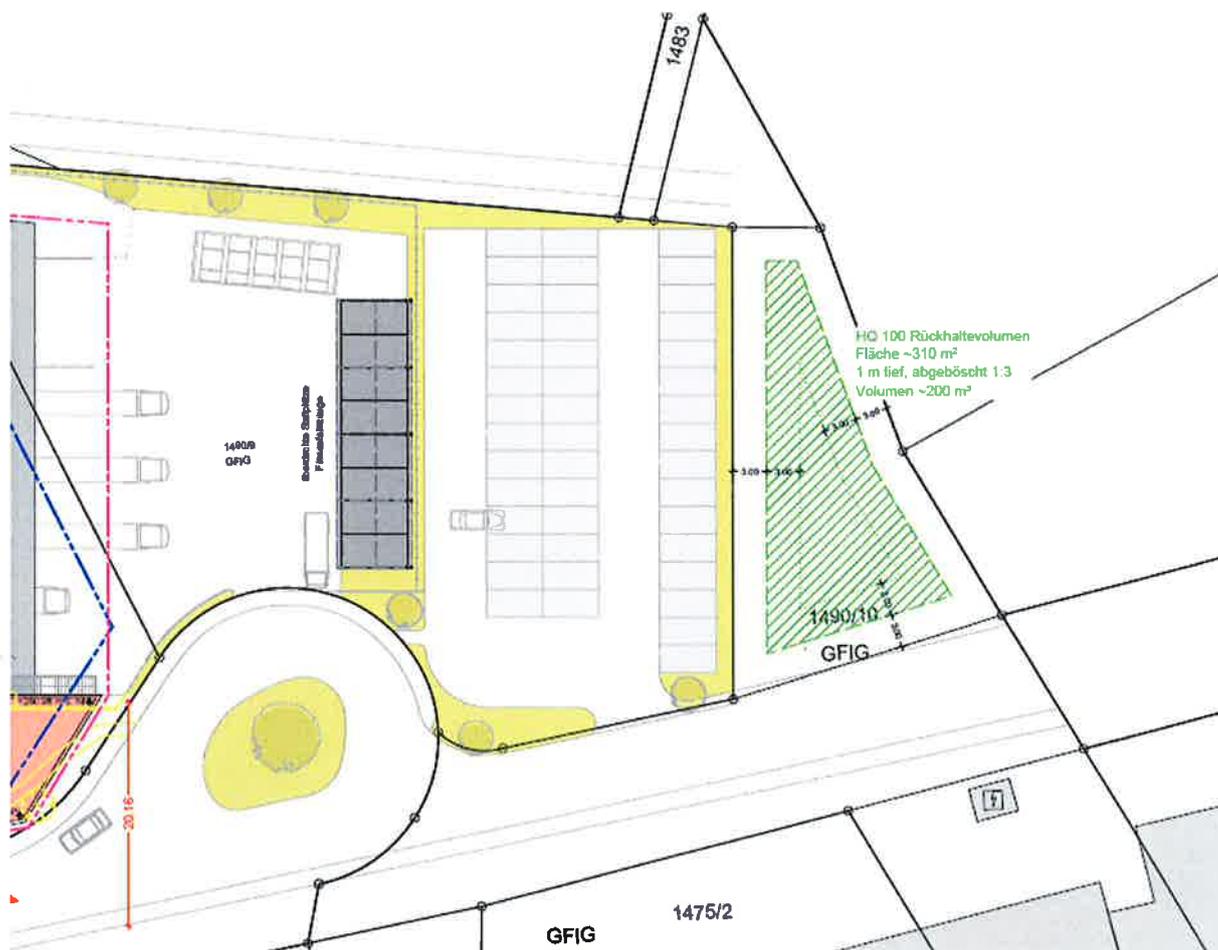
Aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl muss im Gegenzug die Regelung bezüglich der verbleibenden privaten Grünflächen angepasst werden. Hier erfolgt eine Reduzierung von 20% auf 10% der Grundstücksfläche der einzelnen Baugrundstücke, die als Grünflächen angelegt und gepflegt werden müssen.

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

Durch den Bau des Verwaltungsgebäudes entsteht ein Verlust an Retentionsvolumen im HQ 100-Fall von ca. 195 m³. Dieser muss ausgeglichen werden. In zwei Bereichen des Gesamtfirmengeländes wird daher ein Ersatzvolumen geschaffen.

Die innerhalb des Änderungsbereichs liegende Fläche wird entsprechend als solche ausgewiesen. Auf dieser Retentionsfläche ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 30 m³ neu zu schaffen.

Die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Fläche befindet sich östlich der bestehenden Parkplatzanlage. Hier werden durch Geländemodellierungen weitere ca. 200 m³ Rückhaltevolumen erreicht.



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

Grundwasser

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

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

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

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

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

Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ 100/extrem)

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

2.2.6 Artenschutz/Ersatzmaßnahme

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

2.3 Grünordnung

2.3.1 Eingriffs-Ausgleichsbewertung

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

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

2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

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

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

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

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

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

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

Es ergibt sich folgender, außerhalb des Änderungsbereichs auszugleichender Ausgleichsbedarf:

	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf Tiere und Pflanzen	15.210
Ausgleichsbedarf Boden	10.944
Ausgleichsbedarf gesamt	26.154

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

2.4 Artenschutz

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

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

2.5 Verkehrsplanung/Abfallentsorgung

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

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

Die Abfallentsorgung erfolgt nach wie vor über das bestehende Straßensystem. Die Grundstückbesitzer können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,30 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitstellen. Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.6 Grundwassersituation

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde die Grundwassersituation untersucht.

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

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

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

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

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

2.7 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

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

Aus diesem Grund wurden die betroffenen Flächen im Deckblatt zum zeichnerischen Teil gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG und auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Ziffer 16 c BauGB nachrichtlich gekennzeichnet. Im Plangebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei

Extremereignissen“ (HQ 100/extrem) überflutet werden kann, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich. Zudem gilt hier die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung. Gemäß § 50 AwSV dürfen Anlagen nur errichtet oder betrieben werden, wenn wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden oder auf andere Weise in ein Gewässer oder eine Abwasseranlage gelangen können.

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

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

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

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

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

Im Rahmen der geplanten baulichen Erweiterung entsteht ein Retentionsverlust von 195 m³. Der erforderliche Retentionsausgleich wird auf dem Betriebsgelände vorgenommen. Hierfür stehen zwei Flächen zur Verfügung – nördlich des Firmengebäudes (innerhalb des

Änderungsbereichs) und östlich der Parkplätze auf Flst. Nr. 1490/10 (außerhalb des Änderungsbereichs). Zusammengenommen kann hier ein Ausgleich von ca. 230 m³ geschaffen werden.

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

2.8 Technische Ver- und Entsorgung

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

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

2.9 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

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

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

3. Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil

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

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

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

4. Umweltverträglichkeit

Da es sich inhaltlich bei dieser Bebauungsplanänderung um eine Maßnahme der Innenentwicklung und Nachverdichtung im Bestand handelt und die zusätzlich zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB - beschleunigtes Verfahren - angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

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

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

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

5. Auswirkungen

5.1 Infrastruktur

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

5.2 Bodenordnung

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

5.3 Kosten

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

5.4 Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung

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

6. Nachrichtlich übernommene Hinweise

6.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

Auf den Inhalt dieses Merkblatts wird verwiesen. Der aktuelle Stand kann im Internet unter: www.ortenaukreis.de eingesehen werden.

6.2 Altlasten

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

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

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

6.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Haslach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

6.4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Aufgestellt: Lahr, 07.02.2019

KAPPIS Ingenieure GmbH
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Anlage 3

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

- (1,8) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Traufhöhe TH
- FH Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Firsthöhe FH

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- [RF] Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Zweckbestimmung "Retentionsfläche"
- RF Retentionsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

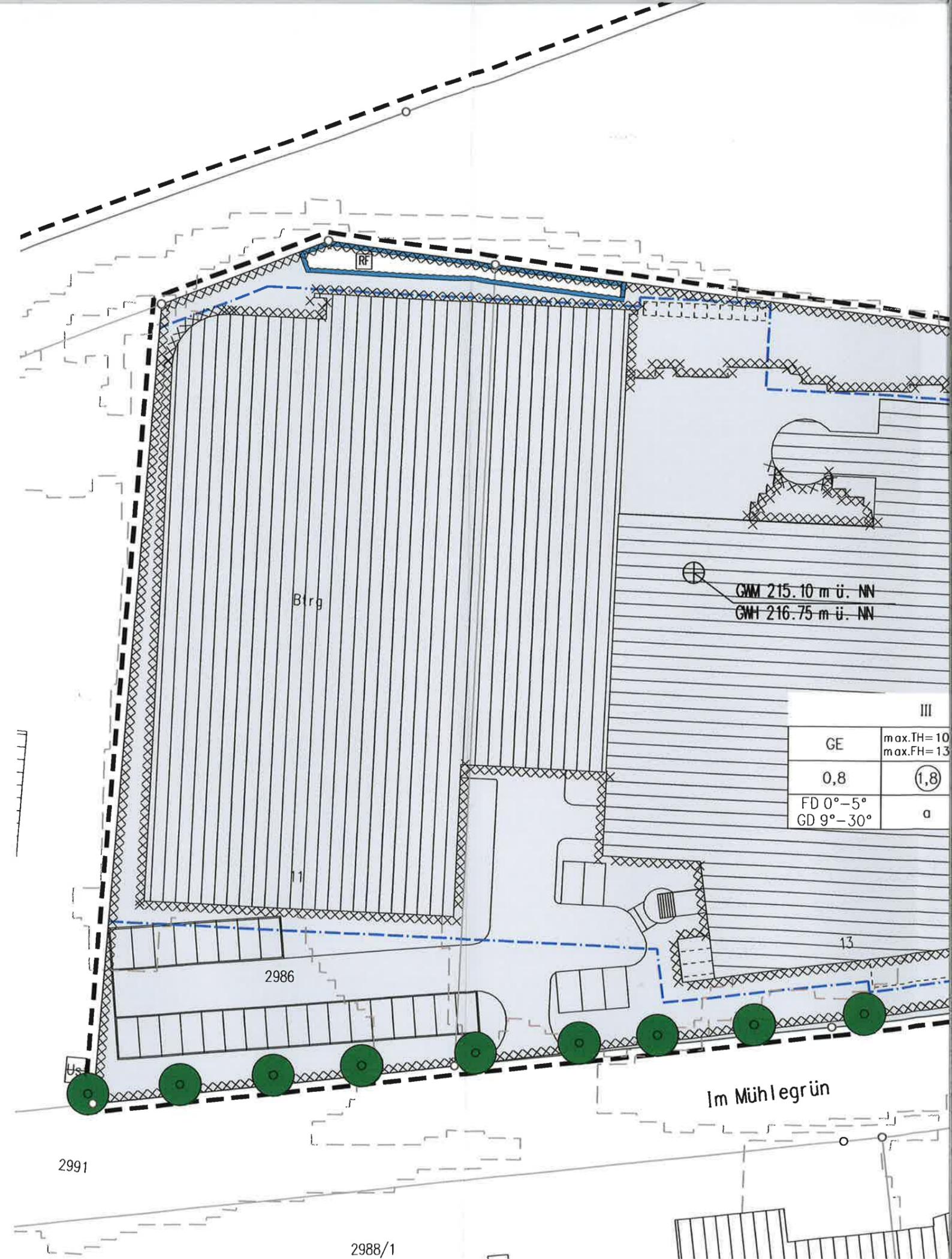
- Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze HQ extrem
- Grenze HQ 100
- ▨ Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind/Grundwasser sowie Gebiet, das bei "Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen" (HQ 100/extrem) überflutet wird
- ⋯ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
- ⋯ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Bebauungsplanänderung
- ∞ geneigte Dächer
- PD Pultdach

Nutzungsschablonen

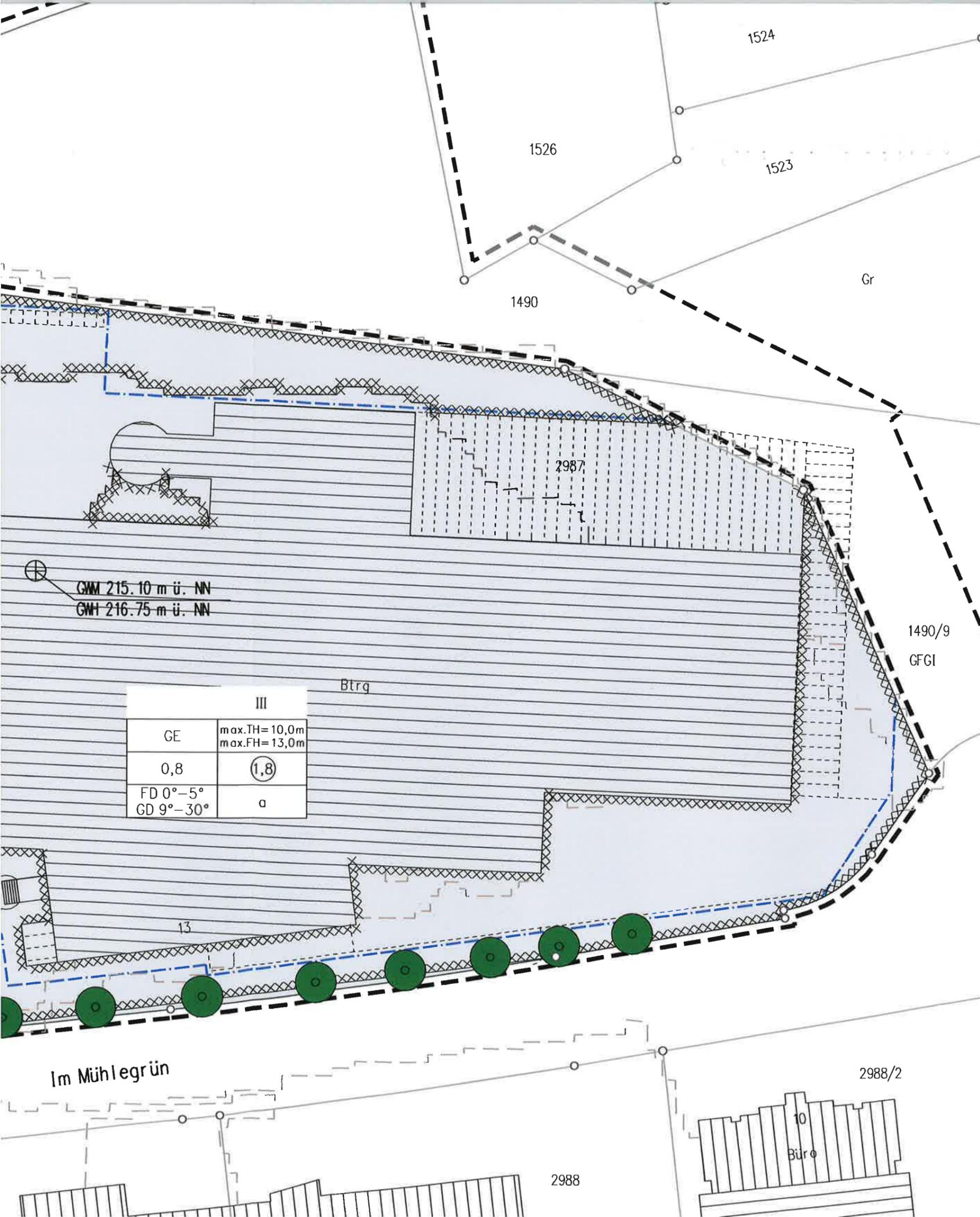
Zahl der Vollgeschosse maximal



2991

2988/1

Im Mühlegrün



III	
GE	max.TH=10,0m max.FH=13,0m
0,8	(1,8)
FD 0°-5° GD 9°-30°	a

Planung:

Kappis Ingenieure GmbH

Europastraße 3 77933 Lahr Fon: 0 78 21 / 9 23 74 0

Niederlassung Leipzig
Chopinstraße 8 a 04103 Leipzig Fon: 03 41 / 24 73 68 28

www.kappis.de



KAPPISGRUPPE
IDEEN BAUEN

VERFAHRENSDATEN

Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften, gleichzeitige Billigung des Entwurfs und Beschluss der öffentlichen Auslegung durch Beschluss des Gemeinderats in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 25.09.2018 nach § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sowie § 13a BauGB und Einleitung des beschleunigten Verfahrens
ortsübliche Bekanntmachung der Änderung erfolgte am 05.10.2018

Öffentliche Auslegung des Änderungsentwurfs einschließlich Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15.10.2018-15.11.2018 mit Gelegenheit zur Abgabe der Stellungnahmen
ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 05.10.2018

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung mit Schreiben vom 26.09.2018

Behandlung und Abwägung der eingegangenen Anregungen und Beschluss der Satzung über die Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nach § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO sowie § 4 GemO durch den Gemeinderat in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 26.02.2019
Stadt Haslach, den 15. MRZ. 2019

Bürgermeister
P. Saar

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses zeichnerischen Teils, die schriftlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des nebenstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Stadt Haslach übereinstimmen
Stadt Haslach, den 15. MRZ. 2019

Bürgermeister
P. Saar

IN - KRAFT - TRETEN

Die Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses nach § 10 Abs. 3 BauGB am 15. MRZ. 2019 in Kraft getreten
Stadt Haslach, den 15. MRZ. 2019

Bürgermeister
P. Saar

Die Bebauungsplanänderung mit örtlichen Bauvorschriften zum BPL ist damit rechtsverbindlich.

Auftraggeber:



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Anlage: 3

Fertigung: 2

Maßstab 1: 500

Datum	Zeichen	
bearbeitet	08.02.2019	Stern
gezeichnet	08.02.2019	Robbins
Fassung vom	26.02.2019	
Projekt	2017-044	
2017-044 EF, Poln. 01		

Bebauungsplan "Mühlegrün" in der Fassung der 5. Änderung

bearbeitet 08.02.2019 Stern

gezeichnet 08.02.2019 Robbins

Fassung vom 26.02.2019

Projekt 2017-044

2017-044 EF, Poln. 01



Anlage 4

Fassung vom 2019-02-26
Projekt Nr.: 2017-044

Anlage: 4
2. Fertigung



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

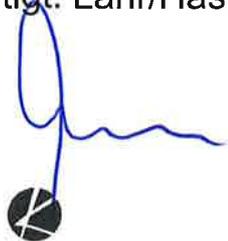
Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung

Bebauungsplan : „Mühlegrün“

in der Fassung der 5. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Haslach, 26. FEB. 2019

Planer:



KAPPISGRUPPE
IDEEN BAUEN

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

Bürgermeister:



Philipp Saar

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im Deckblatt zum gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Fassung der 5. Änderung werden die Schriftlichen Festsetzungen in der Fassung vom 24.07.2001 (2. Änderung) **für den Änderungsbereich (Deckblatt – siehe Anlage 3) dieses Bebauungsplans** wie folgt geändert bzw. ergänzt:

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

Ziffer 2.1 wird wie folgt ergänzt:

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise

Ziffer 3 wird wie folgt geändert:

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist in den mit „a“ gekennzeichneten Gebieten die „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Abweichend von der offenen Bauweise sind hier Gebäude mit einer Länge von höchstens 170 m zulässig.

Bei Gebäuden, die eine Länge von 80 m überschreiten, ist die Fassade durch einen Versatz in der Fassadenflucht von mindestens 5 m zu gliedern.

8. Öffentliche und private Grünflächen

Unterziffer 8.2 a) wird wie folgt geändert:

8.2 Private Grünflächen

- a) Mindestens 10% der Grundstücksfläche der einzelnen Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Als Ziffer 10 wird neu hinzugefügt:

10. Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Retentionsfläche ist ein Rückhaltvolumen von mindestens 30 m³ zu schaffen.

Als Ziffer 11 wird neu hinzugefügt:

11. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

11.1 Grundwasser

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

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

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

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

11.2 Hochwassergefährdetes Gebiet (HQ 100/extrem)

Das Plangebiet ist als Gebiet, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ 100/extrem) überflutet werden kann, ausgewiesen. Eine hochwasserangepasste Bauweise ist zwingend erforderlich. Die Bestimmungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) des Bundes in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Als Ziffer 12 wird neu hinzugefügt:

12. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

12.1 Artenschutz - Baufeldräumung. Das Fällen von Gehölzen ist auf die Periode außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (Oktober bis Februar) zu beschränken.

Als Ziffer 13 wird neu hinzugefügt:

13. Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

Die planungsrechtliche Festsetzung zum Artenschutz unter Ziffer 12 innerhalb des Änderungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (EAK-Fläche „13 Hintermatt“) mit 26.154 Ökopunkten sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Nachverdichtung entstehen, zuzuordnen.

Aufgestellt: Lahr, 07.02.2019

KAPPIS Ingenieure GmbH
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin



Anhang 1

Fert. 1
Anl. 2



Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan „Mühlegrün“
der Stadt Haslach im Kinzigtal

STADT HASLACH

A. Bebauungsplanrechtliche Festsetzungen:

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2902) in Verbindung mit den §§ 1-25c der BauNVO i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Wie im zeichnerischen Teil dargestellt, werden die Bauflächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Spielhallen sind nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Eintragung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.2 Gebäudehöhe:
Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze durch Angabe der Wand- und Firsthöhe festgesetzt.
Die Wandhöhe darf bis zum Schnittpunkt Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut max. 10,0 m betragen.
Die Firsthöhe darf max. 13,0 m betragen.
Gemessen wird ab Hinterkante Straße bzw. Gehweg in Geländemitte. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können für untergeordnete Gebäude oder Bauteile, wie Aufzüge, Silos, Kräne usw. zugelassen werden.

3. Bauweise

Im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist in den mit „a“ gekennzeichneten Gebieten die „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt.

Abweichend von der offenen Bauweise sind hier Gebäude als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 80,0 m zulässig.
Ausnahmen von der Längenbeschränkung können bei produktionstechnischen Erfordernissen zugelassen werden, wenn durch Staffelung, Einschnitt o.ä. eine deutliche Gebäudegliederung vorgenommen wird.

4. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 BauNVO) im zeichnerischen Teil festgesetzt.

5. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur verfahrensfreie Nebenanlagen gemäß § 50 LBO in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO zulässig.



- 2 -

6. Höhenlage

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoß (OK RFB) muß, gemessen in Gebäudemitte, mindestens 0,2 m über Hinterkante Straße bzw. Gehweg liegen, im Absenkungsbereich der Bahnunterführung ist jedoch eine Mindesthöhe von 216,90 m ü. NN einzuhalten.

Die vorgenannten Mindesthöhen sind auch einzuhalten für sonstige bauliche Anlagen (z.B. offene Lagerflächen) soweit dort mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird.

7. Leitungsrechte

Auf den mit "Leitungsrecht" bezeichneten Flächen sind zugunsten der Stadt Haslach und der Stadtwerke Haslach zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen Leitungsrechte festgesetzt.

Zur Herstellung und Unterhaltung der an der Bahnstrecke angrenzenden Versickerungsmulden und Pflanzungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen wird für die Stadt Haslach ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Bei veränderter Grundstückseinteilung ändern sich diese Rechte sinngemäß.

8. Öffentliche und private Grünflächen

8.1 Die öffentlichen Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Grüneintrag gekennzeichnet.

8.2 Private Grünflächen

a) Mindestens 20 % der Grundstücksfläche der einzelnen Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen und zu pflegen.

b) Entlang der Grenze zur Verkehrsfläche ist ein Grünstreifen von mindestens 3,00 m Breite mit zusammenhängenden Pflanzungen einheimischer Laubgehölze anzulegen, soweit nicht bereits eine mind. 3 m breite öffentliche Grünfläche dem Grundstück vorgelagert ist.

Wo dies nicht sinnvoll ist, können Ausnahmen zugelassen werden. Diese Streifen dürfen nur durch Zugänge und Zufahrten unterbrochen werden. Die Einzelzufahrt darf max. 7,00 m breit sein, die Summe der Zufahrten und Zugänge pro Grundstück darf das Maß von 16,0 m nicht überschreiten. Ausnahmen hiervon können bei Grundstücken über 8.000 m² zugelassen werden.

c) Entlang benachbarter Parzellen ist ein Grünstreifen von mind. 1,0 m Breite anzulegen.

8.3 Grundstückszufahrten

Private Grundstückszufahrten von der Umfahrungsstraße im nördlichen Bereich des Baugebietes sind unzulässig.

...



8.4 Gewässerrandstreifen

Zur Pflege der Landschaft gilt entlang des Gewerbekanal in einer Breite von 5 m ab Oberkante Böschung unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten - ein Gewässerschutzstreifen als festgesetzt.

Ausgenommen hiervon sind bestehende bauliche Anlagen, Flächen oberhalb bestehender Stützmauern, Zufahrten und Zugänge bis zu einer Breite von 5 m, sowie öffentliche Verkehrsflächen.

Die Flächen des Gewässerschutzstreifens sind naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen.

9. Die Grundstücke sind unter Wahrung nachbarlicher Belange auf Oberkante der fertigen Straßendecke aufzufüllen. Die Hinweise zum Bodenschutz (Ziff. C 6 der Vermerke und Hinweise) sind zu beachten.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2902) in Verbindung mit § 74 LBO i.d.F. v. 08.08.1995 (GBl. S.617) geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (GBl. S. 521)

1. Äußere Gestaltung

1.1 Dachformen und Dachneigungen

Zugelassen werden Sattel-, Pult-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 9-30°, außerdem Flachdächer mit einer Neigung von 0-5°.

1.2 Dachdeckung

Für die Materialien der Dachdeckung erfolgt die Festsetzung, daß Wellplatten und glänzende Materialien unzulässig sind. Die Dachflächen dürfen nur in den Farben rot, rotbraun und grau ausgeführt werden. Vordächer, Erker und ähnliche untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise auch in Glas zugelassen werden. Dächer von 0-5° (Flachdächer) sind zu mind. 70% extensiv zu begrünen und dauernd zu unterhalten. (siehe Anlage 2)

Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gesichtspunkte nicht entgegenstehen.

...

1.3 Außenwandflächen - Farbgebung

Für Außenflächen sind glänzende Materialien oder Anstriche und leuchtende Farben unzulässig. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden, wenn städtebauliche Gesichtspunkte nicht entgegenstehen.

Geschlossene Fassadenflächen ab 50 m² sollen begrünt werden.

Geeignete Arten: Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Lonicera (Geißblatt)
Parthenocissus (Wilder Wein)
Vitis vinifera (Echter Wein)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Rosa (Kletterrose)

2. Gestaltung und Nutzung bebauter und befestigter Flächen

2.1 Befestigte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen.

2.2 Grundstückszufahrten, Umfahrungen und Zugänge sind mit max. 7 m breiten wasserdurchlässigen Belägen, wie Drainasphalt, Pflaster im Sandbett, Pflaster mit Rasenfugen, Rasenpflaster, Ziegellochsteinen oder ähnlichen Belägen herzustellen, die einen Abflußbeiwert von 0,5 bis 0,7 haben.

2.3 Stell- und Parkplätze, Lagerflächen für nicht grundwassergefährdende Stoffe und vergleichbare Bereiche sind mit versickerungsfähigen Belägen wie bei 2.2 beschrieben, herzustellen.

2.4 Geschlossene Beläge (Asphalt, Pflaster im Mörtel oder Betonbett u.ä.) sind nur bei entsprechender Forderung der Wasserrechtsbehörde zum Schutz des Grundwassers zulässig.

2.5 Je 5 Stell- und Parkplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumscheibe muß mind. 4 x 2 m groß sein. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. (Arten siehe Anlage 1, Bereich F)

3. Gestaltung von Grünflächen

3.1 Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen und zu unterhalten. (Arten siehe Anlage 1, Bereich F)

3.2 Entlang der Erschließungsstraße ist in den im zeichnerischen Teil entsprechend gekennzeichneten Bereichen im Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze eine Baumreihe zu pflanzen. (Regelabstand der Bäume 10-12 m) Es sind standortgerechte großkronige Laubbäume zu verwenden. Die Arten sind dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. (1-Winterlinde, 2-Spitzahorn, 3-Esche usw.)

...



- 5 -

3.3 Die Grünstreifen zur Verkehrsfläche und zur Nachbarparzelle (OZ A 8.2 b+c) sind mit einheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. (Pflanzliste - Anlage 1, Bereich F)
Werden die zwischen Grünstreifen und Gebäude liegenden Flächen als Parkplatz mit mehr als 6 Stellplätzen, als Lager, Hof oder Verkehrsfläche genutzt, so muß die Bepflanzung des Grünstreifens als Sichtschutzbepflanzung ausgelegt werden.

3.4 Die entlang dem Bahndamm vorhandenen Gehölze (vorwiegend Erlenaufwuchs) sind zu erhalten und zu pflegen, sowie gemäß Anlage 1, Bereich D zu ergänzen.
Ausnahmen können im Einzelfall für die Errichtung von Bahnverladeanlagen zugelassen werden.

3.5 Für den Bereich A 1 (vorhandene Obstbaumwiese) wird folgendes festgesetzt:

Die vorhandene Obstbaumwiese ist zu pflegen, Obstbäume sind zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig. Abgängige Obstbäume sind durch hochstämmige Bäume gemäß Pflanzliste, Bereich B 2 (Ziff 3.10) zu ersetzen.

Die Wiese ist max. zweimal/Jahr zu mähen, das Mähgut abzufahren. Organische Düngung ist zulässig.

3.6 Für den Bereich A 2 wird folgendes festgesetzt:

Der vorhandene Strauchbewuchs ist zu erhalten und zu pflegen (Vogelschutzgehölze).

Die beiden Kirschbäume und sonstiger Baumbewuchs sind zu erhalten, abgängige Bäume sind durch hochstämmige Bäume gemäß beigefügter Pflanzliste, Bereich A/B (Anlage 1), zu ersetzen.

3.7 Für den Bereich A 3 wird folgendes festgesetzt:

Entlang der Grundstücksgrenzen sind großkronige Bäume gemäß beigefügter Pflanzliste, Anlage 1, Bereich A/B und zeichnerischen Teil zu pflanzen und zu pflegen. Ferner sind entsprechend Schemaschnitt, Anlage 3 und beigefügter Pflanzliste, Anlage 1, zumindestens 2 Reihen Gehölzpflanzungen aus Heistern und Sträuchern nördlich des Bewirtschaftungsweges sowie bei angrenzender Ackernutzung entlang der Geltungsbereichsgrenze zu pflanzen und zu pflegen.

...



- 6 -

Das südliche Ufer des Entwässerungsgrabens ist als Flachwasser/Röhrrichtzone gemäß Schemaschnitt, Anlage 3, auszubilden.

Ca. 10-20 % der Grabensohle (auf gesamter Grabenlänge) ist mit mind. 2-3 m langen Vertiefungen (unterhalb des hydraulisch erforderlichen Abflußprofils) anzulegen, hier sollen bei entsprechend undurchlässigem Untergrund Stillwasserbereiche entstehen.

3.8 Für den Bereich A 4 wird folgendes festgesetzt:

Nördlich des straßenbegleitenden Grabens ist eine Aufweitung des Grabens auf Sohlniveau mit mind. 100 m² Fläche als Stillwasserzone mit wechselnder Tiefe herzustellen.

Diese Zone soll mit mind. zweireihiger Gehölzpflanzung gemäß beigefügter Pflanzliste, Bereich A/B (Anlage 1), am Nordoststrand abgepflanzt und gepflegt werden.

Der übrige Bereich zum Rand des Geltungsbereiches ist als Magerwiese anzulegen und mit max. zweimaliger Mahd/Jahr zu pflegen (Juni/September).

Düngungen sind unzulässig.

3.9 Für den Bereich B 1 wird folgendes festgesetzt:

Entlang der östlichen Baugebietsgrenzen sind Bäume, Heister und Sträucher als 3-5-reihige Gehölzgruppen gemäß Schemaschnitt, Anlage 4 sowie beigefügter Pflanzliste, Bereich A/B (Anlage 1), zu pflanzen und zu pflegen.

Der verbleibende Bereich zwischen Gehölzen und Versickerungsmulden ist gemäß Schemaschnitt (Anlage 4) als Hochstaudenflur oder Röhrrichtzone auszubilden.

Die Hochstaudenflur soll sich sukzessive über entsprechende Pflege (max. einmal/2 Jahre) selbst einstellen, Düngungen in diesem Bereich sind unzulässig.

Ca. 10-15 % der Versickerungsmulden im Bereich B 1 sollen gemäß Schemaschnitt, Anlage 4, zu den Gehölzpflanzungen hin mit lehmigem Material gedichtet werden. Hier sind Vertiefungen mit 10 - 40 cm als Stillwasser/Röhrrichtzonen anzulegen. Für die Ansaat der Mulden ist einheimisches, artenreiches Saatgut zu verwenden, das aus angrenzenden Wiesen, in den Monaten Juni-August im Zuge der Mahd gewonnen und gehäckselt - als Mulchsaat auf die Muldenflächen aufzubringen ist.

In Bereichen, in denen Äcker (Intensivnutzungen) oder Wirtschaftswege an den Geltungsbereichsgrenzen anschließen, ist eine mind. zweireihige Gehölzpflanzung als Schutzpflanzung anzulegen, die Versickerungsmulde ist entsprechend zu verschieben (vgl. Schemaschnitt, unteres Bild, Anlage 4).

...

- 7 -

3.10 Für den Bereich B 2 wird folgendes festgesetzt:

Der gesamte Bereich ist als Streuobstwiese anzulegen. Hierzu ist die Beerenobstkultur auf Flst.Nr. 1485 aufzugeben.

Es sollen 10 - 15 Obstbäume in unregelmäßigem Abstand gepflanzt werden.

Als Obstbäume sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zulässig.

Äpfel: Bohnäpfel, Hesselbach, Dundenheimer
Schätzler, Brettacher, Jakob Fischer

Birne: Jaköbele

Zwetschge: Bühler, Dt. Hauszwetschge

sowie traditionelle
Kulturarten, wie Sorbus domestica - Speierling
Juglans regia - Walnuß

Die Obstbäume sind entsprechend zu pflegen und zu erhalten. Als Lebensraum für Insekten und Vögel ist ein Teil überalteter Gehölze zu belassen. Der Einsatz von Pestiziden ist unzulässig.

Unter den Obstbäumen ist eine Magerwiese anzulegen, deren Mahd max. zweimal/ Jahr erfolgt. Organische Düngung ist zulässig.

3.11 Für den Bereich C wird folgendes festgesetzt:

Als Schutzpflanzung zwischen Privatanliegern und Versickerungsmulde ist auf einem 5-m-Streifen eine mind. dreihelhge Gehölzpflanzung gemäß Schemaschnitt Anlage 5 sowie beigefügter Pflanzliste, Bereich C (Anlage 1), anzulegen und zu pflegen.

Ca. 10-15% der Fläche der Versickerungsmulde ist zwischen 10 und 40 cm einzutiefen und mit lehmigem Material abzudichten (vgl. Schemaschnitt, Anlage 5). Hier sollen wechselfeuchte Bereiche (Röhrlichtzonen) entstehen.

Der Entwässerungsgraben ist mit unterschiedlichem Profil und wechselnder Böschungsneigung (1:2 - 1:4) wie im Schemaschnitt, Anlage 3, dargestellt, auszubilden. Der erforderliche Durchlaß unter die Erschließungsstraße soll folgende Mindestmaße aufweisen:

- Betonrohr mit mind. 1000 m lichter Weite
- Betonrohr-Kastenprofil, lichte Weite 1000 m, lichte Höhe 750 mm.

...

- 8 -

Ansaat der Muldenfläche und der Grabenböschungen siehe Text zu Bereich B 1 (Ziff. 3.9).

3.12 Für den Bereich D wird folgendes festgesetzt:

Die an die Gehölzpflanzung angrenzenden Bereiche, einschließlich Versickerungsmulden, sind als Magerwiesen, wie zum Bereich B 1 beschrieben, anzulegen und im Turnus Juni/September zu mähen, das Mähgut ist abzufahren, eine Düngung ist nicht zulässig.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sind zwei- bis fünfreihige Gehölzgruppen und Bäume gemäß Pflanzliste, Bereich D (Anlage 1) und zeichnerischem Teil zu pflanzen und zu pflegen.

Die entlang dem Bahndamm vorhandenen Gehölze (vorwiegend Erlenaufwuchs) sind zu erhalten und zu pflegen.

3.13 Für den Bereich E (öffentliches Grün im Straßenraum) wird folgendes festgesetzt:

Es sind auf dem 5-m-Streifen dreireihige Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste, Bereich E (Anlage 1), sowie Bäume gem. zeichnerischem Teil zu pflanzen und zu pflegen. Zwischen Grundstücksgrenzen und angrenzender Pflanzung ist ein 1 m breiter Streifen freizuhalten.

Im übrigen sind Bäume gemäß zeichnerischem Teil und Gehölzpflanzungen nach Platzmöglichkeit, Pflanzliste, Bereich E (Anlage 1) und entsprechenden Abstandmaßen (Ziffer B 3.2) zu pflanzen und zu pflegen.

3.14 Für den gesamten Planbereich gilt:

Die Pflanzung der großkronigen Bäume am Siedlungsrand und entlang der Erschließungsstraßen (Bereich A + B + D + E) ist im Zuge der Erschließung des Gebietes vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.

Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Die Gehölzabstände und somit die Mindestanzahl der Gehölze richtet sich nach folgenden Maßen:

großkronige Bäume:	10 - 12 m Abstand
klein/mittelkronige Bäume:	8 - 10 m Abstand
Heister:	4 - 6 m Abstand
Sträucher (2x verpflanzt):	1,2 m Abstand

...



- 9 -

Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Für Pflanzflächen und sonstige Vegetationsflächen im Bereich von Auffüllungen wird auf DIN 18915 hingewiesen.

3.15 Pflanzbindungen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume

- 24 Apfelbäume
- 4 Kirschbäume
- 2 Zwetschgenbäume
- 2 Birnenbäume
- 1 Nußbaum

mit Pflanzbindung sind zu erhalten und zu pflegen, abgängige Bäume sind mit gleicher Art zu ersetzen. Der zu erhaltende Baumbestand ist vor Baubeginn durch geeignete Schutzmaßnahmen (vgl. DIN 18920) zu sichern. Es wird empfohlen, einen Teil der überalterten Gehölze als Lebensraum für Insekten und Vögel zu belassen.

4. Böschungen und Stützmauern

4.1 Böschungen dürfen nicht steiler geneigt sein als 1:1,5. Sie sind mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.

4.2 Stützmauern dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Sie sind mit Sträuchern vorzupflanzen.

5. Einfriedungen

5.1 Einfriedungen sind zulässig als freiwachsende Hecken aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen.

5.2 Weiterhin sind zugelassen Maschendraht- und Metallgitterzäune oder ähnliche durchlässige (Sicht, Tierwelt) Zäune bis zu 1,80 m Höhe, sofern sie entsprechend begrünt oder abgepflanzt werden. Entsprechend durchlässige Metallrohre sind zulässig bis zu 1,80 m Höhe.

5.3 Von der öffentlichen Verkehrsfläche ist mit der Einfriedung ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

...



6. Entwässerung

- 6.1 Oberflächenwasser aus Bereichen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.
- 6.2. Soweit mehr als 10% der Grundfläche des Baugrundstückes gemäß Ziff. 6.1 in den Schmutzwasserkanal entwässert werden, sind zur Minderung der Spitzenbelastung des Kanalnetzes Rückhaltebehälter in folgendem Umfang vorgesehen: je 100 m² zusätzlich an den Schmutzwasserkanal angeschlossene Fläche 2,7 m³ Rückhaltevolumen (Zwischenwerte sind zu interpolieren).
- 6.3 Das auf den Dächern der baulichen Anlagen anfallende Regenwasser ist den im öffentlichen Grün gelegenen Versickerungsflächen zuzuführen. Hierzu sind auf den privaten Grundstücksflächen vorzugsweise offene Gräben anzulegen. Die Grundstückshöhenlage ist auf die Höhenlage der zugehörigen Versickerungsmulden abzustimmen. Eine Einleitung des anfallenden Dachflächenwassers in den Regen- oder Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
- 6.4 In der Ausnahme kann die Einleitung des Dachflächenwassers in den Regenwasserkanal zugelassen werden, soweit keine direkte Anschlußmöglichkeiten an die Versickerungsflächen bestehen und nicht über Leitungsrochte ersatzweise erzielt werden können. Weitere Ausnahmen können in zu begründenden Einzelfällen zugelassen werden.
- 6.5 Für den Bereich zwischen Bahnunterführung, Bahngelände, Gewerbekanal, West- und Nordgrenze von Flst.Nr. 1561 und Südrand der westlichen Stichstraße (Lgb.Nr. 1561, 1560, 1555 teilweise und 1557 teilweise) erfolgt die Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken selbst, vorstehende Ziffer 6.4 gilt daher für diesen Bereich nicht.

Das auf den Dächern der baulichen Anlagen anfallende Regenwasser ist den auf eigenem Grundstück anzulegenden Versickerungsflächen zuzuführen. Die Versickerungsmulden sind mit einer Tiefe von mind. 0,5 m und einer Flächenausdehnung von mind. 5% der Grundstücksfläche anzulegen und wie in Ziff. B. 3.11 dieser Vorschriften festgesetzt, zu begrünen. Die Flächen sind dauerhaft zu unterhalten. Die Anlage und Ausführung der Versickerungsflächen sowie der Notüberläufe sind der Stadt Haslach im Zuge des Bauantrages nachzuweisen.

...



C. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise

1. Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen und der Versickerungsmulden, sowie die Höhe und Anschlußmöglichkeit an den öffentlichen Straßenkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Bauamt erfragt werden.

2. Vorlage der Bauantragsunterlagen

2.1 Mit dem Bauantrag ist der Entwässerungsantrag bei der Stadt vorzulegen. Für die Grundstücksentwässerungsplanung ist - rechtzeitig vor deren Verwirklichung - die Genehmigung durch die Stadt Haslach einzuholen.

2.2 Mit dem Bauantrag ist auch ein Begrünungsplan bei der Stadt vorzulegen, mit dem die vorgesehenen Bepflanzungen im einzelnen dargestellt und erläutert werden.

3. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

3.1 Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit
- reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial)
- aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen
vorgenommen werden, welches keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Außerdem ist die Verwendung von verunreinigtem Bauschutt und Baustellenabfällen nicht zulässig.

3.2 Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als zwei Meter unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlagen hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlageverordnung - VAWs), sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).

...



4. A l t l a s t e n

A) Altablagerung "Mühlegrün I"

Die Altablagerung läßt sich in zwei Bereiche unterteilen (siehe Anlage 1), die sich in Ablagerungszeitraum und Ablagerungsgut unterscheiden.

Der Bereich I mit ca. 10.300 m³ wurde von ca. 1959 - 1970 mit ca. 17.000 m³ Erdaushub, vermischt mit Bauschutt (ca. 90 - 95%) sowie in geringen Mengen pflanzlichen Abfällen (ca. 5%) und Haus- und Sperrmüll (1 - 5%) aufgefüllt.

Im Bereich II mit ca. 8.100 m³ wurden 1973/74 ca. 12.000 m³ Erdaushub aus der Erschließung eines Baugebietes abgelagert. Fremdmaterialien, wie Bauschutt oder Hausmüll, spielen nur eine untergeordnete Rolle.

Bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - am 30.08.1996 wurde die Altablagerung "Mühlegrün I" hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser auf Grundlage von Ergebnissen einer Historischen Erkundung und Technischen Erkundung (Schürfe) in "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Dies bedeutet, daß derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine Weiterbearbeitung nur dann in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte, z.B. durch eine Bebauung oder sonstige Umnutzung, ändern.

Bei Baumaßnahmen auf der Altablagerung halten wir demzufolge aus Sicht der Altlastenbearbeitung folgende Bedingungen und Auflagen für erforderlich:

Bereich I:

1. Der Beginn von Baumaßnahmen ist dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - frühzeitig anzuzeigen.
2. Sämtliche Erdarbeiten sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachter in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu begleiten.
3. Inwieweit durch den Gutachter eine regelmäßige Kontrolle einer evtl. möglichen Gasemission (z.B. mittels FID) im Rahmen der Erdarbeiten erforderlich ist bzw. inwieweit sonstige Arbeitsschutzmaßnahmen zu beachten sind, ist vorab mit dem Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Freiburg bzw. mit der Berufsgenossenschaft zu klären.
4. Wird im Zuge der Baumaßnahme kontaminiertes Aushubmaterial bzw. sonstiges auffälliges Aushubmaterial (Hausmüll etc.) angetroffen, ist dies einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zuzuführen.



5. Die ordnungsgemäße Verwertung/Entsorgung ist dem Landratsamt Ortenaukreis nachzuweisen (Entsorgungs-/Verwertungsnachweis).
6. Anfallender unbelasteter Erdaushub darf grundsätzlich nicht abgefahren werden, sondern ist auf dem Baugrundstück zu belassen und wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung). Bauschutt ist - soweit möglich - der Wiederverwertung zuzuführen.
7. Eine Abfuhr von unbelastetem Erdaushub ist nur zulässig, wenn dieser verwertet wird (Erdaushubbörse). Informationen durch das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -:
Telefon: 0781/933-1698 (Herr Olschewski)
FAX : 0781/933-1690

Ist eine Verwertung nachweislich jedoch nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer kreiseigenen Erdaushubdeponie zu erfolgen.
8. Über die im Rahmen der Baumaßnahme gutachterlich begleiteten Arbeiten ist dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - ein Bericht vorzulegen.

Bereich II:

1. Der Beginn von Baumaßnahmen ist dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - frühzeitig anzuzeigen.
2. Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen oder sonstiges auffälliges Aushubmaterial (z.B. Hausmüll) angetroffen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
3. Anfallender unbelasteter Erdaushub darf grundsätzlich nicht abgefahren werden, sondern ist auf dem Baugrundstück zu belassen und wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung). Bauschutt ist - soweit möglich - der Wiederverwertung zuzuführen.
4. Eine Abfuhr von unbelastetem Erdaushub ist nur zulässig, wenn dieser verwertet wird (Erdaushubbörse). Informationen durch das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -:
Telefon: 0781/933-1698 (Herr Olschewski)
FAX : 0781/933-1690

Ist eine Verwertung nachweislich jedoch nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer kreiseigenen Erdaushubdeponie zu erfolgen.



B) Altablagerung "Mühlegrün II"

Bei der Altablagerung handelt es sich um ein Auffüllgelände (Schlackeplatz; ca. 400 m²) des ehem. Hammerwerkes Haiss, auf dem ca. 800 m³ metallhaltige Schlacke, Bauschutt und Erdaushub abgelagert wurden.

Bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung am 23.10.1996 wurde die Altablagerung auf Grundlage von Ergebnissen einer Historischen Erkundung und technischen Erkundungsmaßnahmen (Gefahrverdachtserkundung) hinsichtlich des Schutzgutes Grundwasser in "Belassen zur Wiedervorlage" eingestuft.

Dies bedeutet, daß derzeit kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine Weiterbearbeitung nur dann in Betracht kommt, wenn sich wertungsrelevante Sachverhalte, z.B. durch eine Bebauung oder sonstige Umnutzung, ändern.

Bei Baumaßnahmen auf der Altablagerung halten wir demzufolge aus Sicht der Altlastenbearbeitung folgende Bedingungen und Auflagen für erforderlich:

1. Der Beginn von Baumaßnahmen ist dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - frühzeitig anzuzeigen.
2. Sämtliche Erdarbeiten sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachter in Absprache mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu begleiten.
3. Wird im Zuge der Baumaßnahmen kontaminiertes Aushubmaterial angetroffen, ist dieses einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zuzuführen. Die ordnungsgemäße Entsorgung/Verwertung ist dem Landratsamt Ortenaukreis nachzuweisen (Entsorgung-/Verwertungsnachweis).
4. Anfallender unbelasteter Erdaushub darf grundsätzlich nicht abgefahren werden, sondern ist auf dem Baugrundstück zu belassen und wieder einzubauen (Gebot der Abfallvermeidung). Bauschutt ist - soweit möglich - der Wiederverwertung zuzuführen.
5. Eine Abfuhr von unbelastetem Erdaushub ist nur zulässig, wenn dieser verwertet wird (Erdaushubbörse). Informationen durch das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -:
Telefon: 0781/933-1698 (Herr Olschewski)
FAX : 0781/933-1690
Ist eine Verwertung nachweislich jedoch nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer kreiseigenen Erdaushubdeponie zu erfolgen.
6. Über die im Rahmen der Baumaßnahme gutachterlich begleiteten Arbeiten ist dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - ein Bericht vorzulegen.



C) Altablagerung „Mühlegrün III“

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine Auffüllung auf dem Betriebsgelände der Stadtwerke Haslach. Auf einer Fläche von ca. 1.800 m² wurden ca. 4.000 m³ teerhaltiger Straßenaufbruch, verunreinigter Aushub und Bauschutt abgelagert.

Die Altablagerung wurde im Rahmen der landeseinheitlichen Altlastenbearbeitung sowohl historisch als auch technisch erkundet.

Die Ergebnisse sind in den Berichten des Instituts für angewandte Geologie (ifag) H. Seitz, Willstätt, vom 09.06.1996 (Nr. 9604317) und 11.01.1998 (Nr. 9604317 A) dokumentiert.

Auf der Grundlage der Erkundungsergebnisse wurde die Altablagerung bei einer Altlastenbewertungskommissionssitzung beim Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, am 16.06.1998 auf Beweismiveau BN 2 hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden-Grundwasser“ und „Boden-Mensch“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft.

Dies bedeutet, dass – vorbehaltlich der derzeitigen Nutzung (Stadtwerksgelände/Lagerplatz) - kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten (z.B. Nutzungsänderung, Erdarbeiten) über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die Einstufung in „Belassen zu Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Die bei einer bewertungsrelevanten Sachverhaltsänderung erforderlichen Auflagen und Bedingungen aus Sicht der Altlastenbearbeitung werden zu gegebener Zeit im Rahmen eines evtl. Baugenehmigungsverfahrens mitgeteilt.

Im übrigen Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastenverdachtsflächen vor.

Werden jedoch bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, oder das Amt für Umweltschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

5. Grundwasserschutz

Wegen der im Plangebiet sehr hoch anstehenden max. Grundwasserstände ist die Ausbildung von Kellergeschossen nur ausnahmsweise möglich. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW- Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich. Werden Kellergeschosse zugelassen, sind sie als wasserdichte Wanne auszubilden, alle Einläufe sind bis über die Rückstauenebene (Straßenhöhe) auszuführen, so dass Grundwasser nicht in das Kellergeschoss eindringen kann; die Auftriebssicherheit ist nachzuweisen.

...



6. Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen für Erdarbeiten

- 6.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 6.2 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 6.3 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 6.4 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 6.5 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 6.6 Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- 6.7 Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- 6.8 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 6.9 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

...



- 17 -

6.10 Die Auftragshöhe soll 20,0 cm bei Grünanlagen um 30,0 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

7. Denkmalschutz

7.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/205-2781 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscherben, Mauerreste u. ä.) bei Erdarbeiten zutage treten.

7.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen.

77716 Haslach, den 24. Juli 2001
Stadt Haslach im Kinzigtal



Heinz Winkler
Bürgermeister



Anlage 1

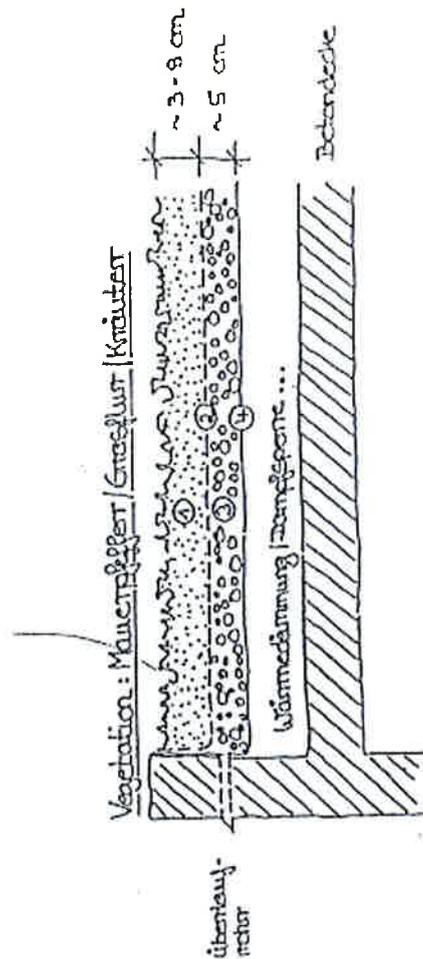
PFLANZLISTE BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET MÜHLEGRÜN"

Verwendung Im Bereich →		A/B	C	D	E	F
Artenname		Rahmengrün zur Nord- und Ostgrenze des Gebietes	Versickerungsmulde im Gebiet	Rahmengrün zur Südseite/ entlang Birnbaumallee	öffentliches Grün im Straßenraum	Grünflächen/Bäume im Privatbereich
Bäume						
vgl. Plan	Acer platanoides (Splzahnorn)	X			X	X
"	Alnus cordata (italienische Erle)				X	
"	Carpinus betulus (Hainbuche)	X				X
"	Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	X			X	X
"	Juglans regia (Walnuß)	X				
"	Prunus avium (Vogelkirsche)	X				X
"	Obstbaumhochstämme in Sorten	X		X		
"	Pyrus in Sorten (lokale Blmbaumsorten)			X	X	
"	Quercus robur (Stieleiche)	X			X	
"	Sorbus aucuparia (Eberesche)			X		X
"	Tilia cordata (Winterlinde)				X	X
Heister und Sträucher						
	Acer campestre (Feldahorn)	X		X		
	Alnus glutinosa (Roterle)	X				
	Carpinus betulus (Hainbuche)	X	X	X		X
	Cornus mas (Kornelkirsche)	X		X	X	X
	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X	X		X	
	Corylus avellana (Hasel)	X	X	X	X	X
	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	X	X	X	X
	Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)	X				
	Ligustrum vulgare (Liguster)	X	X	X	X	X
	Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)	X	X	X	X	X
	Prunus avium (Vogelkirsche)	X		X		X
	Prunus mahaleb (Steinweichsel)	X		X		
	Rhamnus frangula (Faulbaum)	X	X	X		
	Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)	X		X		X
	Rosa canina (Hundsrose)			X	X	X
	Rosa multiflora (Vielblütige Rose)			X	X	X
	Rosa rugosa (Apfelrose)			X	X	X
	Salix caprea (Salweide)	X	X	X		
	Salix fragilis (Bruchweide)	X	X	X		
	Salix purpurea (Purpurweide)	X	X	X		
	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	X	X	X	X
	Sambucus racemosa (Traubenholunder)			X	X	X
	Sorbus aucuparia (Eberesche)			X		X
	Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)	X		X	X	X
	Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)	X	X	X		X

FREIER GARTENBAU LANGSCHAN-BAUKUNSTWERKE
 CARL-MEZ-STR. 21 79114 FREIBURG



Anlage 2



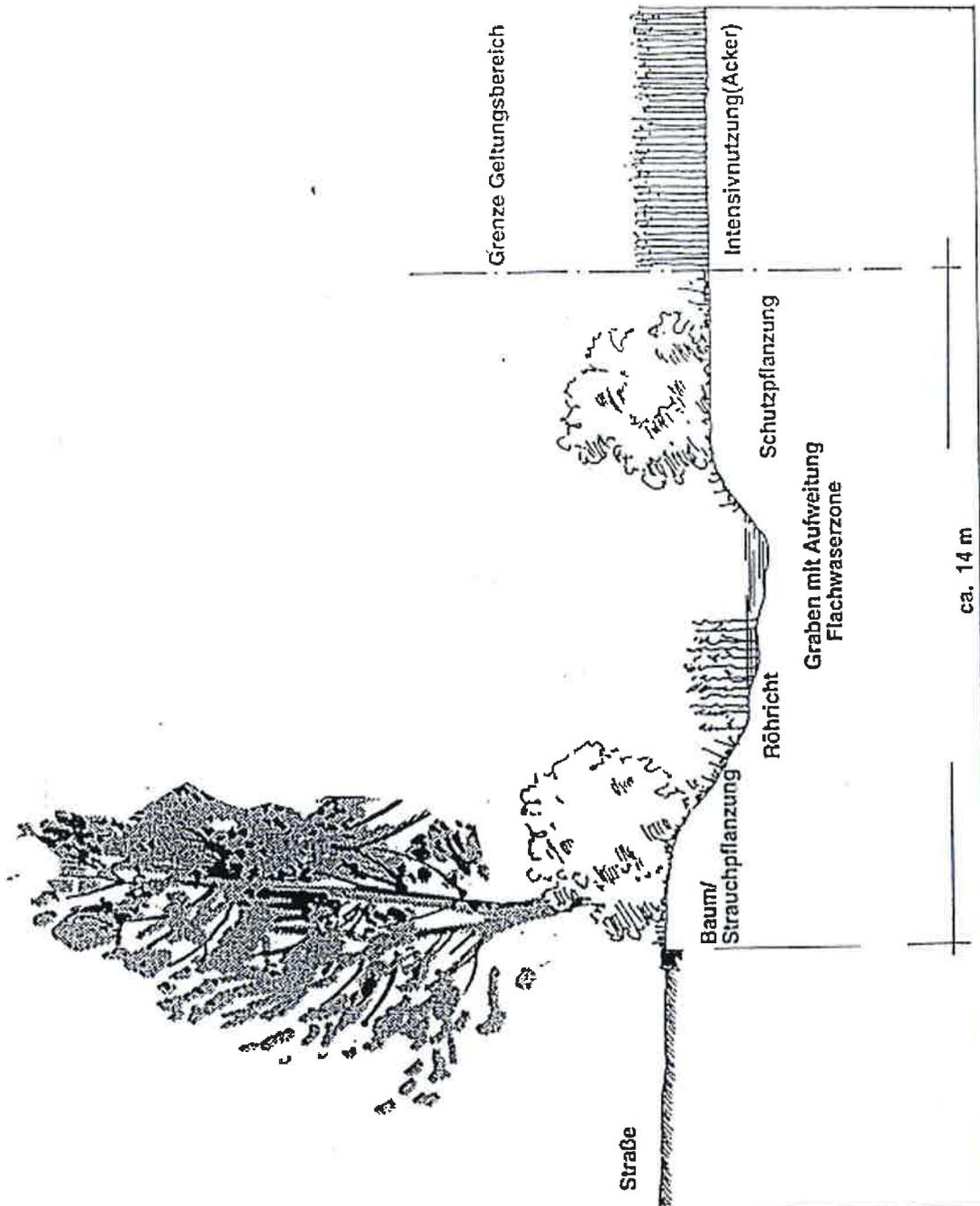
- ① Boden-, mageres Substrat, z.B. 40% Zähhon 418 mm / 2,5% Zähhon 014 mm, 10-20% sandiger Lehm, 5% Ton oder Substratmatten (z.B. Technofon / Floradit, etc.)
- ② Filtervlies, wasserdurchlässig, Stärke ca. 80-160g / m², mit Überlappung
- ③ Dränlage aus Kies, Zähhon, Lavaschlacke oder Dränplatten aus Polystyrolschaum
- ④ Wärmedämmung Dämmungsbahn oder Dämmungsbauteil und Wurzelschutz, UV-beständig, mind. 2 mm stark

BEBAUUNGSPLAN
"Gewerbegebiet Mühlegrün"
 mit integriertem Grünordnungsplan

SCHEMASCHNITT extensiv Dachbegrünung



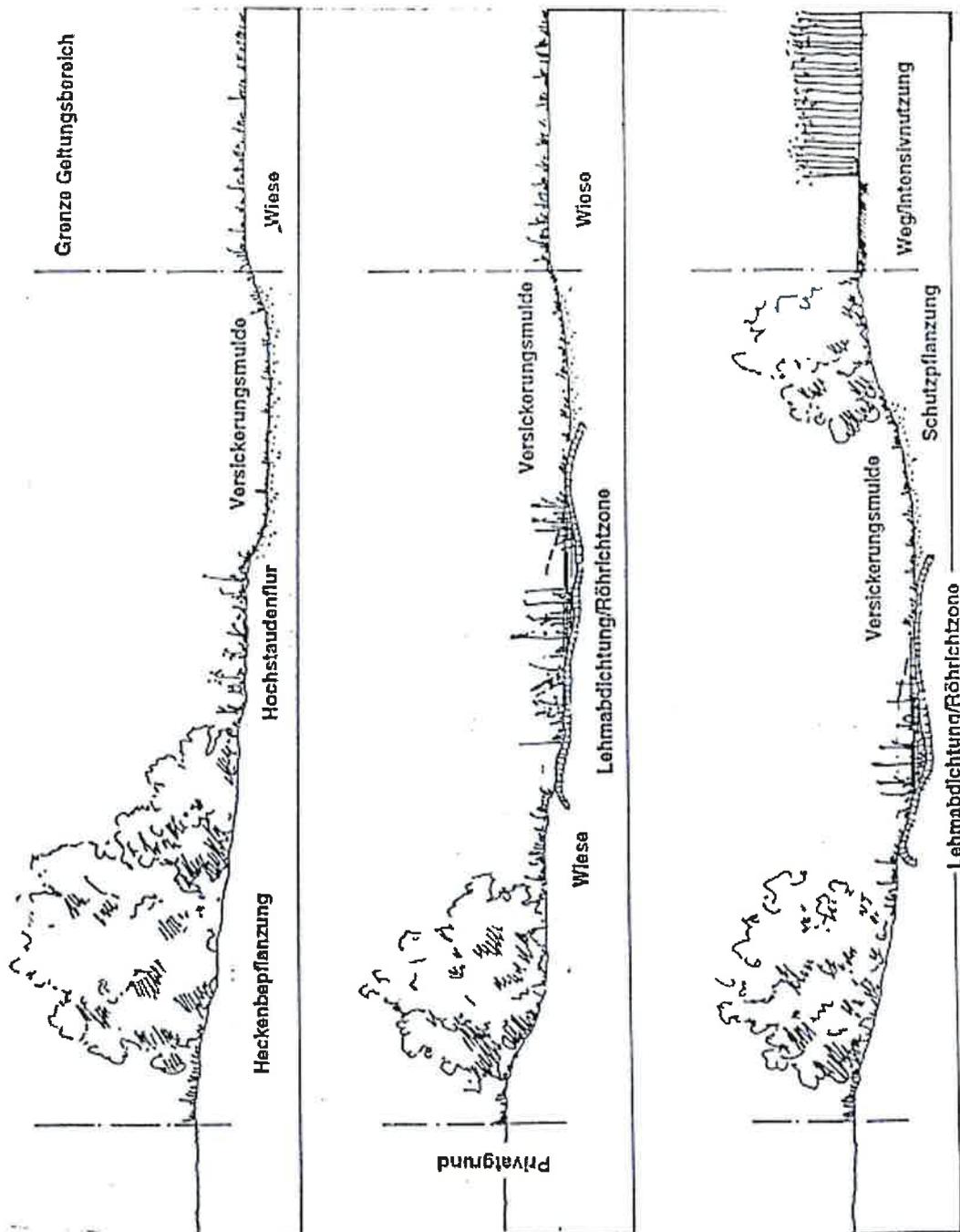
Anlage 3



BEBAUUNGSPLAN
"Gewerbegebiet Mühlegrün"
mit Integriertem Grünordnungsplan
SCHEMASCHNITT BEREICH A, M. 1:100



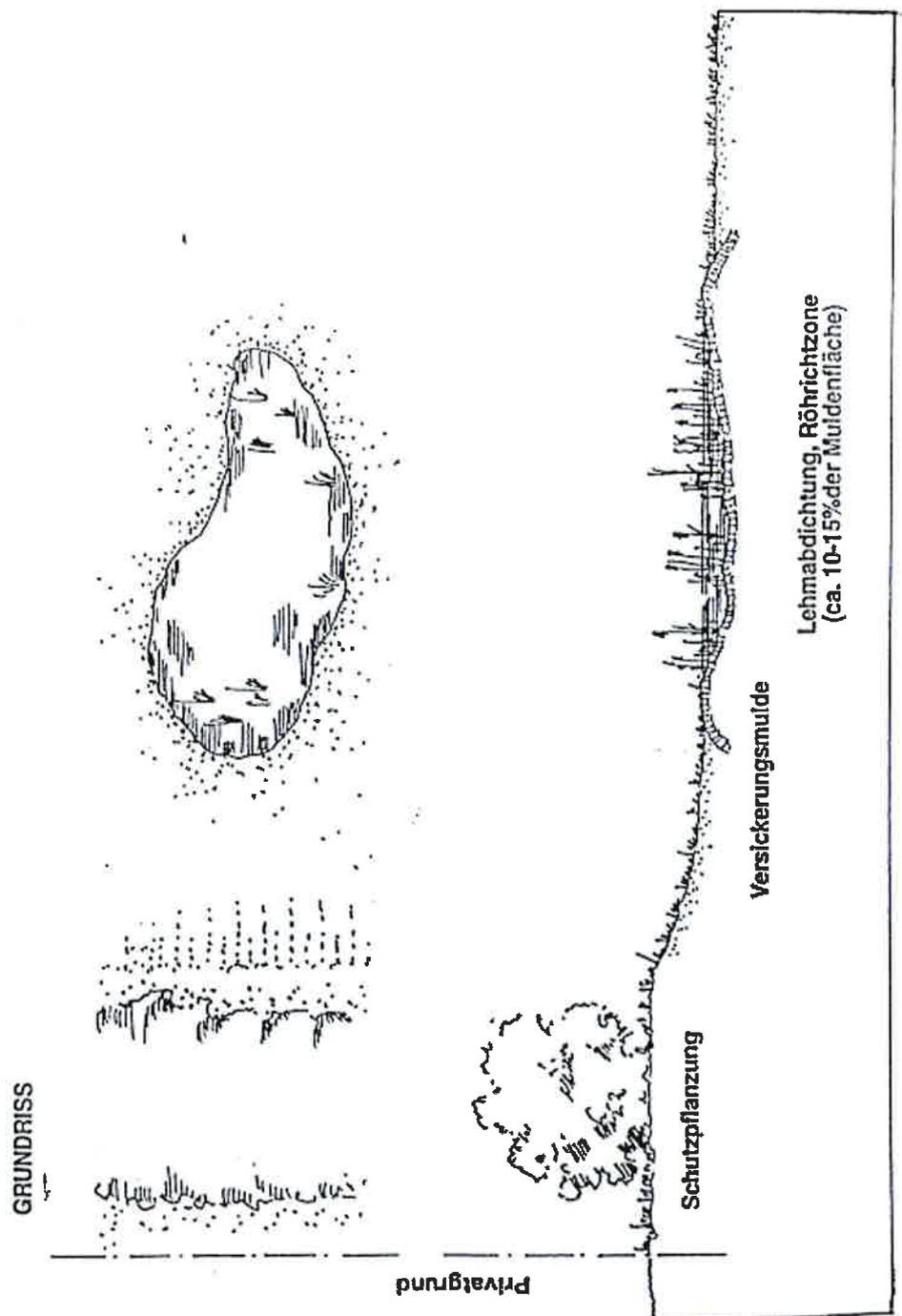
Anlage 4



BEBAUUNGSPLAN
„Gewerbegebiet Mühlegrün“
mit integriertem Grünordnungsplan
SCHEMASCHNITT BEREICH B, M. 1:100



Anlage 5



BEBAUUNGSPLAN
"Gewerbegebiet Mühlegrün"
mit integriertem Grünordnungsplan
SCHEMASCHNITT BEREICH C, M. 1:100

Anlage 5



Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie

Mittelstraße 28
79331 Teningen

Tel: 07641 / 9370180
Fax: 07641 / 9370182

info@buero-winski.de
www.buero-winski.de

Bebauungsplan „Mühlegrün“, 5. Änderung Stadt Haslach

Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Erläuterungsbericht

Auftraggeber:



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach

Bearbeitung: Janine Birmele, Dr. Alfred Winski

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	2
1.1	Vorhaben	2
1.2	Gesetzliche Vorgaben	2
1.3	Vorgehensweise	3
1.4	Vorgaben übergeordneter Planungen, Kartierungen	4
1.5	Lage und landschaftsökologische Grundlagen	4
2	Bewertung der Schutzgüter	5
2.1	Mensch	5
2.2	Pflanzen und Tiere	5
2.3	Boden	6
2.4	Wasser	7
2.5	Klima/Luft	7
2.6	Landschaftsbild	8
2.7	Kultur- und Sachgüter	8
3	Hinweise zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation	9
3.1	Vermeidung-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	9
3.2	Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 9 BauGB	9
3.2.1	Hinweise zum Artenschutz	9
3.3	Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans	9
3.4	Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen	10
4	Literaturverzeichnis	11

Anhang

1 Einleitung

1.1 Vorhaben

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

Eine im Plangebiet ansässige Firma ist auf die Stadt Haslach zugekommen, um ihre künftige Entwicklung am jetzigen Standort aufzuzeigen. Die geltenden Bebauungsvorschriften bzw. insbesondere die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. die festgesetzte Grundflächenzahl lassen eine Realisierung ihrer Pläne nicht zu.

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

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

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

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

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

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

Der Geltungsbereich dieser 5. Änderung umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 2986 und 2987 und hat eine Fläche von ca. 13.680 m².

Weitere Erläuterungen s. Begründung zum Bebauungsplan (KAPPIS INGENIEURE 2018).

1.2 Gesetzliche Vorgaben

Eingriffsregelung

Für die Planfläche wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgenommen, die auch bei dem vorliegenden beschleunigten Verfahren gilt:

„Grundsätzlich gilt die Eingriffsregelung auch für das beschleunigte (§ 13a BauGB) Verfahren, das bei dieser Planung vorliegt. Allerdings ist bei Fällen des § 13a I 2 Nr. 1 BauGB die Ausgleichsfiktion des § 13a II Nr.4

BauGB anzuwenden. Die dort zu erwartenden Eingriffe sind nicht ausgleichspflichtig. Diese Ausgleichsfiktion nimmt Bezug auf § 1a III 5 BauGB. Ob dessen Voraussetzungen gegeben sind, unterliegt dabei der vollen gerichtlichen Kontrolle (BVerwG B. v. 4. 10. 2006, NVwZ 2007, 223 = NuR 2007, 411)¹ (De Witt 2014¹).

Umweltbericht

Nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich.

Artenschutz

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben.² Es ist jedoch sinnvoll, eine saP bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, wenn aufgrund der Biotopausstattung des Gebietes geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind. Dies wird auch in einer Stellungnahme des RP Stuttgart³ aufgegriffen. Hier heißt es:

„Wir raten daher den Kommunen, die Artenschutzprobleme, die auf Ebene des Bebauungsplans bewältigt werden können, dort auch zu bewältigen. Dies erscheint mit auch der Intention des Gesetzgebers zu entsprechen, wie die Erwähnung der Bauleitplanung in § 42 Abs. 5 BNatSchG zeigt.“

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB und bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für sogenannte „kleine“ Pläne mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² aus. Das ändert aber nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie des Risikomanagements)⁴.

Da im vorliegenden Fall ein einzelner Betrieb betroffen ist, kann die artenschutzrechtliche Bearbeitung auf der Ebene des Bauantrags erfolgen.

1.3 Vorgehensweise

Im vorliegenden Fall wird eine Bewertung des Schutzguts Pflanzen/Tiere und Schutzgut Boden vorgenommen. Die Schutzgüter Mensch, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur/Sachgüter werden verbal-argumentativ berücksichtigt.

Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere / biologische Vielfalt erfolgt die Bewertung der Biotoptypen nach dem Bewertungsmodell der Ökokontoverordnung (ÖKVO 2010). Den Biotoptypen Baden-Württembergs wird dort (neben einer groben Einteilung in eine fünfstufige Skala) entsprechend ihrer Bedeutung für den Arten- und Naturschutz im „Standardmodul“ jeweils ein Grundwert zwischen 1 und 64 zugeordnet (siehe Anhang 2). Durch Multiplikation des Grundwertes mit der Flächengröße in m² erhält man einen flächenbezogenen Wert (im Folgenden „Ökopunkte“ oder „LUBW-WP“).

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt nach der 5-stufigen Bewertungsmethode der Arbeitshilfe „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (LUBW 2010/2012).

¹ <http://dewitt-berlin.de/eingriffsregelung-und-bauplanungsrecht/>

² OVG Koblenz; Urt. V. 12.12.2007, 8A 10632/7.OVG; NuR 2008:119

³ Dietrich Kratsch. RP Stuttgart. Erste Erfahrungen mit dem neuen Recht aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde.

⁴ Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben - Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

1.4 Vorgaben übergeordneter Planungen, Kartierungen

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark Mittlerer Schwarzwald. Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope und NATURA 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

1.5 Lage und landschaftsökologische Grundlagen

Lage des Untersuchungsgebietes / Naturraum

Das Plangebiet „Mühlegrün“ liegt auf der Gemarkung der Stadt Haslach (s. Anhang 1). Der Geltungsbereich der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flst. Nr. 2986 und 2987 und hat eine Fläche von ca. 13.680 m². Die Fläche ist bereits gewerbebaulich genutzt.

Naturräumliche Einheit: 153 – Mittlerer Schwarzwald.

Geologie und Böden

Der geologische Untergrund des Plangebiets besteht aus *Hochwassersedimenten*, als bodenkundliche Einheit ist ein *Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und -lehm* angegeben (LGRB-Mapserver 2018).

Wasser

Die Fläche liegt in der hydrologischen Einheit: *Jungquartäre Flusssande und -kiese* (Grundwasserleiter) (LUBW 2018). Das Planungsgebiet befindet sich in der Talau der Kinzig. Der nördliche Gebietsrand wird vom Gewerbekanal begrenzt.

Klima

Das Klima im Plangebiet und dessen Umgebung ist geprägt durch die klimatischen Eigenschaften des Schwarzwaldes bzw. der kleinen Schwarzwaldtäler. Die Durchschnittstemperaturen sind geringer als in der Rheinebene oder der Vorbergzone. Die durchschnittlichen Jahresniederschläge sind dagegen höher.

2 Bewertung der Schutzgüter

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die 5. Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans „Mühlegrün“ aus dem Jahr 1994. Der Geltungsbereich der nun vorliegenden Änderung dieses Bebauungsplans betrifft einen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplans, welcher Gewerbeflächen und private Grünflächen, zum Teil mit Gehölzpflanzungen umfasst.

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

2.1 Mensch

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Gewerbeflächen.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die vorgesehenen Baugrenzen werden verschoben, die Grundflächenzahl erhöht sich. Zudem werden neue Retentionsflächen geschaffen. Dies hat durch die bereits gegebene hohe Vorbelastung des Gebiets keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Nicht erforderlich.

2.2 Pflanzen und Tiere

2.2.1.1 Gewerbeflächen (bebaut (60.10), unbebaut (60.50), Gehölze (41,10a))

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Gewerbeflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,7. Die nicht überbaubaren Flächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Im südlichen Bereich entlang der Straße sind Gehölzpflanzungen festgesetzt⁵.

Fläche [m ²]	Bewertung Bebaute Flächen	Wertstufe	Faktor
9.576	Biotoptyp mit sehr geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen/Tiere.	I	1

Fläche [m ²]	Bewertung unbebaute Flächen	Wertstufe	Faktor
4.104	Biotoptyp mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen/Tiere.	II	5

⁵ Es wird davon ausgegangen, dass die Grünflächen zur Pflanzung der Bäume in den nicht überbaubaren Flächen enthalten sind.

Bewertung Gehölze

Der Punktwert pro Baum wird ermittelt durch Multiplikation des Planungswerts mit dem Stammumfang [cm] nach 25 Jahren Entwicklungszeit. Dieser errechnet sich aus dem Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt addiert mit dem prognostizierten Zuwachs, der je nach Wuchsstärke der Art mit 50 bis 80 cm veranschlagt wird (ÖKVO 2010, S. 58).

Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt: ca. 14 cm, prognostizierter Zuwachs ca. 65 cm.

Punktwert: 6 Ökopunkte

Punktwerte pro Baum: 474 Ökopunkte

Punktwert gesamt (9 Bäume): 4.266 Ökopunkte

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,7 reicht für die geplante Nachverdichtung nicht aus. Daher wird sie gemäß der Obergrenze der BauNVO für Gewerbegebiete auf 0,8 angehoben. In der Ergänzung der zugehörigen Festsetzung in den Bebauungsvorschriften wird für Nebenanlagen eine weitere Erhöhung vorgenommen. Für die Eingriffs-Ausgleichsbewertung wird somit die maximale Grundflächenzahl von 0,9 zugrunde gelegt. Die nicht überbaubaren und als Grünflächen anzulegende Bereiche im Gebiet reduzieren sich auf 10%.

Die bebaubare Fläche rückt im südlichen Bereich teilweise an die Gehölzpflanzungen heran. Da unklar ist, ob diese Bäume erhalten werden können, sind die potentiell betroffenen Exemplare auszugleichen. Die Gehölze sollten jedoch, soweit möglich, erhalten bleiben.

Zur Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Eingriffen ist die Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel im Zeitraum von September bis Februar durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der beginnenden Baufeldräumung eine Kontrolle stattfinden, die für bestimmte Vogelarten eine Nestersuche beinhaltet. Sollte der begründete Verdacht auf eine Brut bestehen oder ein Nest gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

- Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs
- Baufeldräumung außerhalb Fortpflanzungszeit der Vögel

2.3 Boden**Zustandsbeschreibung und Bewertung**

Der geologische Untergrund des Plangebiets besteht aus *Hochwassersedimenten*, als bodenkundliche Einheit ist ein *Brauner Auenboden-Auengley aus Auensand und -lehm* angegeben.

Die Flächen sind bereits weitestgehend versiegelt (Gewerbeflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,7). In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren. Für die unversiegelten Flächen ist anzunehmen, dass es sich um Siedlungsflächen handelt, welche pauschal mit dem Wert „1,0“ hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen bewertet werden (Böden mit geringer Wertigkeit).

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Bei Realisierung des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Fläche von ca. 2.375 m² als Baufläche ausgewiesen. In den überbaubaren Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren.

Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

- Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken
- Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen
- Schutz des Bodens gemäß Bebauungsvorschriften (KAPPIS INGENIEURE 2018)
- Schutzgutübergreifender Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs

2.4 Wasser

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Gewerbeflächen mit bereits hohem Versiegelungsgrad. Teilflächen liegen innerhalb eines Gebiets, das bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder Extremereignissen (HQ 100/extrem)“ überflutet werden kann.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl erhöht sich auch der bereits hohe Versiegelungsgrad. Dies führt zu einer weiteren Erhöhung des Oberflächenabflusses. Retentionsraum im HQ100-Fall geht verloren (ca. 195 m³).

Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

- Versiegelung auf ein Mindestmaß beschränken
- Belagsflächen wo möglich wasserdurchlässig anlegen
- Der Verlust an Retentionsvolumen muss ausgeglichen werden. In zwei Bereichen des Gesamtfirmengeländes wird daher ein Ersatzvolumen geschaffen (vgl. KAPPIS INGENIEURE 2018).

2.5 Klima/Luft

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Haslacher Siedlungsbereichs. Die klimatische Funktion ist auch aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung gering.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Aufgrund der geringen Bedeutung des Planungsgebietes für das Klima ist durch die Überplanung nicht von besonderen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Nicht erforderlich.

2.6 Landschaftsbild

Zustandsbeschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet liegt im Gewerbegebiet „Mühlegrün“ und ist bereits weitgehend bebaut. Im südlichen Bereich verläuft eine Gehölzreihe.

Das Planungsgebiet ist somit insgesamt von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkungen der Planung / Konfliktanalyse

Durch die vorgesehene Erhöhung der Grundflächenzahl werden voraussichtlich keine für das bereits stark vorbelastete Landschaftsbild erheblichen Eingriffe entstehen. Die bebaubare Fläche im südlichen Bereich wird teilweise zur Straße hin erweitert. Die dort stockenden Gehölze sollten, soweit möglich, erhalten bleiben (s. hierzu auch Kapitel 2.2).

Hinweise und Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung / Kompensation

Nicht erforderlich.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

3 Hinweise zu Vermeidung, Minimierung und Kompensation

3.1 Vermeidung-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Es werden folgende Hinweise gegeben:

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

3.2 Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 9 BauGB

3.2.1 Hinweise zum Artenschutz

3.2.1.1 **Baufeldräumung.** Das Fällen von Gehölzen ist auf die Periode außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (Oktober bis Februar) zu beschränken.

3.3 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

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

	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf Tiere und Pflanzen	15.210
Ausgleichsbedarf Boden	10.944
Ausgleichsbedarf gesamt	26.154

Die Stadt führt ein Eingriffs-Ausgleichsflächenkataster (EAK) mit Ökokonto. Der externe Ausgleichsbedarf ist vollumfänglich der EAK-Fläche „13 Hintermatt“ zuzuordnen. Details siehe Datenblätter im Anhang 4.

3.4 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder –maßnahmen

[§§ 135 Buchst: a und b BauGB i. V. m. § 9 (1a) sowie § 8a (1) BNatSchG]

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 3.2 - 3.3 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Überwachung innerhalb des Geltungsbereichs

Ausgleich auf privaten Flächen

Damit die Festsetzungen eingehalten werden, wird die Stadt alle rechtlichen Möglichkeiten (u.a. § 178 BauGB) nutzen.

Überwachung außerhalb des Geltungsbereichs

Die Stadt führt ein Eingriffs-Ausgleichsflächenkataster (EAK) mit Ökokonto. Das EAK hat folgende Funktionen: *Dokumentation aller Ausgleichsflächen und –maßnahmen (AFM) auf der Gemarkung der Stadt Haslach: Im Kataster werden alle Umsetzungen mit Kosten erfasst. Die Zuordnung der AFM zu den jeweiligen Eingriffen ist ersichtlich. Die Überwachung wird im EAK dokumentiert. Unterlage zur Überprüfung, ob AFM vorhanden und funktionstüchtig sind: Die Stadt prüft die AFM im Rahmen regelmäßiger Begehungen.*

25. September 2018

Winski

Alfred Winski

4 Literaturverzeichnis

KAPPIS INGENIEURE (2018): Gemeinsame Begründung, sowie Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung.

LFU (2000): Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. - Fachdienst Naturschutz Eingriffsregelung 3. 1. Aufl. 117 S. Karlsruhe.

LFU (2005): Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg. Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung. 63 S. Karlsruhe.

LUBW (2010): Ministerium für Umwelt Baden-Württemberg. Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. 32 S. Karlsruhe.

LUBW (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. 28 S. Karlsruhe.

ÖKVO (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung). Gesetzblatt für Baden-Württemberg.

REKLIP, Hrsg. (1995): Klimaatlas Oberrhein Mitte-Süd. Text + Kartenband. Zürich-Offenbach-Strasbourg.

RVSO (1995): Regionalverband Südlicher Oberrhein (Hrsg.): Regionalplan 1995. Textteil (146 S.) + Kartenanlagen. Freiburg.

UM BW (2012): Umweltministerium Baden-Württemberg. Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Arbeitshilfe. 21 S. Stuttgart.

Internet:

Daten- und Kartendienst der LUBW (Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz BW):

http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de/brs-web/home.cweb?AUTO_ANONYMOUS_LOGIN

Mapserver des LGRB (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau):

http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/lgrb_mapserver/mapserver

Anhang

Anhang 1	Lage des Planungsgebiets	1
Anhang 2	Wertstufen und Faktoren zur Bewertung der Schutzgüter	2
Anhang 3	Eingriffs-Ausgleichsbewertung	3
Anhang 4	EAK-Ausgleichsfläche „13 Hintermatt“	5

Anhang 1

Lage des Planungsgebiets (unmaßstäblich)



 ungefähre Lage des Planungsgebiets

Anhang 2

Wertstufen und Faktoren zur Bewertung der Schutzgüter

(5-stufigen Methode nach ÖKVO 2010)

Grundwert (ÖKVO 2010)	Wertstufe (ÖKVO 2010)
--------------------------	--------------------------

Biotoptyp / Schutzgut Pflanzen und Tiere	1-4	I	sehr gering
	5-8	II	gering
	9-16	III	mittel
	17-32	IV	hoch
	33-64	V	sehr hoch

Bewertungsklasse Boden (LUBW 2010/12)	Bewertung
---	-----------

Schutzgut Boden	0	sehr gering
	1	gering
	2	mittel
	3	hoch
	4	sehr hoch

Anhang 3a

Eingriffs-Ausgleichsbewertung**Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für Tiere/Pflanzen**

Bestand				
Fläche in m ²	Bestand	Wertstufe	Faktor	Ökopunkte
9.576	Gewerbegebiet überbaubar (GRZ = 0,7) (60.10)	I	1	9.576
4.104	Gewerbegebiet nicht überbaubar (60.50)	II	5	20.520
	9 Einzelbäume (45.10a)*			4.266
13.680				34.362

Bewertung Bestand:	34.362
---------------------------	---------------

Planung				
Fläche in m ²	Planung	Wertstufe	Faktor	Ökopunkte
12.312	Gewerbegebiet überbaubar (GRZ = max. 0,9) (60.10)	I	1	12.312
1.368	Gewerbegebiet nicht überbaubar (60.50)	II	5	6.840
13.680				19.152

Bewertung Planung:	19.152
---------------------------	---------------

Rest / Ausgleichsbedarf Tiere/Pflanzen:	15.210
--	---------------

* Der Punktwert pro Baum wird ermittelt durch Multiplikation des Planungswerts mit dem Stammumfang [cm] nach 25 Jahren Entwicklungszeit. Dieser errechnet sich aus dem Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt addiert mit dem prognostizierten Zuwachs, der je nach Wuchsstärke der Art mit 50 bis 80 cm veranschlagt wird (ÖKVO 2010, S. 58). Es wird hier ein Mittelwert von 65 cm angesetzt. Als Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt werden 14 cm angenommen. Planungswert = 6.

Anhang 3b

Eingriffs-Ausgleichsbewertung

Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für Boden

Bestand	Klassen- zeichen	Flächen in m ²	Bewertungsklassen				Bodenbewertung vor der Planung	
			NB	AW	FP	Mittelwert	in BWE	in Ökopunkten
Unversiegelte Flächen*		4.104	1,0	1,0	1,0	1,00	4.104	16.416
Versiegelte Flächen		9.576	0,0	0,0	0,0	0,00	0	0
		13.680					4.104	16.416

Planung	Klassen- zeichen	Flächen in m ²	Bewertungsklassen				Bodenbewertung nach der Planung	
			NB	AW	FP	Mittelwert	in BWE	in Ökopunkten
Unversiegelte Flächen		1.368	1,0	1,0	1,0	1,00	1.368	5.472
Versiegelte Flächen		12.312	0,0	0,0	0,0	0,00	0	0
Σ		13.680					1.368	5.472

	in BWE	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf	2.736	10.944

NB Natürliche Bodenfruchtbarkeit
 AW Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
 FP Filter und Puffer für Schadstoffe
 BWE Bodenwerteinheiten

* Es wird angenommen, dass es sich hierbei um Böden im Siedlungsraum handelt, die hinsichtlich ihrer Bodenfunktionen mit dem Wert 1,0 charakterisiert werden.

Gesamtausgleichsbedarf Tiere/ Pflanzen + Boden

26.154

Anhang 4a

EAK-Ausgleichsfläche „13 Hintermatt“

EAK Haslach - Ausgleichsflächen-Datenblatt

13 Hintermatt

Allgemeine Angaben

Ausgleichsfläche: 13_Hintermatt
Kurzname:
Stadt/Gemeinde: Haslach
Gemarkung: Haslach
Gewann: Sommerhalden
Eigentümer: Stadt Haslach
Flst. Nr.: 2071
Größe in ha: 1,3705
Rechtliche Sicherung: Eigentum der Stadt
Schutzgebiete: FFH-Gebiet: "Mittl. Schwarzwald bei Haslach" (Nr. 7714-341); § 32 Biotop NatSchG: "Hecken an der Lochmatt" (BNr.: 7714-317-0530)
Bemerkungen: Flst. Nr. 2071 hat eine Größe von 1,9975 ha. Die Ausgleichsfunktion betrifft nur eine Teilfläche.



Koordinate: 3431782, 5350804
13705,741 m²

Bestand

Bestandsaufnahme: September 2009 **Standort:** Schwarzwaldhanglage

Beschreibung/Lage:
SO-Hang Sommerhalde.

Biotoptyp		Wertstufe
Weide mittlerer Standorte (33.50)	Weidefläche am Osthang.	III

Bestand	Wertstufe	Fläche in ha	Faktor	Wert in ha Fäq*
Weide mittlerer Standorte (33.50)	III	1,3705	1,2	1,64
Gesamt		1,3705		1,64
	LUBW-WP*4			164.460

Bemerkung:

Planung/Entwicklung

Beginn der Maßnahme: 2010
Umsetzung abgeschlossen: 2020
Entwicklungsdauer: 10 Jahre

Anhang 4b

EAK-Ausgleichsfläche „13 Hintermatt“

Bestand	Entwicklungsziel			Wertstufe
Weide mittlerer Standorte (33.50)	Artenreiche Magerwiese. Zudem sind 20 Obstbäume zu pflanzen, die dem BPlan Mühlbachlänge I zugeordnet werden (vgl. GOP Siegmund + Partner 2005).			IV
Planung	Wertstufe	Fläche in ha	Faktor	Wert in ha Fäq
Artenreiche Magerwiese (33.43)	III	1,3705	1,9	2,60
Gesamt:		1,3705		2,60
	LUBW-WP			260.395
Ausgleichskapazität in ha Fäq:				0,96
	LUBW-WP			95.935
Kosten				
	Schätzung	tatsächliche Kosten		
Planung + Kontrolle:				
Grunderwerb:				
Herstellung + Pflege*2:				
Gesamtkosten:				
Status quo				
Entwicklungszustand	Biotopentwicklung*3		Zielwert	aktueller Biotopwert
1. Jahr				
nach 3 Jahren				
nach 5 Jahren				
nach 10 Jahren				
Zuordnung				
Baugebiet	Anteile in ha Fäq		Kostenanteile in €	
BPlan "Mühlegrün", 5. Änderung (2018)	0,26			
BPlan "WG Brühl II" (Februar 2014; zugeordnet 4.220 m ² = 0,2954 ha Fäq; Büro Wermuth)	0,30			
BPlan "Mühlbachlänge I" (Pflanzung von 20 Obstbäumen)	0,01			
Rest	0,39			
	LUBW-WP	39.241		
Ausgleichsfläche vollständig zugeordnet?	nein			
* Flächenäquivalente *2 Pflege auf 25 Jahre geschätzt *3 ggf. auf Beiblatt *4 LUBW-Wertpunkte = Ökopunkte				