



Gemeinde Steinach
Kirchstraße 4
77790 Steinach

Gemeinsame Begründung

Bebauungsplan : „Talstraße“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Steinach,

Planer:

Bürgermeister:

Nicolai Bischler

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeinde Steinach möchte durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans „Talstraße“ im Ortsteil Welschensteinach eine Gewerbebrache mit sich anschließender innerörtlicher Freifläche überplanen und so einer Erschließung und Neu-/Bebauung zuführen.

Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs befand sich bis zum 31. Oktober 2020 ein metallverarbeitender Betrieb. Die Gemeinde Steinach hat die Grundstücke erworben und wird die Bestandsgebäude (älteres Wohnhaus, ein Haus mit Gewerbe und Wohneinheiten, Ökonomiegebäude) abbrechen. So besteht die Möglichkeit, über die gesamte Fläche ein Baugebiet zu entwickeln. Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern und planungsrechtlich zu sichern. Der Bestand soll sinnvoll arrondiert und maßstabsgerecht nachverdichtet werden. Die äußere Erschließung ist durch die Talstraße, die nördlich vorbeiführt, gesichert. Daher kann die innere Erschließung wirtschaftlich und auf kurzem Weg, basierend auf der schon vorhandenen Anbindung, aufgebaut werden.

Seit Jahren herrscht in der Gesamtgemeinde ein Mangel an Baugrundstücken. Dies hatte in der Vergangenheit zur Folge, dass sich viele Bürger gezwungen sahen, in den Nachbarorten zu bauen. Die Gemeinde sieht es daher als vordringliche Aufgabe an, dieser Entwicklung unbedingt entgegenzuwirken.

Obwohl im rechtswirksamen Flächennutzungsplan geplante Wohnbauflächen dargestellt sind, können diese aus unterschiedlichen Gründen, insbesondere durch die Hochwasserproblematik, nicht umgesetzt werden. Daraus erwuchs ein dringender Wohnbauflächenbedarf, dem nun mit dieser Fläche Rechnung getragen werden soll.

Im Flächennutzungsplan sind für die Gemarkung Steinach folgende geplante Wohnbauflächen dargestellt:

- Hinterbach: Entsprechend der derzeitigen Hochwassergefahrenkarte sind in diesem Bereich große Flächen überflutet.
- Bereich Schwimmbad: Die Fläche ist entsprechend der Hochwassergefahrenkarte als überflutet dargestellt.
- Rebenrain I. Erweiterung: Der Bebauungsplan „Rebenrain I. Erweiterung“ wurde im Jahr 2004 rechtskräftig. Das Gebiet ist bis auf ein Grundstück bebaut. Das letzte Grundstück befindet sich in privater Hand. Hier liegt bereits ein Bauantrag vor.
- Mittelgrün: Hier wurde der Bebauungsplan 2008 rechtskräftig. Das Baugebiet ist bis auf die Baugrundstücke, die wegen der fehlenden Schallschutzwand entlang der B 33 nicht vermarktet werden dürfen, bebaut.
- Mittelgrün II-VII: Eine große Teilfläche ist entsprechend der derzeitigen Hochwassergefahrenkarte als überflutet dargestellt. Die derzeitigen Planungen, einen Bebauungsplan in die Wege zu leiten, ruhen. Es wurde das Untersuchungsergebnis im Hinblick auf die Aktualisierung der Hochwassergefahrenkarte unter Berücksichtigung des Hochwasser-Rückhaltebeckens Steinach abgewartet.
- Schwenden: Hier befindet sich ein Bauplatz in Privateigentum, der geringfügig überflutet ist.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in Steinach seit Jahren keine Wohnbauflächen mehr verfügbar sind.

Im Flächennutzungsplan sind auf Gemarkung Welschensteinach folgende geplante Wohnbauflächen dargestellt:

- Halderweg und Halderweg II: Der Bebauungsplan wurde 2004 rechtskräftig. Die Flächen sind vermarktet und größtenteils bebaut.
- Winterhalde II: Im Jahr 2010 wurde der bestehende Bebauungsplan „Untertal-Winterhalde“ geändert, um zwei Bauplätze realisieren zu können. Die Restfläche befindet sich in privater Hand und ist derzeit für eine Wohnbauentwicklung nicht verfügbar.
- Allmend II: Im Jahr 2013 wurde der Bebauungsplan rechtskräftig. Wegen fehlender Verkaufsbereitschaft eines Grundstückseigentümers (gesetzliches Umlegungsver-

fahren wurde notwendig) konnte die Gemeinde Steinach lange Zeit mit der Erschließung des Gebiets nicht beginnen. Die Gemeinde war im Eigentum von fünf Baugrundstücken, die zwischenzeitlich veräußert wurden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass derzeit keine Bauplätze verfügbar sind, die im Eigentum der Gemeinde liegen. In Steinach besteht seit Jahren ein akuter Bauplatzmangel und derzeit ist nicht absehbar, wie der Wohnbauflächenbedarf in Steinach in den nächsten Jahren gedeckt werden kann. Begründet wird dies durch die in Steinach bestehende Hochwassergefahrsituation.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Steinach möchte mittels dieser Bebauungsplanaufstellung die Bebauung im Bestand im Rahmen der Innenentwicklung und dessen Arrondierung ermöglichen. Das vorhandene Potential innerhalb des bebauten Bereichs, das wieder verfügbar ist, kann so genutzt werden. Im Rahmen einer wirtschaftlichen Erschließung werden zudem derzeit im Außenbereich befindliche Grundstücke mit in die Planung einbezogen.

Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a und b BauGB durchgeführt.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

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

Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Plangebiets:

- 2/1
- 3
- 4
- 5 Teil
- 7
- 425 Teil

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 7.435 m².

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich im Eigentum der Gemeinde Steinach.

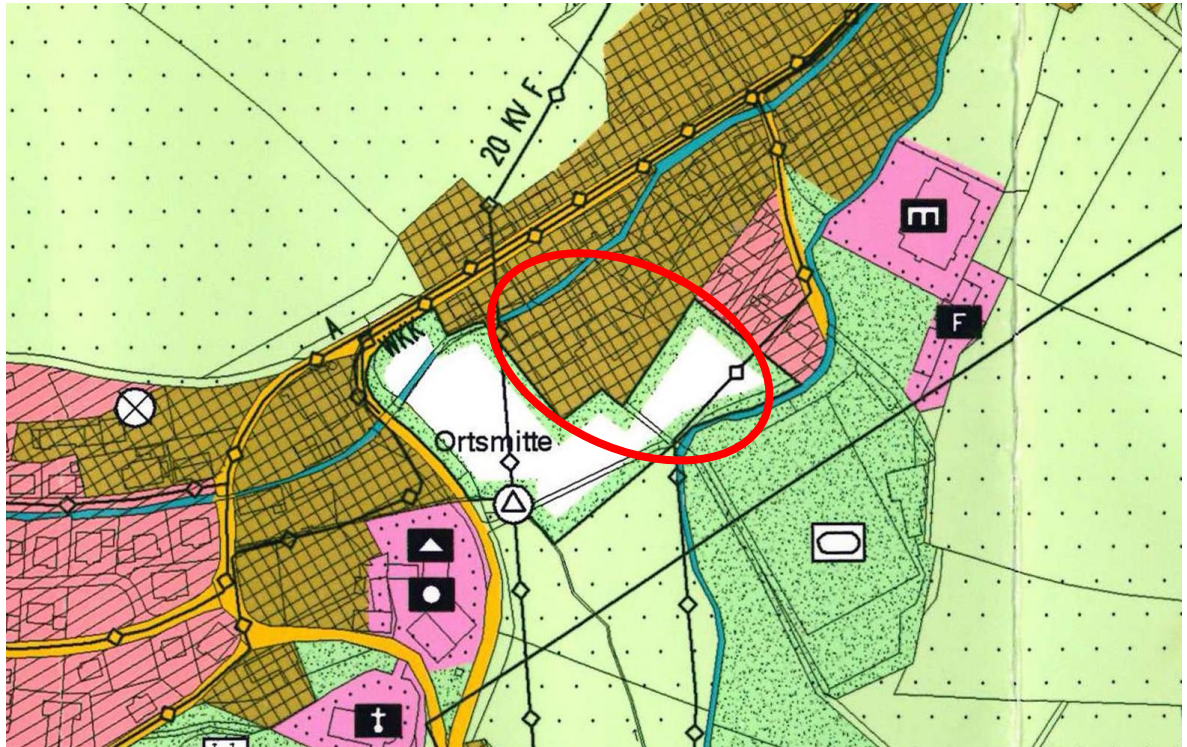
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Steinach bildet zusammen mit der Stadt Haslach sowie den Gemeinden Fischerbach, Hofstetten und Mühlenbach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Norden als bestehende gemischte Baufläche, im Süden zwischen Hofstelle und Gewässer als geplante Grünfläche dargestellt.

Die Rücknahme der Grünfläche ist städtebaulich vertretbar. Zum einen handelt es sich bei den Ausweisungen im Flächennutzungsplan nicht um parzellenscharfe Abgrenzungen. Zum anderen verliert sie nicht ihre Funktion als Lärmschutzpuffer zu den Sportanlagen im Osten und zur Freistellung und Erhalt der Blickbeziehungen zur topografisch erhöht liegenden Pfarrkirche im Südwesten.

Auszug aus dem Planteil des rechtskräftigen FNP:



Dieser Bebauungsplan kann aus oben genannten Gründen nicht als aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (Zweistufige Bauleitplanung) entwickelt angesehen werden.

Der Flächennutzungsplan ist daher nach § 13 b BauGB i.V.m. § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung zeitnah entsprechend anzupassen.

1.6 § 13 a und b BauGB

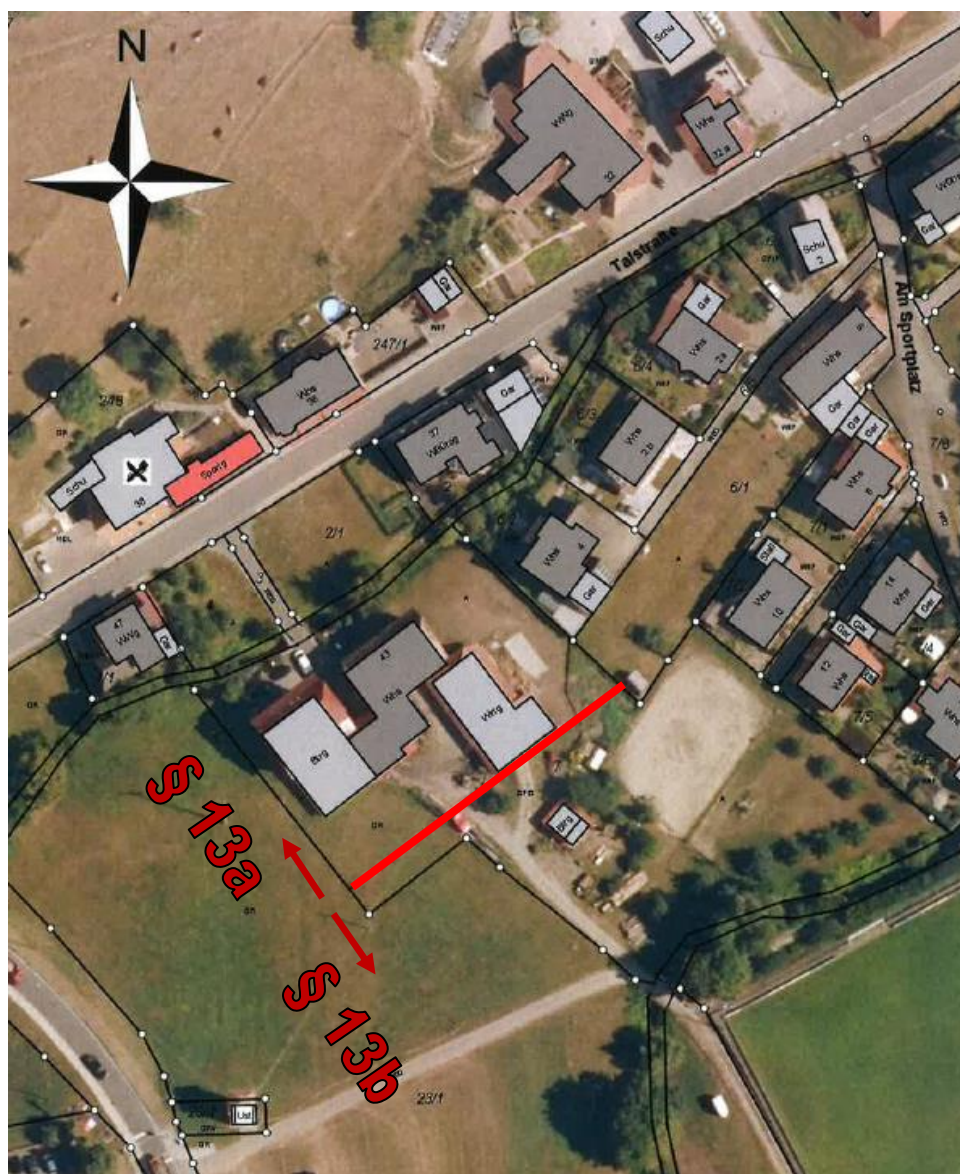
Das Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplans „Talstraße“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a und b BauGB durchgeführt.

Bebauungspläne können nach § 13a BauGB und § 13b BauGB kombiniert werden. Die Rechtsprechung fordert jedoch eine trennscharfe Aufteilung, welche Teilflächen im Verfahren nach der einen und welche nach der anderen Norm überplant werden sollen.

Planungsrechtlich ist der Bereich zwischen Hinterkante Wirtschaftsgebäude (Flst. Nr. 7) und der Talstraße dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen. Hier gilt als Basis für

diesen nordwestlichen Teil § 13a BauGB. Der rückwärtige Teil im Südosten von Flst. Nr. 7 (ab Hinterkante Wirtschaftsgebäude) bis zum Mühlbach liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB. Hierfür ist § 13b BauGB anzuwenden.

Im zeichnerischen Teil ist diese Trennlinie zwischen Innen- und Außenbereich und somit die Gültigkeit von §§ 13a und b BauGB dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit wurde diese Abgrenzung in Form einer roten Linie in das nachfolgende Luftbild übernommen:



Im Januar 2007 trat nach der Novellierung des Baugesetzbuchs 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 andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Aufstellung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 7.435 m², wobei davon ca. 3.985 m² dem Innenbereich zuzuordnen sind. Hier werden davon ca. 2.635 m² als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,4, so dass ca. 1.054 m² Grundfläche überbaut werden können. Dieses Maß liegt weit unter der Zulässigkeit nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Der südliche bzw. östliche Teil des Geltungsbereichs unterliegt § 13b BauGB, da hier Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen. Diese Fristen werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans eingehalten. Die Fläche des Außenbereichs, die in den Geltungsbereich einbezogen wurde, beträgt 3.450 m², wovon 1.765 m² als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Multipliziert mit der Grundflächenzahl von 0,4 entsteht eine Grundfläche von 706 m², die überbaut werden können. Auch dieses Maß liegt deutlich unter der Grenze von 10.000 m².

Es werden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren aufgestellt. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB durch die Planung nicht berührt werden und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht. Es dürfen zudem keine Anhaltspunkte 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.

Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt der Planung stellt keine Nutzung oder Vorhaben dar, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten, werden nicht beeinträchtigt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB vor. Auf Ziffer 2.3 dieser Begründung wird verwiesen.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts kann im beschleunigten Verfahren abgesehen werden.

1.7 Übergeordnete Planungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind die Bauleitpläne den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde Steinach die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans. Hierfür ist der die Ziele des Landesentwicklungsplans konkretisierende Regionalplan des Regionalverbands Südlicher Oberrhein maßgebend. Für das Plangebiet ergibt sich aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans keine räumlich konkretisierten Planungsziele oder konfliktträchtige Darstellungen.

Darüber hinaus gilt auch für einen Bebauungsplan nach § 13b BauGB insbesondere die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB sowie der Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung.



Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan, da im FNP das Plangebiet als Mischbaufläche M und Grünfläche dargestellt ist. Daher ist für eine rechtssichere Abwägung der regionalplanerische Wohnbauflächenbedarf grundsätzlich zu begründen (siehe VGH Baden-Württemberg, Beschluss vom 11.4.2022, 3 S 470/22).

Die Gemeinde Steinach ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 1 (Z) Regionalplan als Gemeinde mit Eigenentwicklung für die Funktion Wohnen festgelegt. Um den Flächenbedarf bestimmen zu können, ist nach Plansatz 2.4.1.1 Abs. 2 (G) als Orientierungswert ein Zuwachsfaktor in Höhe von bis zu 0,25% pro Jahr bezogen auf die Einwohnerzahl zugrunde zu legen. Basierend auf einer Einwohnerzahl von derzeit 3.934 und dem Planungshorizont bei Bebauungsplänen auf 5 Jahre ergibt sich bei einer Dichte von 50 EW/ha ein Bevölkerungszuwachs von jährlich ca. 10 Einwohnern und somit ein Wohnflächenbedarf von insgesamt ca. 1 ha. Da mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans lediglich 1.765 m² Außenbereichsfläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden, liegt der Flächenverbrauch deutlich unter dem ermittelten Bedarf. Bis dato wurden keine anderweitigen Bebauungspläne aufgestellt, die in ihrer Fläche anzurechnen wären.

Der akute Bedarf an Wohnbauflächen hat sich bei der Vermarktung des zuletzt erschlossenen Baugebiets „Allmend II“ in Welschensteinach, das aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt wurde, gezeigt. Auf fünf zur Verfügung stehende Bauplätze haben sich innerhalb einer sehr kurzen Vermarktungsphase sechzehn Interessenten beworben.

Bei der Bedarfsermittlung sind generell die noch nicht bebauten Baulücken bzw. Grundstücke, für die Baurecht besteht, angemessen zu berücksichtigen.

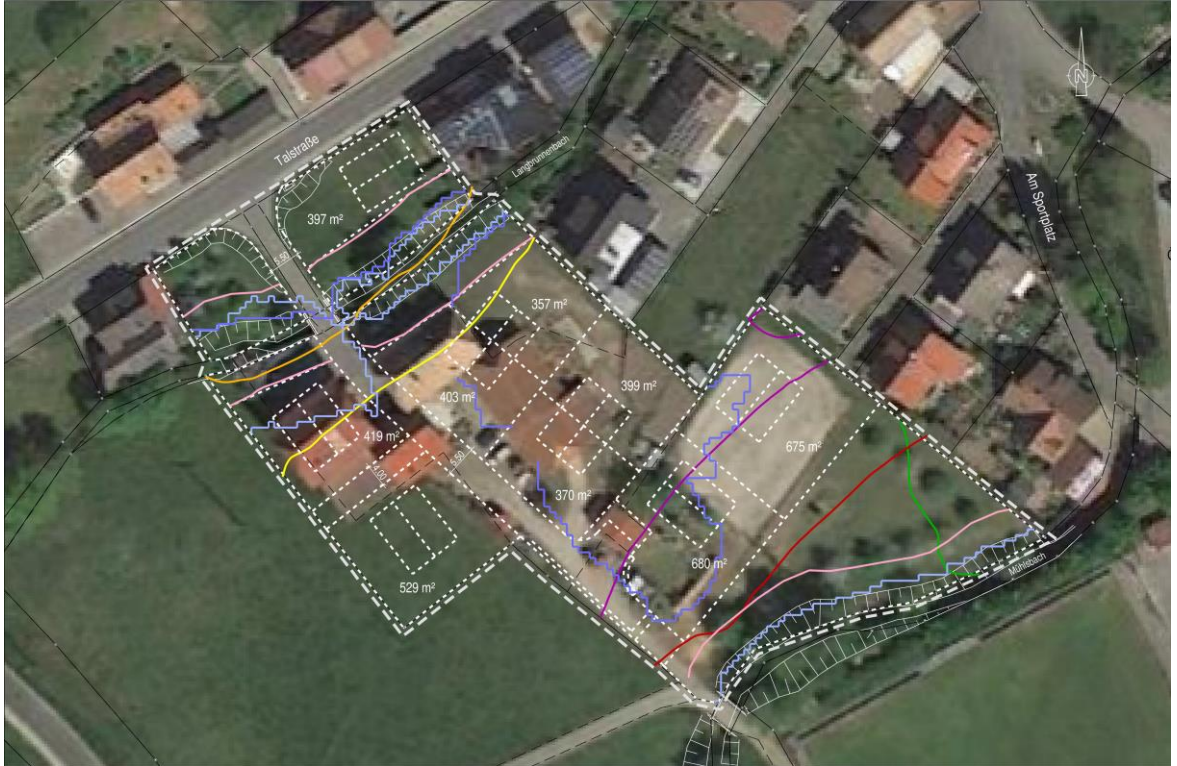
Da es sich im vorliegenden Fall um eine 13b-Wohngebietsfläche von lediglich ca. 0,18 ha handelt, der Bezug zur Innenentwicklung bzw. zur Nachnutzung einer Gewerbefläche gegeben ist und in Steinach seit langer Zeit keine Außenbereichsflächen für neue Wohngebiete beansprucht wurden, kann in Abstimmung mit dem Regionalverband von einer umfassenden Bedarfsberechnung mit Anrechnung vorhandener Baulücken abgesehen werden.

2. Inhalt der Planung

2.1 **Gesamtkonzeption**

Die Konzeption zur Neuentwicklung der Fläche nutzt die vorhandene Erschließungstrasse sowie die Brücke über den Langbrunnenbach. Darauf aufgebaut ist eine Stichstraße geplant, die nach Südosten ins Plangebiet führt und die dort liegenden Flächen erschließt. Es können gemäß eines möglichen Gestaltungskonzepts 5 Bauplätze für eine Einzelhausbebauung und 4 Bauplätze für eine Doppelhaushälfte geschaffen werden. Die Fläche nordöstlich der Stichstraße ist groß genug, um mit geänderter Grenzziehung hier auch Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser errichten zu können. Dies sollte bei der Vermarktung das vorrangige Ziel sein, um dem akuten Wohnraumbedarf gerecht zu werden. Der Bauplatz, der unmittelbar östlich an der Talstraße liegt, wird über diese erschlossen. Die Fläche westlich der Einmündung ist als Bauplatz zu klein. Zudem ist sie mit einer Baulast zugunsten des westlich angrenzenden Grundstücks belegt. Die Fläche kann jedoch für Nebenanlagen genutzt werden. Das nordöstlichste Grundstück kann an die vorhandene Stichstraße „Am Sportplatz“ angebunden werden. Durch die Nutzung vorhandener Erschließungsmöglichkeiten kann der Erschließungsaufwand im Gebiet auf das Notwendigste beschränkt werden. Auf der öffentlichen Grünfläche im Osten ist die Anlage eines Spielplatzes geplant.

Mögliches Gestaltungskonzept:

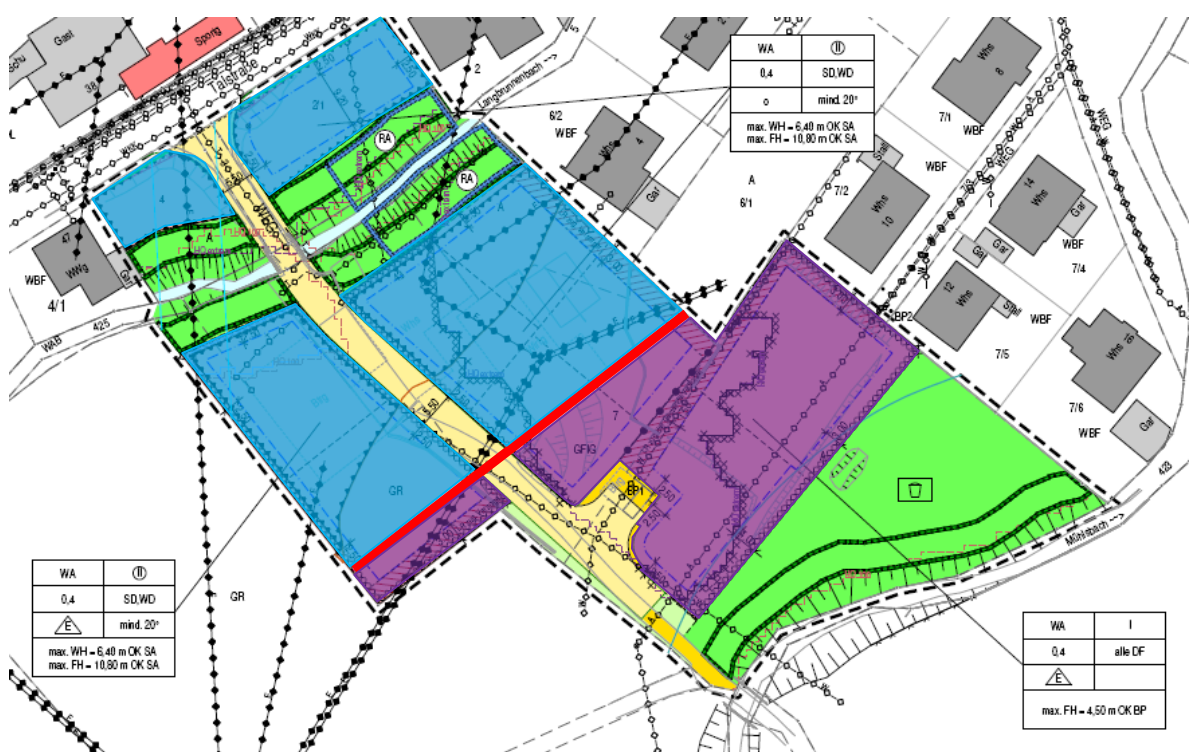


2.2 Städtebauliche Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf Grundstücken im nordwestlichen Teil des Plangebiets, die vollständig der Anwendung von § 13a BauGB unterliegen, werden Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO als Nutzung ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich um Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die Fläche ist aufgrund ihrer zurückgesetzten Lage und der schutzbedürftigen Umgebungsbebauung für diese Nutzungen nicht geeignet. Gartenbaubetriebe mit ihren großen Freiflächen widersprechen dem gemeindlichen Ziel der Nachverdichtung und der dringend erforderlichen Schaffung von Wohnraum. Die Flächen, für die dies gilt, sind im nachfolgenden Plan blau hinterlegt. Voraussetzung ist, dass die neuen Grundstücke vollständig im blauen Bereich liegen.

Da die Rechtsprechung zur Anwendung des § 13b BauGB bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO verlangt, dass zumindest Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausgeschlossen werden (VGH München, B. vom 04.05.2018-15NE 18.382; VGH BW B. vom 14.04.2020 3S 6/20), sind auf den Grundstücken im südöstlichen Teil des Plangebiets, die teilweise oder vollständig südöstlich der im zeichnerischen Teil eingetragenen roten Trennlinie Innen-/Außenbereich liegen und somit der Anwendung von § 13b BauGB unterliegen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Liegt ein Grundstück ganz oder in Teilen in dem im nachfolgenden Plan lila hinterlegten Bereich, sind die o.g. Ausnahmen ausgeschlossen. Je nach endgültiger Festlegung der Grundstücksgrenzen gilt dies für ca. 5 Grundstücke.



- Trennlinie Innen-/Außenbereich
- Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO
- Ausschluss von Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß geregelt. Sie darf im allgemeinen Wohngebiet maximal 0,4 gemäß auch der in den BauNVO geregelten Höchstgrenze betragen. So kann eine sinnvolle, aber auch verträgliche Nutzung der Flächen gesichert werden.

Zudem wird die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Umgebungsbebauung auf 2 Vollgeschosse festgesetzt. Dies wird als zwingende Vorgabe definiert, um eine Minstdichte gewährleisten zu können. Somit passt sich die Neubebauung dem Maßstab des Bestands an.

Lediglich im östlichen Bereich darf aufgrund der Ergebnisse des Lärmgutachtens nur eine eingeschossige Bebauung erfolgen. Im Gutachten Nr. 6371/1364 unter Anlage 10 wurde nachgewiesen, dass die jeweils maßgebenden schalltechnischen Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung gerade eben eingehalten werden, wenn die geplante Bebauung bis zu der in Anlage 13 des Gutachtens dargestellten 55 dB(A)-Isophone an den Sportplatz heranrückt. Entsprechend wurde im Bebauungsplan das dem Sportplatz nächstbenachbarte Baufenster an diese Isophone angepasst. Diese Isophone gilt für eine Immissionsorthöhe von 2,5 m über Gelände und somit näherungsweise für einen Immissionsort in Höhe des Erdgeschosses.

Wenn nun eine 2-geschossige Bebauung angenommen wird, müsste zusätzlich ein Immissionsort auch in etwa 5,5 m Höhe über Gelände definiert werden. Für Immissionsorte im Ober- bzw. Dachgeschoss resultiert aber aufgrund der topografischen Gegebenheiten eine um 1 bis 2 dB(A) höhere Sportlärmwirkung. Um im Obergeschoss Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung zu vermeiden, müsste das Baufenster somit weiter abrücken oder entlang der Nordwestseite des Sportplatzes Lärmschutzwand errichtet werden. Da beide Maßnahmen vermieden werden sollen, wurde im Bebauungsplan für das dem Sportplatz nächstbenachbarte Baufenster nur eine 1-geschossige Bebauung festgesetzt.

2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

Im Randbereich, im Übergang zur freien Landschaft, wird als Bauweise die Bauweise „E“, eine Einzelhausbebauung, festgesetzt. Doppelhäuser sind zudem unter der Voraussetzung möglich, dass auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird. Es sollen so alleinstehende Doppelhaushälften vermieden werden. Im Gebietsinneren, das frei eingeteilt werden kann, ist eine offene Bauweise vorgegeben. Wünschenswert sind hier verdichtete Bauformen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe bzw. einer maximalen Firsthöhe für die beiden östlich gelegenen Grundstücke geregelt.

Die maximale Wandhöhe (WH), gemessen am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf bei der zweigeschossigen Bebauung im Westteil maximal 6,40 m (z.B. Sockelhöhe 0,80 m, EG 2,80 m, OG Wandhöhe außen 2,80 m) betragen. Die maximale Firsthöhe (FH), d.h. die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, wird auf maximal 10,80 m begrenzt. Als unteren Bezugspunkt wird die Höhenlage der Oberkante Straßenachse der jeweiligen Erschließungsstraße herangezogen.

Im Osten sind nur eingeschossige Baukörper mit einer Firsthöhe von maximal 4,50 m zulässig. Da eine Definition des unteren Bezugspunkts schwierig ist, wird dieser neben der Schriftlichen Regelung jeweils auch im zeichnerischen Teil mit „BP 1/2“ (Bezugspunkt 1 und 2) dargestellt. Es handelt sich hierbei um die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie im Zufahrtsbereich.

2.2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im zeichnerischen Teil durch Ausweisung von vier großzügig gefassten Baufensterbändern geregelt. So kann eine möglichst flexible Aufteilung sowie Positionierung der Hauptgebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie auch Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind jedoch die öffentlichen Grünflächen entlang des Langbrunnenbachs und des Mühlsbachs. Einschränkungen gibt es im Bereich der erforderlichen Leitungsrechte. Hier darf eine Bebauung nur in Form von Zufahrten oder Stellplätzen erfolgen.

Für Garagen und Carports gelten zudem Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Auf die Ausweisung einer Hauptgebäude- bzw. Firstrichtung wird verzichtet. Die Stellung der baulichen Anlagen kann gemäß den individuellen Bedürfnissen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände frei gewählt werden bzw. ergibt sich aus dieser.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Als zulässige Dachform für zweigeschossige Hauptgebäude werden Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Zeltdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,30 m in den Positivkatalog aufgenommen. Die Dachneigung muss dabei mindestens 20° betragen. Auf die Zulässigkeit einseitig geneigter Dachflächen, z.B. Pultdach, oder Flachdächer wird bewusst verzichtet, um unmaßstäblich hohe stehende Wandflächen zu vermeiden. Eingeschossige Hauptgebäude dagegen dürfen auch mit einem Flachdach errichtet werden.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen wird aus gestalterischen Gründen eine einheitliche Regelung getroffen. Für sie ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° vorgegeben. Wenn sich die Parteien einheitlich auf eine andere zulässige Dachform und -neigung einigen, ist dies bei dauerhafter Sicherung durch eine Anbaubaulast zulässig.

Dachaufbauten, -einschnitte oder Wiederkehre sind allgemein zulässig. Es werden lediglich Mindestanforderungen z.B. hinsichtlich des Abstands zur Giebelwand und First oder der Länge definiert. Mittels dieser Flexibilität kann ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses ermöglicht werden.

Material und Farbe der Dacheindeckung sind sowohl bei Hauptgebäuden, als auch bei Garagen und Carports frei wählbar.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden ohne Materialvorgabe in ihrer Höhe begrenzt, um sowohl der Privatsphäre auf den Grundstücken als auch der Einsehbarkeit des öffentlichen Verkehrsraums und somit der sozialen Kontrolle Rechnung tragen zu können. Sie dürfen auf einer Gesamtlänge von mindestens 50 % eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Auf der übrigen Länge gilt diese Beschränkung nicht.

2.3 Umwelt/Artenschutz

Da das Verfahren nach § 13a und b BauGB durchgeführt wird, ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Daher wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ein Umweltbeitrag sowie Faunistische Beurteilungen erarbeitet. Diese Fachbeiträge sind als Anlagen 5 - 7 Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2.3.1 Umweltbeitrag

Im Umweltbeitrag nach § 13 a und b BauGB (Anlage 5) wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter) untersucht. Basierend auf dem Ergebnis wurden Vorschläge für Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung nach § 9 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs erarbeitet, die in diesen Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Bei den Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans handelt es sich um:

- Ausweisung von Grünflächen, Pflanzgebote
- Maßnahmen für den Artenschutz

- Baufelddräumung und Bauzeitenbeschränkung
- Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren
- Stellplätze, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen
- Schutz des Bodens gemäß Bebauungsvorschriften - Hinweise zum Bebauungsplan. Die technischen Regelwerke DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme“ sind zu berücksichtigen.
- Ausweisung von Gewässerrandstreifen. Die gesetzlichen Vorgaben (§ 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG) sind zu beachten.
- Hochwasserangepasste Bauweise, Vorgaben zu Hochwasserschutz / überschwemmungsgefährdete Gebiete gemäß Begründung zum Bebauungsplan
- Ein Retentionsausgleich ist zu erbringen.
- Gebäude in ortstypischen Kubaturen und Formen gestalten

Zudem wurde eine Empfehlung zur Dachbegrünung mit aufgenommen.

2.3.2 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, ob aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind. Deshalb wurde der Artenschutz im Vorgriff zur Vorentwurfsplanung des Bebauungsplans untersucht.

Im Folgenden werden die zusammenfassenden Einschätzungen zitiert. Für Details wird auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), erstellt von Herrn Dipl.-Biol. Hans Ondraczek aus Horben, unter Anlage 6 sowie auf die Fledermausuntersuchungen, erstellt von der FrlnaT GmbH aus Freiburg, unter Anlage 7 (7.1 – 7.3) verwiesen.

Zusammenfassung Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) (Anlage 6):

Das Vorhaben kann Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG an ubiquitären Gehölzbrütern, den Gebäudebrütern Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling und Star sowie an der Zauneidechse auslösen.

Verbotstatbestände an Gehölzbrütern können durch eine Rodung außerhalb der Brutzeit vermieden werden (Kapitel 5, Maßnahme V1).

Verbotstatbestände an Gebäudebrütern durch Tötung können durch einen Rückbau des Gebäudebestands außerhalb der Brutzeit vermieden werden (Kapitel 5, Maßnahme V2).

Verbotstatbestände an Gebäudebrütern durch Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten können durch das Aufhängen von Nistkästen vermieden werden (Kapitel 5, Maßnahme CEF1).

Verbotstatbestände an der Zauneidechse lassen sich durch Abtransport des rückgebauten Materials außerhalb der Aktivitätszeit, Umsiedlung der Zauneidechse und Stellen eines Reptilienzauns vermeiden (Kapitel 5, Maßnahmen V3, V4 & V5).

Verbotstatbestände an der Zauneidechse können durch die Anlage und Pflege einer Ausgleichsfläche vermieden werden (Kapitel 5, Maßnahme CEF2).

Bei Durchführung o.g. Maßnahmen löst das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG aus.

Zusammenfassung Fledermausuntersuchungen (Anlagen 7.1 – 7.3):

Bei der genauen Überprüfung am 20.04.2021 und der am 02.03.2021 festgestellten potenziellen Quartiere konnten keine Hinweise auf eine Nutzung dieser durch Fledermäuse festgestellt werden. Durch das Abdecken der Ortgangziegel und den Verschluss der Öffnungen in den Fassaden wurde sichergestellt, dass diese Quartiermöglichkeiten nicht mehr durch Fledermäuse genutzt werden können. Somit ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht mehr eintreten und es besteht aus Sicht des Fledermausschutzes keine Einschränkung mehr für den Rückbau der Gebäude.

Im Bereich der geplanten Bebauung gibt es Strukturen, die von Fledermäusen, insbesondere den Mausohren aus der nahe gelegenen Wochenstube, als Leitstrukturen zwischen Quartier und Jagdhabitat dienen können. Ebenso können die zwischen Wochenstube und geplanter Bebauung liegenden Wiesenflächen durch die Mausohren als Jagdhabitat genutzt werden. Wenn in diesen Bereichen neue Lichtwirkungen entstehen, kann dies zu

einer Störung der lokalen Fledermaus-Population(en) und damit zur Erfüllung des Störungstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG führen.

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen (Anlage 7.3 S. 3) bzw. bei einer wirkungsvollen Vermeidung von Lichtwirkungen in den genannten Bereichen ist davon auszugehen, dass die Durchlässigkeit für Fledermäuse gewährleistet bleibt, der Verlust eines möglicherweise essentiellen Jagdhabitats verhindert wird und damit der Verbotstatbestand der Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht eintritt.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen für den Artenschutz, die innerhalb des Geltungsbereichs liegen, wurden in den Umweltbeitrag und daraus in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs für den Artenschutz liegen auf Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde Steinach befinden bzw. von ihr mit Grunddienstbarkeit zum Zwecke von Naturschutzmaßnahmen gepachtet wurden.

Die Umsetzung, sowohl der Vermeidungs- als auch der CEF-Maßnahmen, ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Der Erfolg der CEF-Maßnahmen CEF1 und CEF2 zum Schutz der Vogelarten sowie der Zauneidechse ist jeweils durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen.

2.4 Landwirtschaft

Südwestlich des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Diese werden durch die geplante Bebauung jedoch nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin gesichert.

Generell ist von den im Umfeld des Plangebiets liegenden landwirtschaftlichen Flächen mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

2.5 Lärmschutz/Immissionsschutz

Da sich das Plangebiet „Talstraße“ in unmittelbarer Nachbarschaft von der Sportanlage der DJK Welschensteinach, der Mehrzweckhalle ("Allmendhalle") und der Talstraße (L 103) befindet, wurde die durch die Nutzung von Sportanlage und Mehrzweckhalle sowie durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der L 103 verursachte Lärmeinwirkung auf das Plangebiet prognostiziert und durch Vergleich mit einschlägigen Orientierungswerten, Immissionsrichtwerten bzw. Immissionsgrenzwerten beurteilt.

Das Gutachten Nr. 6371/1364 – Prognose und Beurteilung der Lärmeinwirkung auf das Baugebiet vom 12.04.2022, erstellt durch das Büro für Schallschutz Dr. Jans aus Ettenheim, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 10.

Zusammengefasst liegen folgende Ergebnisse vor:

Sport- und Freizeitlärm

Die Fußballspiele auf der Sportanlage der DJK Welschensteinach verursachen keine Überschreitung der jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Maßnahmen zur Reduzierung der Sportlärm-Immissionen sind deshalb nicht erforderlich.

Auch Schul- und Vereinssport sowie gesellige und kulturelle Veranstaltungen in der Allmendhalle rufen in der Regel keine unzulässigen Lärmimmissionen auf das Plangebiet hervor.

Sonderveranstaltungen, wie z. B. das Bachdatscherfest, das Sommerfest der Feuerwehr oder auch das Pfingstsportfest auf der Sportanlage, wurden in der vorliegenden Ausarbeitung nicht explizit untersucht, unterliegen aber (mutmaßlich) den in der Freizeitlärm-Richtlinie bzw. der Sportanlagenlärmschutzverordnung definierten Ausnahmeregelungen für "seltene Ereignisse".

Verkehrslärm

Die durch den Straßenverkehr auf der L 103 verursachte Lärmeinwirkung auf das Plangebiet wurde prognostiziert und durch Vergleich mit den jeweils maßgebenden Referenzwerten beurteilt. Dabei wurde nicht nur eine Überschreitung der für "allgemeine Wohnge-

biete" maßgebenden Orientierungswerte von Beiblatt 1 zu DIN 18 005 Teil 1 nachgewiesen, sondern auch der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung. Da die Errichtung einer Lärmschutzwand mit den erforderlichen Höhenabmessungen von ca. 6 m auch aus Platzgründen ausscheidet, ist zumindest der ins Gebäudeinnere übertragene Außenlärm hinreichend zu begrenzen. Als Grundlage für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile wurden die die Verkehrslärmeinwirkung auf die geplanten Baugrundstücke kennzeichnenden maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche bestimmt. Diese Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche sind in Anlage 22 der Untersuchung für den Fall freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets grafisch dargestellt.

Um sicherzustellen, dass gesunde Wohnverhältnisse sowohl im Gebäudeinneren als auch in einem Außenwohnbereich vorliegen, werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

- öffnenbare Fenster von Schlafräumen ausschließlich in der von der Talstraße abgewandten Fassade,
- sonstige Aufenthaltsräume werden mit einer kontrollierten Be-/Entlüftung ausgestattet, falls keine natürliche Lüftung über eine abgewandte Fassade möglich ist,
- hinreichend hohe Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß den Vorgaben der DIN 4109
- Anordnung des Außenwohnbereichs auf der von der Talstraße abgewandten, durch das eigene Gebäude geschützten Seite.

An der Ausweisung des Bauplatzes unmittelbar an der Talstraße wird festgehalten, um die Baulücke zwischen der bestehenden Bebauung zu schließen. Aufgrund des akuten Bauplatzmangels in der Gemeinde werden verfügbare Bauflächen als solche ausgewiesen. Zudem ist diese Fläche bereits jetzt nach § 34 BauGB bebaubar.

2.6 Verkehrsplanung

Das Plangebiet liegt in der Ortsmitte des Ortsteils Welschensteinach, nordöstlich der Grundschule und der Pfarrkirche. Die nördliche Begrenzung bildet die Talstraße, die als übergeordnete Verkehrsader dient. Von ihr aus führt bereits ein Weg in das Plangebiet. Diese Trasse wird für die neue Erschließungsstraße genutzt, die auf eine Breite von 5,50 m ausgebaut wird.

Die Einmündung in die Talstraße wird mit den erforderlichen Radien ausgebaut. Beidseitig des Einmündungstrichters werden die erforderlichen Sichtdreiecke ausgewiesen. Diese Sichtfelder müssen von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, diese dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

Die vorhandene Brücke über den Langbrunnenbach wurde bautechnisch beurteilt und kann aufgrund des Untersuchungsergebnisses auch zur Erschließung des neuen Wohngebiets genutzt werden. Die Gewölbebrücke aus Naturstein weist jedoch nur eine lichte Breite zwischen den Schrammborden von ca. 4,20 m auf. Somit ist sie zu schmal für den Begegnungsfall Pkw / Pkw. Aus diesem Grund wurde im Vorfeld mit den Straßenbehörden abgestimmt, ob die neuen Wohnbaugrundstücke dennoch über diese erschlossen werden können bzw. ob die Engstelle im Brückenbereich zu straßenrechtlichen Konflikten führen könnte. Da die neue Erschließungsstraße im Bereich vor und nach der Brücke mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut wird, können so ausreichende Aufstellflächen geschaffen werden. Aufgrund der geraden Linienführung sind gute Sichtverhältnisse gewährleistet. Zudem ist die Strecke von der Talstraße bis zur Brücke ausreichend lang, dass ein einbiegendes Kraftfahrzeug, das von der Talstraße in das Plangebiet einfährt, anhalten und vor der Brücke warten kann, um das ausfahrende Fahrzeug passieren zu lassen.

Zum Schutz der Brücke sind während der Baumaßnahme Schutzmaßnahmen (z.B. Auslegen von Stahlplatten über den vorhandenen Asphaltbelag, um eine gleichmäßigere Lastverteilung aus den Radlasten zu erreichen).

Die neue Erschließungsstraße wird als Stichstraße ausgebildet, an deren Ende ein für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge ausreichend dimensionierter Wendehammer angeordnet wird. Durch die mittige Lage können großteils zwei Baureihen wirtschaftlich erschlossen werden. Somit ist die verkehrliche Erschließung des Plangebiets gesichert.

Der Bauplatz, der nördlich des Langbrunnenbachs unmittelbar an die Talstraße angrenzt, wird über diese erschlossen.

Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Talstraße sollten die Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken über die Gemeindestraße ausgebildet werden. Eine Zufahrt von der neuen Planstraße ist aufgrund der Topografie im Bereich zwischen Brücke und Talstraße (Rampe) kaum realisierbar. Zudem könnte dies die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs im Einmündungsbereich ebenfalls beeinträchtigen. Aus diesen Gründen wird kein Zufahrtsverbot von der Talstraße auf die angrenzenden WA-Flächen ausgewiesen.

Das neue Grundstück im Nordosten liegt in Verlängerung der bestehenden Stichstraße „Am Sportplatz“ und kann so ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand darüber angebunden werden.

Die bei neuen Bebauungsplänen oder Bebauungsplanänderungen festgesetzte Erhöhung der Zahl der Stellplätze auf mindestens 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit wird auch für dieses kleine Neubaugebiet übernommen. Gefangene Stellplätze dürfen dabei angerechnet werden. Der gefangene Stellplatz kann baurechtlich als notwendiger Stellplatz allerdings nur akzeptiert werden, wenn der Stellplatz, der den weiteren Stellplatz „fängt“, derselben Nutzungseinheit wie der gefangene Stellplatz zugehörig ist.

Es wird darauf hinzuweisen, dass 1/2 PKW-Stellplatz (entsprechend „einem Viertel der notwendigen Kfz-Stellplätze“) auch durch die Schaffung von zusätzlichen Fahrradstellplätzen ersetzt werden kann (LBO § 37 Abs. 1).

Die Begründung der Erhöhung liefern die Erfahrungswerte der Gemeinde Steinach, insbesondere in Welschensteinach. Aufgrund der Lage und der unzureichenden Nahversorgung vor Ort, zeigt sich deutlich, dass die Zahl der PKW's je Wohneinheit deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Der Bedarf muss zwangsläufig außerhalb des Ortsteils abgedeckt werden.

2.7 Geologische Untersuchungen

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der 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.

Die Bodenverhältnisse wurden daher im Rahmen eines Geotechnischen Berichts - Projekt 21/396-1 geprüft. Dieses Gutachten, erstellt von Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Endingen, in der Fassung vom 15.03.2022 ist Bestandteil des Bebauungsplans unter Anlage 8.

Zur Orientierung wurden im Frühjahr 2022 stichpunktartige Bodenuntersuchungen mittels Schürfen und Rammkernsondierungen durchgeführt.

Hydrogeologischer Überblick

„Welschensteinach liegt im mittleren Schwarzwald, im Zentrum des Welschensteinacher Tals, eines Seitentals des Kinzigtales. Der Untergrundaufbau ist durch kristalline Gesteine (vorwiegend Gneise) geprägt.

In den Talniederungen wurden durch die Oberflächengewässer im Quartär kiesig-sandige Lockersedimente (Talkiese) abgelagert, die von Umlagerungsbildungen wie Auelehmen und Abschwemmmassen von den Talflanken überlagert sind.

Die Kiese im Welschensteinacher Tal und im Kinzigtal erreichen nach vorhandenen Unterlagen nur geringe Mächtigkeiten von wenigen Metern, darunter beginnt voraussichtlich die Festgesteinsverwitterungszone. Innerhalb der sandig-kiesigen Horizonte ist ein Grundwasserkörper ausgebildet. Das Grundwasser fließt dem Tallauf folgend nach Nord-Osten zum Kinzigtal.“

Schichtenaufbau

(Auszug aus dem Bodengutachten KLC)

Oberboden

Bei dem Oberboden handelt es sich um dunkelbraunen, sandigen, humosen, durchwurzelten Schluff mit variierendem Kiesanteil. Der Oberboden ist durchgehend feucht und besitzt eine Mächtigkeit von ca. 0,2 m.

Auffüllungen

Im Bereich des ehemaligen Reitplatzes wird zunächst eine Auffüllung aus grauem, schwach schluffigem, sandigem Kies angetroffen. Mit zunehmender Tiefe treten auch Steine auf. Hierbei handelt es sich um den Belag des ehemaligen Reitplatzes. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt ca. 0,4 m.

Aufgrund der Vornutzung ist es nicht auszuschließen, dass im Baufeld weitere Auffüllungen vorhanden sind, welche bei den jetzt durchgeführten Erkundungsmaßnahmen nicht aufgeschlossen wurden.

Auelehme

Auelehme wurden nur im südlichen (Schurf 5, mit höherer Mächtigkeit) und nördlichen Bereich (Schurf 2) angetroffen.

Aufgrund der Topographie des Geländes ist davon auszugehen, dass sich Auelehme mit größerer Mächtigkeit auf den Höhenrücken im westlichen Bereich (westlich des vorhandenen Fahrwegs) des Baufelds beschränken. Hier wurden die Lehme von den beiden Oberflächengewässern noch nicht wieder ausgeräumt. Die Auelehme setzen sich aus schwach tonigen bis tonigen, sandigen bis stark sandigen, teilweise schwach humosen Schluffen zusammen. Das Material ist feucht bis sehr feucht und weist überwiegend weiche Konsistenz auf. Im Schurf brachen die Seitenwände aufgrund der teilweise hohen Durchfeuchtung teilweise nach. Das Material ist braungrau gefleckt und zeigt deutlich hydromorphe Merkmale, was auf Stauwassereinfluss hinweist. Die Mächtigkeit der Auelehme variiert in den beiden Aufschlüssen zwischen ca. 0,4 m (SCH2) und 1,8 m (SCH5).

Schwarzwaldkiese

Den Abschluss der Profile bilden rötlichbraune, schwach schluffige bis stark schluffige, teilweise schwach tonige, sandige, steinige Kiese. Die Kiese setzen sich überwiegend aus Schwarzwaldmaterial zusammen (Schwarzwaldkiese). Die Steine erreichen Kantenlängen von bis zu 0,5 m. Am Übergang zu den überlagernden Auelehmen weisen die Schwarzwaldkiese höhere Feinkorngehalte auf. Erfahrungsgemäß können in die Schwarzwaldkiese immer wieder Sandlinsen eingeschaltet sein. Die Kiese sind überwiegend gut gerundet. Teilweise sind die Kiese mit schwarzen Anhaftungen (Mangan) überzogen, was auf zumindest temporären Grund- oder Schichtwassereinfluss hinweist.

Östlich des Langbrunnenbachs wurde an der Basis ein schwach schluffiger, steinig-sandiger Kies angetroffen, bei dem die Kies- und Steinbestandteile kantig-plattig ausgebildet waren. Dies könnte den Übergang zum verwitterten Festgestein (Gneis) darstellen. Dieses Material lässt sich mit dem Bagger nur schwer lösen.

Die Schichtoberkante der Schwarzwaldkiese wurde im Untersuchungsgebiet zwischen ca. 261,3 m über NN und ca. 262,7 m über NN erkundet.

Homogenbereiche und Bodenkennwerte

(gemäß Bodengutachten KLC)

Homogenbereich	I	II	III
Ortsübliche Benennung	Auffüllungen Reitplatz	Auelehme	Schwarzwaldkiese Gneisverwitterungszone
Bodengruppe nach DIN 18196	GU, SU, GW, SW	TL, TM	GU, GÜ, GW, SU, SÜ, SW
Kornverteilung	T+U < 15%	s. Tabelle 2 und Laboregebnisse	s. Tabelle 3 und Abbildung 5
Massenanteil [%] Steine > 63 mm	< 50	< 15	< 50
Massenanteil [%] Steine > 200 mm	< 25	< 15	< 50
Massenanteil [%] Steine > 630 mm	< 25	< 15	< 50
Dichte [t/m ³]	1,9 - 2,3	1,8 - 2,2	1,9 - 2,3
undrainierte Scherfestigkeit c _u [kN/m ²]	¹⁾	20 - 150 ³⁾	¹⁾
Wassergehalt w [%]	¹⁾	15 - 35	¹⁾
Plastizitätszahl I _p [%]	¹⁾	15 - 30	¹⁾
Konsistenzzahl I _c	¹⁾	0,4 - 1,0	¹⁾
Bezog. Lagerungsdichte I _D [%]	10 - 30	¹⁾	35 - 90
Organischer Anteil V _{GI} [%]	< 2	< 2	< 2
Vorl. Deklarationsanaly- tik/Zuordnung gemäß Kapitel 5.6	nicht bestimmt	Z1.1	Z0
Frostempfindlichkeitsklasse n. ZTV E-StB17	F1 - F2: nicht bis mittel frostempfindlich	F3: sehr frostemp- findlich	F1 - F3: nicht bis sehr frostempfindlich

1) Bei Böden dieser Art keine Angabe möglich

2) Mit den vorliegenden Felduntersuchungen nicht ermittelt

3) Abgeschätzt nach Erfahrungswerten

2.8 Gewässersituation

Innerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet verlaufen zwei Gewässer. Der Langbrunnenbach (Gewässer II. Ordnung) quert den Geltungsbereich im Norden. Im Osten bildet der Mühlbach (ebenfalls Gewässer II. Ordnung) die Entwicklungsgrenze, liegt jedoch außerhalb des Plangebiets. Entlang beider Gewässer sind die Gewässerrandstreifen, sofern sie innerhalb des Geltungsbereichs liegen, im zeichnerischen Teil ausgewiesen. Die Gewässerrandstreifen umfassen ab Uferböschungsoberkante eine Breite

von 5 m. Die Flächen sind durch Ausweisung öffentlicher Grünflächen gesichert. Die aktuellen Böschungsoberkanten wurden im Rahmen einer topografischen Vermessung ermittelt.

Diese 5 m breiten Schutzstreifen sind freizuhalten. Hier gelten die rechtlichen Vorgaben für den Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG in Verbindung mit § 29 WG.

Nach derzeitiger Rechtgrundlage (§ 38 Abs. 4 WHG i.V.m. § 29 Abs. 2 und 3 WG) sind im Gewässerrandstreifen verboten:

1. die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
2. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
3. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind (auch gemäß LBO verfahrensfreie Vorhaben), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
4. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
5. das Entfernen von Bäumen und Sträuchern, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
6. das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
7. in einem Bereich von fünf Metern der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel,
8. in einem Bereich von fünf Metern die Nutzung als Ackerland ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

2.9 Grundwassersituation

Amtliche Messstellen liegen im betrachteten Bereich nicht vor. Gemäß Bodengutachten von Weber Ingenieure GmbH (Anlage 9 des Bebauungsplans) wurde im Bereich des Langbrunnenbachs im Frühjahr 2022 der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von ca. 1,50 m und ca. 1,90 m angetroffen.

Gemäß dem Bodengutachten von KLC (Anlage 10 des Bebauungsplans), welches die Flächen abseits der Bäche und Bebauung betrifft, kann Nachfolgendes entnommen werden:

„Daten zu Grundwasserständen liegen aus dem Umfeld des Untersuchungsgebiets nicht vor. Zusammenhängende Grund- oder Schichtwasserkörper sind innerhalb der Auelehme meist nicht vorhanden. Oberhalb tonigerer oder innerhalb starker sandiger Schichtglieder kann es zur Ausbildung von lokal begrenzten Schicht- und Stauwasserkörpern kommen (vgl. SCH5). Diese entwässern meist dem Relief folgend in die Eintalungen.

Während der Feldarbeiten konnte in den Schwarzwaldkiesen kein Grundwasser festgestellt werden. Die Verfärbungen des Materials weisen jedoch auf Wassereinfluss hin. Es ist davon auszugehen, dass die Wasserführung der Schwarzwaldkiese unmittelbar mit der Wasserführung der beiden Oberflächengewässer zusammenhängt. Die Entwässerung des Gebiets folgt meist in Richtung der Vorflut, welche hier der Langbrunnenbach und der Mühsbach darstellen. Es ist davon auszugehen, dass zumindest im Umfeld der Oberflächengewässer bei Hochwasserereignissen der Grundwasserstand bis nahe Geländeoberkante ansteigt. Aussagekräftige Daten liegen jedoch nicht vor.

Der Bemessungswasserstand ist in Höhe der jeweiligen Geländeoberkante anzusetzen.“

Daher wird in den Bebauungsvorschriften geregelt, dass bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Das Baugebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten Wasserschutzgebiets.

Die verlehnten Schwarzwaldkiese weisen einen kf-Wert von ca. $1,6 \times 10^{-5}$ m/s auf.

Da sich das Baugebiet teilweise in Hanglage befindet, ist dort mit unkontrolliertem Abfluss und Austritten von Sickerwasser zu rechnen, was im ungünstigsten Fall die Standsicherheit von bestehenden Böschungen beeinträchtigt. Versickerungsanlagen sollten deshalb nicht oberhalb bzw. in Böschungsbereichen angelegt werden. Aufgrund der variierenden Untergrundverhältnisse sollten nach Vorliegen weiterer Planungen im Bereich von geplanten Versickerungsanlagen zusätzliche Untersuchungen zur Bestimmung der örtlichen Durchlässigkeit durchgeführt werden.

2.10 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)





Die geplante Baufläche erstreckt sich größtenteils zwischen dem Langbrunnenbach im Nordwesten und dem Mühlsbach im Südosten.

Aufgrund der vorliegenden, von der Gemeinde beauftragten Flussgebietsuntersuchung des Langbrunnenbachs zeigt sich, dass im westlichen Bereich die Fläche zwischen dem Langbrunnenbach und dem bestehenden Betriebsgebäude auf Flurstück Nr. 7 als Retentionsraum bzw. Überschwemmungsfläche im Falle eines 100-jährlichen Hochwassers dient. Der Überschwemmungsbereich weist ein Volumen von ca. $62,8 \text{ m}^3$ auf.

Die übrigen, im Fall eines 100-jährlichen Hochwassers betroffenen Flächen liegen innerhalb des Gewässerrandstreifens.



Legende

-  Profillage des Langbrunnenbaches mit Stationierung (m)
-  Langbrunnenbach
-  Überflutungsflächen HQ₁₀₀
-  Gewässerrandstreifen

Quelle: Wald + Corbe Consulting GmbH

Im Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG), das seit 1. Januar 2014 gilt, wird in § 65 WG geregelt, was als Überschwemmungsgebiet definiert wird. Das gilt unabhängig davon, ob sich das Plangebiet im Innen- oder Außenbereich befindet. Gemäß § 65 Abs. 1 Nr. 2 WG gelten Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, als Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf.

Dieser kleine Teilbereich des Geltungsbereichs liegt somit in einem gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Der § 65 WG verweist auf die §§ 76 und 78 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), in denen wiederum der Umgang in Überschwemmungsgebieten geregelt wird. § 78 WHG regelt die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete.

Bauleitplanerisch ist dieser Teil des Geltungsbereichs kein Fall des § 78 WHG (§ 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 der nordwestliche Teil des Bebauungsplans dem Innenbereich zuzuordnen ist. Für Bauleitpläne im Innenbereich nach § 34 BauGB gibt es dieses Verbot (Bauleitplanung im Überschwemmungsgebiet) nicht (§ 78 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz).

Wasserrechtlich ist die Fläche daher nach § 78 Abs. 3 WHG zu beurteilen. Dieser Paragraph ist anwendbar, auch wenn der rückwärtige Teil des Geltungsbereichs dem Außenbereich zuzuordnen ist. Es ist ausschlaggebend, in welchem Bereich sich das Hochwasser befindet und was für diesen konkreten Bereich planungsrechtlich maßgebend ist.

Für das durch die Erschließung und Bebauung der Fläche verlorene Volumen ist ein entsprechender Retentionsausgleich zu erbringen. Dies soll durch eine Gewässeraufweitung im Bereich der Böschung bzw. des Gewässerrandstreifens unterstrom der Brücke erfolgen. Die Abgrabung sollte aus Sicherheitsgründen nicht zu nahe an der Brückenzufahrt zum Baugebiet beginnen. Setzt man rd. 10 m unterstrom der Brücke mit der Aufweitung an, kann diese auf rd. 15 – 20 m hergestellt werden. Es kann ein neues Retentionsvolumen von ca. 90 m³ geschaffen werden, so dass der Retentionsverlust von 62,8

m³ dort ausreichend ausgeglichen werden kann. In den Schriftlichen Festsetzungen ist geregelt, dass ein Retentionsvolumenausgleich von mindestens 63 m³ zu schaffen ist. Die Retentionsflächen sind in ihrer Lage im Bebauungsplan dargestellt.

Bei Anwendung des § 78 Absatz 3 WHG ist kein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Aufgrund des Retentionsausgleichs unmittelbar im Plangebiet kann eine nachteilige Auswirkung auf Ober- und Unterlieger, sowie eine Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes ausgeschlossen werden. Sind Auffüllungen außerhalb des Gewässerrandstreifens und innerhalb der Überflutungsflächen geplant, muss der neu entstehende Geländeversatz gegen Strömungsangriff gesichert werden.

Die Untersuchung der Hochwassersituation erfolgte durch die Wald + Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim.

Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird die bis dato von HQ 100 betroffene Fläche nur noch im Katastrophenfall (HQ extrem) überflutet.

Für die Beurteilung der Hochwassersituation am Mühlbach wurden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden, herangezogen. Die Abgrenzung des HQ 100 verläuft im Bereich der Böschung entlang des Mühlbachs bzw. innerhalb des Gewässerrandstreifens.

Wie im zeichnerischen Teil dargestellt, überlagert der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans einen schmalen Grundstücksstreifen an der Südostgrenze, der innerhalb eines Überschwemmungsgebiets (HQ100) liegt. Mit dem Bebauungsplan soll für diesen Bereich eine bislang planungsrechtlich dem Außenbereich zugehörige Fläche überplant werden. Nach § 78 Abs. 1 WHG liegt in dieser Konstellation ein Planverbot vor. Die betroffene Fläche liegt in der Uferböschung zum Mühlbach bzw. innerhalb des Gewässerrandstreifens. Gemäß den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans dürfen in diesem Bereich (Uferböschung und Gewässerrandstreifen) keine baulichen Anlagen errichtet werden. Somit wird mit dem Bebauungsplan innerhalb des Überschwemmungsgebiets kein Bau-

gebiet im Sinne der BauNVO festgesetzt. Diese Fläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Insofern greift das Planverbot nach § 78 Abs. 1 WHG nicht.

Das Plangebiet wird in Teilen im Südwesten und Osten im Katastrophenfall (HQ extrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei selteneren Hochwasserereignissen als dem HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklausungsszenarien an den Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

Aus diesem Grund wurde der betroffene Bereich im 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.

Auf Bauflächen, die bei „Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit oder bei Extremereignissen“ (HQ extrem) überflutet werden können, ist eine hochwasserangepasste Bauweise zwingend erforderlich. Zudem gelten hier die Bestimmungen der 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.

Im Rahmen der Flussgebietsuntersuchung wurde dieser Extremfall nicht geprüft. Daher wurde die Abgrenzung aus den Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisiko-managements erstellt wurden, entnommen.

2.11 Denkmalschutz

Im Vorfeld wurde auf Veranlassung der Gemeinde Steinach die Kulturdenkmaleigenschaft der Bestandsgebäude im Plangebiet überprüft. Dabei wurde festgestellt, dass in den Gebäuden starke Veränderungen stattgefunden haben und die für ein Kulturdenkmal notwendige Originalität und Integrität nicht mehr gegeben ist.

Bei dem Anwesen handelt es sich daher nicht um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Steinach 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 84.2 – Operative Archäologie (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.

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

2.12 Geländemodellierung/Massenausgleich

Im Rahmen der Detailplanung der Erschließung wird die Höhenlage der neuen Erschließungsstraße so gewählt, dass der durch die befestigten Flächen verdrängte Oberboden größtenteils örtlich wieder angedeckt werden kann.

2.13 Technische Ver- und Entsorgung

2.13.1 Gewähltes Entwässerungssystem

2.13.1.1 Schmutzwasser

In der Talstraße ist eine öffentliche Schmutzwasserkanalisation vorhanden. Die naheliegende Haltung besteht aus einer Rohrleitung DN 250 SB mit einem Gefälle von ca. 6,20 %. Auf Grund der Tiefenlage des unteren Kontrollschachts mit Sohlhöhe 256,93 m über NN ist eine Bachquerung des Langbrunnenbachs im Freispiegelgefälle möglich. Von dort erfolgt die Weiterleitung an die Verbandskläranlage Biberach/Baden zur Reinigung.

Durch das Plangebiet verläuft ein bestehender Schmutzwassersammler. Dieser erschließt im Süden ca. 80 Häuser auf den Gemarkungen Welchensteinach und Schweighausen und verläuft nordwestlich durch das Gebiet zur Stichstraße „Am Sportplatz“. Dieser Sammler ist auf Höhe der Planstraße an die neu geplante Schmutzwasserkanalisation umzuhängen. Die neue Schmutzwasserleitung ist entsprechend des bisherigen und zusätzlichen Abflussvermögens zu dimensionieren.

Die Entsorgung des Erschließungsgebiets erfolgt im Freispiegelgefälle über eine Rohrleitung DN 250 PVC-U. Die Anschlussleitungen sind als Rohrleitungen DN 150 PVC-U vorzusehen.

Das nordöstlichste Grundstück liegt an der Stichstraße der Straße „Am Sportplatz“ und ist an die Entsorgungsleitungen des Stichwegs anzubinden.

Von dort erfolgt die Weiterleitung an die Verbandskläranlage Biberach/Baden zur Reinigung.

Bemessung nach ATV-A 118 Hydraulische Bemessung und Nachweis von Entwässerungssystemen:

$$Q_t = Q_h + Q_g + Q_f$$

mit

Q_h = häuslicher Abfluss

Q_g = betrieblicher Abfluss

Q_f = Fremdwasseranteil

Häusliches Schmutzwasser Q_h

$$Q_h = q_h \times ED \times A_{EK} / 1000$$

mit

$q_h = 4$ l/s je 1000 Einwohner

A_{EK} = betrachtete kanalisierte Erschließungsfläche: ca. 0,743 ha

+ 80 Häuser mit grobem Ansatz von 800 m² je Grundstück:

ca. 6,4 ha (bestehender Sammler)

ED = Siedlungsdichte: 81 E/ha, Nettoeinwohnerdichte

$$Q_h = 4 \times 81 \times (0,743 + 6,400) / 1000 = \mathbf{2,314 \text{ [l/s]}}$$

Betriebliches Schmutzwasser Q_g

$$Q_g = 0, \text{ Wohngebiet}$$

Möglicher Fremdwasserzufluss

$$Q_f = q_f \times A_{EK}$$

mit

$$q_f = 0,05 - 0,15 \text{ l/s je ha, gewählt: } 0,15$$

$$A_{EK} = 0,743 + 6,400 = 7,143 \text{ ha}$$

$$Q_f = 0,15 \times 7,143 = 1,071 \text{ l/s}$$

Gesamter Schmutzwasserabfluss bei Trockenwetter

$$Q_t = Q_h + Q_g + Q_f$$

$$Q_t = 2,314 + 0 + 1,071 = \mathbf{3,385 \text{ l/s}}$$

Bemessung

Geringstes Gefälle: ggf. 0,5 %;

Minstdurchmesser nach ATV-A 118: DN 250 Kunststoff

$$Q_{\text{voll, 0,5\%}} = 42,3 \text{ l/s; nach Formeln von Prandtl/Colebrook}$$

$$\text{Auslastung: } 3,385 / 42,3 = 8 \%$$

Als Kanalrohrdurchmesser wird der Mindestdurchmesser gemäß ATV A-118 mit DN 250 vorgesehen. Entsprechend der künftigen örtlichen Gegebenheiten und der Wirtschaftlichkeit werden die Längsgefälle der Kanalhaltung zwischen ca. 0,5 % bis 4,0 % ausgebildet sein.

Hausanschlussleitungen haben einen Durchmesser DN 150 PVC-U. Das Gefälle der Anschlussleitung beträgt ca. 1,0 – 2,0 %.

2.13.1.2 Regenwasser – Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Das Erschließungsgebiet ist im Osten vom Mühlbach und im Westen vom Langbrunnenbach begrenzt. An der östlichen und südlichen Grenze befinden sich die natürlichen Hochpunkte des betrachteten Gebiets. Von diesen Hochpunkten fällt das Gelände zu den beiden Bächen und Richtung Norden ab.

Die künftigen Wohnbauflächen und die öffentlichen Verkehrswege entwässern zum Langbrunnenbach. Die östliche öffentliche Grünfläche entwässert zum Mühlbach. Beide Bäche sind als Vorflut vorgesehen.

Aus der Flächenbilanz geht hervor, dass die bisherige abflusswirksame Fläche in etwa der künftigen abflusswirksamen Fläche entspricht. Eine Verschärfung der hydraulischen Situation der Gewässer ist nicht gegeben.

Flächenbilanz:

Art der Nutzung	Oberflächen-gestaltung	Fläche		Abfluss-beiwert	abfluss-wirksame Fläche [ha]
		[m ²]	[ha]		
Bestand am Langbrunnenbach					
Dachflächen	normal	808,00	0,081	0,90	0,073
Wege/Hof	Asphalt/Beton	558,00	0,056	0,90	0,050
Wege/Hof	Pflaster	102,00	0,010	0,75	0,008
Wege/Hof	wa.-geb. fest	963,00	0,096	0,60	0,058
Grünfläche	ca. 4 %	3687,00	0,369	0,15	0,055
Summe:		6118,00	0,612	0,40	0,244

Bestand am Mühlbach							
	Wege/Hof	wa.-geb. fest	25,00	0,003	0,60	0,002	
	Grünfläche	ca. 4 %	1290,00	0,129	0,15	0,019	
Summe:			1315,00	0,132	0,16	0,021	
Summe Erschließungsgebiet Bestand:			7433,00	0,743	0,36	0,265	
Erschließungsgebiet am Langbrunnenbach (ohne Ansatz von Versickerungsmulden oder Rückhaltung)							
	Öffentl. Straße	Asphalt	684,00	0,068	0,90	0,062	
	Öffentl. Grün		1029,00	0,103	0,15	0,015	
Summe:			1713,00	0,171	0,45	0,077	
Wohnflächen							
	30% Dachfläche	normal	1321,50	0,132	0,90	0,119	
	15% Terrasse/Hof	Pflaster	660,75	0,066	0,50	0,033	
	55% Grünfläche	eben	2422,75	0,242	0,10	0,024	
Summe:			4405,00	0,441	0,40	0,176	
Summe:			6118,00	0,612	0,41	0,253	
Erschließungsgebiet am Mühlbach (ohne Ansatz von Versickerungsmulden oder Rückhaltung)							
	Öffentl. Straße	wassergeb. fest	25,00	0,003	0,90	0,002	
	Öffentl. Grün	ca. 4 %	1290,00	0,129	0,15	0,019	
Summe:			1315,00	0,132	0,16	0,022	
Summe Erschließungsgebiet Neu:			7433,00	0,743	0,37	0,275	

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straße wird durch Straßeneinläufe gefangen und kontrolliert an die Vorflut „Langbrunnenbach“ abgegeben.

Direkt an den Gewässern anliegende Grundstücke können das anfallende Niederschlagswasser direkt an die Vorfluter abgeben.

Die Grundstücke, welche abseits von den Gewässern sind, haben die Möglichkeit

- -der nicht gedrosselten Niederschlagsabgabe an die öffentliche Kanalisation,
- -die komplette oder teilweise dezentrale Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück (Beispiel: Das komplette Grundstück wird über Versickerungsmulden entwässert oder es werden nur die Dachflächen an die Versickerungsmulde angeschlossen und die Hoffläche an die öffentliche Kanalisation), oder
- -die Rückhaltung und gedrosselte Einleitung durch eine bewirtschaftete Zisterne.

Die Art der Entwässerung kann vom jeweiligen Bauherrn frei gewählt werden.

Werden Versickerungsmulden errichtet, sind diese auf ein 5-jähriges Niederschlagsereignis auszulegen. Notüberläufe sind vorzusehen und an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Gemäß dem Bodengutachten stehen nur im südlichen Bereich (bisherige Ackerfläche) bindige Böden mit einer Mächtigkeit von ca. 2,0 m an. In den anderen Bereichen stehen in einer Tiefe von ca. 20 cm bis ca. 70 cm bereits die Schwarzwaldkiese an, welche sich mit einem kf-Wert von ca. $1,6 \times 10^{-5}$ m/s für die Versickerung eignen. Bei den durchgeführten Erkundungsschürfen wurde kein Grundwasser angetroffen. Die HQ 100 Grenzen am Langbrunnenbach befinden sich etwa auf Höhe der Böschungsoberkante des Langbrunnenbachs, zwischen ca. 160,20 m über NN bis 160,50 m über NN. Am Mühlbach befinden sich die HQ 100 Grenzen auf Höhen zwischen 261,00 m über NN bis 262,00 m über NN. Da die von der Vorflut abseits liegenden Grundstücke Geländehöhen von ca. 262,50 m über NN bis ca. 263,50 m über NN aufweisen werden, kann der Mindestabstand des Sickerraums von 1,0 m zum MHW gewährt werden. Die Versickerung über Mulden hat über eine 30 cm mächtigen belebten Oberbodenschicht zu erfolgen. Bei anstehendem Auelehm ist ein Bodenaustausch bis auf die Schicht der Schwarzwaldkiese durchzuführen. Eine Versickerung über bzw. durch belastete Böden ist nicht zulässig. Hier ist ein Bodenaustausch bis auf die nicht belasteten Böden (wie Schwarzwaldkiese) erforderlich.

Auf Grund der Durchlässigkeit der Schwarzwaldkiese sind ca. 15 % - 20 % mittlere Versickerungsfläche der abflusswirksamen Fläche erforderlich.



Grundstücksgröße Jährlichkeit	400 m² 5 und 30	600 m² 5 und 30
Größe A [ha]	0,040	0,060
Größe Au [ha]	0,016	0,024
Größe As [m ²]	32,00	48,00
Ableitung:	Grundwasser Mulde	Grundwasser Mulde
Versickerung 5 J.		
V _{erforderlich} [m ³]	8,72	13,49
D [min]	240	240
V_{gewählt} [m³]	9,00	14,00
Anstauhöhe [m]	0,28	0,29
Entleerung [h]	15,56	16,11
Versickerung 30 J.		
V _{erforderlich} [m ³]	13,80	21,35
D [min]	360,00	360,00
V_{gewählt} [m³]	14,00	22,00
Anstauhöhe [m]	0,44	0,46
Entleerung [h]	24,44	25,56
Mulde: [m²]	32,00	48,00

Die Errichtung von Zisternen für die Rückhaltung und zur Regenwassernutzung ist ebenfalls möglich. Bei der Errichtung ist zu beachten, dass ggf. eine Grundwasserhaltung oder das Bauen im Grundwasser erfolgt. Hierfür sind gesonderte Genehmigungsverfahren und Anträge erforderlich. Die Zisternen sind mit einem Notüberlauf zu versehen. Der Anschluss hat an die öffentliche Kanalisation zu erfolgen. Das Mindestspeichervolumen für die reine Rückhaltung beträgt 2,0 m³ bzw. je nach Flächenansatz gemäß der Abwasser-satzung.

Betrachtung nach ATV-A 153

(in Anlehnung an die LfU BW)

Die Einleitung in die Vorfluter Langbrunnenbach und Mühlsbach sind gemäß nachfolgender Auswertung möglich. Untersucht wurden dabei zum einen die Zustände der kompletten Einleitung der öffentlichen und privaten Bereiche und zum anderen die Einleitung von ausschließlich öffentlichen Flächen.

Tabellarische Auswertung:

Bewertungsverfahren nach Merkblatt DWA-M 153 (in Bezug auf die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der LfU BW)										
Projekt: 2019-048 BPL "Talstraße", Steinach										
Bereich: Gesamtes Einzugsgebiet										
Gewässer					Typ	Gewässerpunkte				
Großer Flachlandbach (Langbrunnenbach) b _{Sp} = 1 - 5 m; v < 0,5 m/s					G 5	18				
Flächenanteil fi					Luft Li			Flächen Fi		Belastung
Art		Ai	Ψi	Au	fi	Typ	Punkte	Typ	Punkte	Abfluss Bi
Öf. Straße	Asphalt	0,068	0,90	0,062	0,245	L1	1	F3	12	3,19
Öf. Grün	bis 4%	0,103	0,15	0,015	0,059	L1	1	F1a	3	0,24
Dachfläche	normal	0,132	0,90	0,119	0,470	L1	1	F2	10	5,17
Terras.Hof	Pflaster	0,066	0,50	0,033	0,130	L1	1	F3	12	1,70
Grünfläche	eben	0,242	0,10	0,024	0,095	L1	1	F1a	3	0,38
Summe =		0,612	0,41	0,253	1,000	Abflussbelastung B = ∑ Bi =				10,68
keine Regenwasserbehandlung erforderlich, wenn B ≤ G										B < G; erfüllt
maximal zulässiger Durchgangswert, D _{max} = G / B:								D_{max} =		1,69

Bewertungsverfahren nach Merkblatt DWA-M 153 (in Bezug auf die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser der LfU BW)										
Projekt: 2019-048 BPL "Talstraße", Steinach										
Bereich: Öffentlicher Straßenraum										
Gewässer					Typ	Gewässerpunkte				
Großer Flachlandbach (Langbrunnenbach) b _{Sp} = 1 - 5 m; v < 0,5 m/s					G 5	18				
Flächenanteil fi					Luft Li			Flächen Fi		Belastung
Art		Ai	Ψi	Au	fi	Typ	Punkte	Typ	Punkte	Abfluss Bi
Öf. Straße	Asphalt	0,07	0,90	0,062	0,805	L1	1	F3	12	10,47
Öf. Grün	bis 4%	0,10	0,15	0,015	0,195	L1	1	F1a	3	0,78
Summe =		0,171	0,45	0,077	1,000	Abflussbelastung B = ∑ Bi =				11,25
keine Regenwasserbehandlung erforderlich, wenn B ≤ G										B < G; erfüllt
maximal zulässiger Durchgangswert, D _{max} = G / B:								D_{max} =		1,60

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 Abs. 1 WG herzustellen.

2.13.2 Wasserversorgung/WKK

Die Wasserversorgung ist hinsichtlich Trinkwasser als auch Löschwasser über das öffentliche Netz der Gemeinde Steinach gesichert.

Die Fernwasserleitung des Zweckverbands Wasserversorgung Kleine Kinzig (DN 100) verläuft in der Talstraße (L 103). Sie ist in einem Schutzstreifen verlegt, welcher eine Fläche von jeweils drei Metern links und rechts der Leitungsachse umfasst. In diesem Schutzstreifenbereich dürfen keine Einrichtungen und Arbeiten vorgenommen werden, die

die Sicherheit und den Betrieb der Fernwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden. Die unmittelbar an die Talstraße angrenzenden Baugrundstücke werden geringfügig vom Schutzstreifenbereich tangiert. Bei Bauarbeiten in der Nähe der WKK-Leitung und im Schutzstreifenbereich ist der Zweckverband Wasserversorgung Kleine Kinzig rechtzeitig zu informieren, ferner müssen die rechtlichen und technischen Bedingungen des Zweckverbands im Vorfeld anerkannt werden. Die Lage der Leitung sowie des Schutzstreifens sind nachrichtlich im zeichnerischen Teil dargestellt.

2.13.3 Elektrizität

Die Stromversorgung wird über das bestehende Versorgungsnetz der Überlandwerk Mittelbaden GmbH & Co. KG sichergestellt.

Die Versorgung der neuen Häuser erfolgt durch Erweiterung des bestehenden 1-kV-Netzes.

Für die Unterbringung der Kabel sollte DIN 1998 zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt. Es wird davon ausgegangen, dass die Kosten dafür der Erschließungsträger übernimmt.

Es wird gebeten, bei den Straßenbeleuchtungs-Mastenstandorten zu beachten, dass die StVO folgende Sicherheitsabstände vorgibt:

Oberer Sicherheitsraum: Die erforderliche lichte Höhe beträgt für den Kfz-Verkehr 4,50 m.

Seitlicher Sicherheitsraum: Bei Gehwegen mit Hochbord normalerweise 50 cm. Ist weder ein Randstreifen noch ein Hochbord vorhanden, muss der seitliche Sicherheitsabstand 75 cm betragen, jeweils ab Fahrbahnrand gemessen.

Die Hausanschlusskabel werden als Kabelring in die jeweiligen Baugrundstücke verlegt. Diese Kabelringe stehen unter Spannung, es wird um Beachtung der Sicherheitsvorschriften gebeten. Genau Kabellagepläne sind unter <https://www.uewm.de/planauskunft> (Planauskunft) erhältlich.

Es wird gebeten, dem Überlandwerk rechtzeitig den Beginn der Erschließungsarbeiten sowie die damit beauftragte Firma mitzuteilen. Es wird geprüft, ob diese Firma die Kabel des Überlandwerks mitverlegen kann.

Um Schäden an bestehenden Kabeltrassen zu vermeiden, bittet das Überlandwerk Mittelbaden darum, dass vor Beginn von Grabarbeiten Einsicht in die Kabelpläne genommen wird. Es wird zudem gebeten, auch das ausführende Tiefbauunternehmen zu informieren.

Das Plangebiet wird von mehreren Stromleitungen überspannt. Teilweise können diese im Rahmen der Neuentwicklung des Gebiets ersatzlos abgebaut werden. Für die 1-kV-Leitungen, die weiterhin erforderlich sind, ist eine Verkabelung innerhalb des Plangebiets sowie ein Aufführungsmast vorgesehen. Zur Sicherung der Trassen sind im zeichnerischen Teil entsprechende Leitungsrechte dargestellt.

Westlich wird das Baugebiet im Randbereich von einer 20-kV-Freileitung überquert. Die VDE-Bestimmungen schreiben bei Bebauung bestimmte Mindestabstände vor. So beträgt zum Beispiel bei Bauwerken mit einer Dachneigung von über 15° und Dachausführung nach DIN 4102 T.7 der Mindestabstand 3 m zum nächsten Leiterseil bei größtem Durchhang und 60 °C Seiltemperatur.

Damit die Leitung unverändert belassen werden kann, wird beiderseits der Leitungsachse ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 10 m erforderlich. Zusätzlich werden Sicherheitsvorkehrungen an der Leitung erforderlich. Daher müssen Bauanträge für Neubauten, die im Leitungsbereich errichtet werden sollen, dem Überlandwerk zur Abstandsprüfung überlassen werden.

2.13.4 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. In Bereichen, in denen die Trasse nicht in öffentlichen Flächen verläuft, ist zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung ein entsprechendes Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn auszuweisen und durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern.

Zur Versorgung des Neubaugebiets mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. In der Erschließungsstraße ist daher eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Die Telekom bittet darum, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

2.13.5 Abfallentsorgung

Die neuen Grundstücke werden überwiegend über die Talstraße bzw. eine daran angebundene öffentliche Straße, die ins Gebietsinnere führt, erschlossen.

Die Abfallentsorgung ist über diese Stichstraße gewährleistet, an deren Ende eine für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend groß dimensionierte Wendeanlage ausgebildet wird.

Das Grundstück im Nordosten wird an die bestehende Stichstraße „Am Sportplatz“ angebunden. Hier wird auf die Anlage einer Wendemöglichkeit verzichtet. Aufgrund der Entfernung ist es dem Grundstücksbesitzer/Bewohner zumutbar, die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,75 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße, der Hauptachse der Straße „Am Sportplatz“, zur Abholung bereitzustellen.

Bei den beiden bestehenden Grundstücken an dieser Stichstraße wird dies ebenso gehandhabt.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.14 Altlasten

Im betrachteten Bereich wurden zwei unabhängige Bodenuntersuchungen durchgeführt. Eine Untersuchung der Flächen um und innerhalb der bestehenden Bebauung und eine Untersuchung der bisherigen Grünflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist dem Landratsamt Ortenaukreis eine im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Fläche bekannt.

Hierbei handelt es sich um folgende Fläche:

Altstandort „Dold Metallverarbeitung“, Grundstück Flst.-Nr. 7, Talstraße 47 in 77790 Steinach, Gemarkung Welschensteinach, Obj.-Nr. 07100

Bei dem Grundstück handelt es sich um den Altstandort eines metallverarbeitenden Betriebs, der sein Gewerbe auf diesem Standort zum 31. Oktober 2020 abmeldete.

Der Altstandort wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erhoben und auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen beim Landratsamt Ortenaukreis am 12. November 2021 hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden-Grundwasser“ bewertet. Auf Beweisniveau 1 erfolgte die Einstufung in „Orientierende Untersuchung“.

Die Einstufung in „Orientierende Untersuchung“ bedeutet, dass eine Verunreinigung des Untergrunds bzw. Beeinträchtigung des Grundwassers aufgrund der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann. Es besteht die Besorgnis, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt ist oder künftig beeinträchtigt wird, wobei neben dem Schutz von Grundwasser vor kontaminiertem Boden auch der Schutz der Gesundheit von Menschen auf kontaminierten Flächen zu beachten ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. zur Abschätzung inwieweit evtl. eine Untergrundverunreinigung vorliegt eine „Orientierende Untersuchung (Technische Gefahrverdachtsuntersuchung)“ nach § 9 Abs. 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) erforderlich. Die Gemeinde Steinach beauftragte hierfür das Büro Weber Ingenieure GmbH, Offenburg mit der Erkundung der nutzungsbedingten Verdachtsbereiche. Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen wurde vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt.

Mit den vorgelegten Erkundungsergebnissen, dargelegt im Untersuchungsbericht zur „Orientierenden Untersuchung“ vom 11. April 2022, wurden die altlastverdächtige Bereiche erfasst.

Im Ergebnis konnte für den Altstandort nach Durchführung der „Orientierenden Erkundung“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden - Grundwasser“ der Gefahrverdacht gem. § 4 Abs. 2 Satz 1 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) insoweit ausgeräumt werden.

Der Ausschluss des Verdachts erfolgte unter Beachtung der Gegebenheiten des Einzelfalls, insbesondere auf der Grundlage der o. g. Erkundung und gilt für:

- die untersuchten Schadstoffe,
- die untersuchten Bereiche, aus denen die Proben entstammen und diese repräsentieren,
- den Wirkungspfad, für den die Prüfwerte abgeleitet wurden,
- die aktuelle bzw. planungsrechtlich zulässige Nutzung.

Der Altstandort wurde auf der Grundlage der vorgenannten Ergebnisse hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden – Grundwasser“ beim Landratsamt Ortenaukreis am 13. Juni 2022 bewertet. Auf Beweismiveau 2 erfolgte die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium: Entsorgungsrelevanz“ und die entsprechende Dokumentation im „Fach-Informationssystem Bodenschutz- und Altlastenkataster (FIS-BAK)“.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass vorbehaltlich der Nutzung des Grundstücks wie zum Zeitpunkt der Bewertung, kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Eine weitere Bearbeitung kommt evtl. dann in Betracht, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern (z. B. Abbrucharbeiten, Entsiegelungen, Erdarbeiten,

Neubauarbeiten, Umnutzungen). Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ ist demzufolge nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit.

Es ist zu beachten, dass der Wirkungspfad „Boden-Mensch“ noch nicht betrachtet wurde. Dies ist bei zukünftigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Die entsprechend durchzuführenden Oberbodenuntersuchungen gemäß den unter Punkt 2, Anhang 1, BBodSchV genannten Vorgaben sind jedoch erst dann sinnvoll, wenn die tatsächliche zukünftig unversiegelte Geländeoberfläche bekannt ist. Außerdem besteht auch die Möglichkeit bzw. das Erfordernis, das Gelände bei zukünftigen Baumaßnahmen an-/aufzufüllen.

Falls dies mit nachweislich unbelastetem Bodenmaterial (d. h. Bodenmaterial der Einbauklasse Z 0 gemäß „Verwaltungsvorschrift zur Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“, VwV Boden) mit mindestens einer Mächtigkeit von 35 cm erfolgt, kann auf eine Oberbodenbeprobung des anstehenden Untergrunds verzichtet werden.

Bei zukünftigen Baumaßnahmen sind die Erdarbeiten im Bereich der altlastenrelevanten Vornutzung gutachterlich zu begleiten und die durchgeführten Maßnahmen zu dokumentieren. Der Bericht ist dem Landratsamt Ortenaukreis vorzulegen.

Der Altstandort ist im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG keine Altlastverdachtsfläche mehr.

Diese vom Landratsamt geforderte orientierende Altlastenuntersuchung im Bereich der bisherigen Bebauung und deren Lagerflächen durch Weber Ingenieure GmbH in der Fassung vom 11.04.2022 ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 9.

Die umliegenden Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen wurden von KLC, Emdingen im Frühjahr 2022 mit nachfolgendem Ergebnis für Altlasten untersucht:

Gemäß Bodengutachten wurden Mischproben genommen und untersucht. Auf Grund der Untersuchungen besteht der Verdacht, dass der anstehende Oberboden und die anstehenden Auelehme nach VwV-Boden in Z1.1 eingestuft werden können. Hauptkriterium ist hier Arsen im Feststoff.

Die festgestellten erhöhten Arsengehalte sind natürlichen Ursprungs, die nicht auf anthropogene Kontaminationen zurückgehen. Vergleichbare Arsengehalte sind weitflächig verbreitet in allen Böden des Ortenaukreises festzustellen, die aus der Verwitterung von Paragneisen entstanden sind. Eine Reglementierung der Verwertung anfallender Aushub-

massen über textliche Festsetzungen wird aus Sicht des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, nicht für notwendig erachtet.

Die anstehenden Schwarzwaldkiese können nach VwV-Boden in Z0 zugeordnet werden.

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.15 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbilddauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist in seinem Schreiben vom 26.10.2021 darauf hin, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

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

3. Umweltverträglichkeit

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt auf Basis der §§ 13 a und b BauGB. Der nordwestliche Teil, der dem Innenbereich zugeordnet ist, wird im Rahmen der Innenentwicklung wiedernutzbar gemacht und nachverdichtet. Da die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB angewendet werden. Der südöstliche Teil unterliegt dem § 13 b BauGB, da er im Außenbereich liegt. Außenbereichsflächen dürfen in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden, wenn die zulässige Grundfläche unter 10.000 m² liegt und eine Wohnnutzung auf Flächen festgesetzt wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Der östliche Teil des Geltungsbereichs erfüllt diese beiden Anforderungen.

Daher wird für die Aufstellung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren angewendet. Aufgrund von § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB kann von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

4. Städtebauliche Daten

4.1 **Flächenbilanz:**

WA-Fläche	4.400 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Verkehrsgrün	785 m ²
Öffentliche Grünfläche einschl. Gewässerrandstreifen	2.165 m ²
Wasserfläche - Langbrunnenbach	85 m ³
Gesamtfläche	7.435 m ²

Nettobauland	4.400 m ²
Bruttobauland	7.435 m ²

4.2 **Bauliche Nutzung** basierend auf dem möglichen Gestaltungskonzept

5 Eigenheime:	8 WE
2 Doppelhäuser:	6 WE
<hr/>	
Wohneinheiten gesamt:	14 WE

Einwohner: (14 WE x 2,5)	35 EW
Nettowohndichte:	80 EW/ha
Bruttowohndichte:	47 EW/ha

5. **Auswirkungen der Planung**

5.1 **Folgeeinrichtungen**

Die Erschließung und Bebauung des Plangebiets nehmen keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

5.2 **Überschlägige Erschließungskosten**

Die überschlägigen Bruttokosten der Erschließung incl. Planung betragen ca.:

Straßenbau	175.000 €
Wasserversorgung	55.000 €
Kanalisation	175.000 €
Vermessung	20.000 €
<hr/>	
Gesamtsumme (brutto)	425.000 €

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, für Strom- und Telekommunikationsleitungen, für den Abriss der alten Gebäude bzw. für Maßnahmen für den Artenschutz enthalten.

5.3 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung wird nicht erforderlich. Die Aufteilung der Baugrundstücke kann durch einen Veränderungsnachweis vollzogen werden, da die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Steinach liegen.

Aufgestellt: Lahr, 01.09.2022

Kappis Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin