



Gemeinde Steinach
Kirchstraße 4
77790 Steinach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

**Bebauungsplan : „Allmend II“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Steinach,

Planer:

Bürgermeister:

Frank Edelmann

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Der Gemeinde Steinach eröffnet sich die Möglichkeit, eine große Fläche des künftigen Plangebiets zu erwerben. Die Gemeinde Steinach ist daher bestrebt, die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu sichern. Es stehen derzeit im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet „Halderweg“ zwei in Gemeindeeigentum befindliche erschlossene Bauplätze zur Verfügung. Die restlichen Baugrundstücke sind derzeit noch in Privatbesitz. Es wurde zwar der Bebauungsplan „Untertal-Winterhalde“ erst kürzlich zur Schaffung von zwei Bauplätzen geändert; diese befinden sich jedoch gleichermaßen in privater Hand.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen werden. Ziel dieser Bebauungsplanaufstellung ist es, die bauliche Eigenentwicklung des Ortsteils Welschensteinach zu sichern. Da in den vergangenen Jahren in Welschensteinach ein Mangel an Baugrundstücken herrschte, sahen sich viele Bürger gezwungen, in den Nachbarorten zu bauen. Die Gemeinde Steinach sieht es daher als vordringliche Aufgabe an, dieser Entwicklung unbedingt entgegen zu wirken.

1.3 **Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Welschensteinach, unmittelbar an die Landesstraße L 103 (Talstraße) angrenzend. Die relativ ebene Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Freifläche genutzt. Im Westen, Süden und Osten schließt sich die bestehende Bebauung an. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Flst. Nr. 237 und 238 mit einer Gesamtgröße von ca. 0,62 ha.

1.4 **Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit noch alle in Privateigentum.

Die Gemeinde Steinach hat jedoch die Option, ca. 4.000 m² vom Flst. Nr. 237 zu erwerben.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Gemeinde Steinach zählt zur Verwaltungsgemeinschaft Haslach. Zu ihr gehören neben der Gemeinde Steinach die Stadt Haslach sowie die Gemeinden Fischerbach, Hofstetten und Mühlenbach.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2002 mit dem Zieljahr 2017 ist das Plangebiet als bestehende Mischbaufläche bzw. künftige Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung) und bedarf daher keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 S.1 BauGB.

2. Inhalt der Planung

2.1 Gesamtkonzeption

Die Gesamtkonzeption sieht für das Plangebiet eine U-förmig angelegte Erschließung in Form einer Stichstraße vor. Über sie können ca. 8 Bauplätze angebunden werden. Gemäß der Nachfrage wird der Schwerpunkt der Bauweise auf eine Einzelhausbebauung gelegt. Die Grundstücksgrößen weisen ca. 410 - 665 m² auf. Entlang der Landesstraße L 103 wird ein öffentlicher Grünstreifen zur Eingrünung des Gebiets ausgewiesen. Aufgrund der Ergebnisse des Lärmgutachtens bzw. der Mindestabstände zur Landesstraße ist hier keine Bebauung möglich. Der bestehende Geh- und Radweg von Nordosten wird im Rahmen dieser Planung bis zum Allmendweg weitergeführt.

2.2 Städtebauliche Festsetzungen

2.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Der Bebauungsplan weist in Anlehnung an den Flächennutzungsplan die Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen würden dem Erscheinungsbild, der geringen Größe des Plangebiets und dem Gebietscharakter in diesem Bereich des Gemeindegebiets entgegenwirken. Es soll ein hochwertiges Wohngebiet entstehen. Gartenbaubetriebe ziehen zu große Freiflächen nach sich. In diesem Bereich soll jedoch eine sinnvolle Verdichtung und Ergänzung der bestehenden Bebauung erfolgen. Standorte für Tankstellen sind zentraler liegenden Flächen vorbehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen geregelt.

Durch die Bestimmung der Grundflächenzahl von 0,4 erreicht man ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Grundstückgröße und zu versiegelnder Fläche. Das führt auch dazu, dass die vorherrschende Dichte der angrenzenden Bebauung aufgenommen und weitergeführt werden kann.

Um die Gebäudekubatur regeln zu können, wird zusätzlich die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sichert, dass die neuen Gebäude in ihrer Maßstäblichkeit nicht wuchtig im Vergleich zur angrenzenden Bebauung erscheinen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe bezogen auf Oberkante Straßenachse der Planstraße 1 gesteuert.

Die maximale Wandhöhe (WH), gemessen am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 5,60 m betragen. Die maximale Firsthöhe, d.h. die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante wird auf 10,00 m festgesetzt. Diese Maße ermöglichen einen sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses, unabhängig der gewählten Dachneigung. Als „rechnerisch eingestellte“ Sockelhöhe ist ein Maß von 0,50 m berücksichtigt.

In diesem Gebiet soll im Übergang zur freien Landschaft kein Geschosswohnungsbau entstehen. Die Fläche ist landschaftsbildprägend und die Maßstäblichkeit des Bestands soll weitergeführt werden. Deshalb sind Einzelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten geplant. Bei einer möglichen Doppelhausbebauung ist die Zahl der Wohneinheiten auf eine 1 Einheit je Doppelhaushälfte beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird eine vergleichbare Dichte geregelt. Bei einer Einzelhausbebauung werden die Wohneinheiten horizontal, bei einem Doppelhaus vertikal voneinander getrennt.

2.2.2 Bauweise

Als Bauweise wird die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgelegt. Als Ausnahme können Doppelhäuser umgesetzt werden, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

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

Durch die Festsetzung von Baufensterbändern werden die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen definiert. Über sie wird eine flexiblere Grundstücksaufteilung sowie Positionierung der Hauptgebäude unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände auf den Grundstücken ermöglicht.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Für Garagen und Carports gelten jedoch Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie.

Hiervon ausgenommen sind allerdings die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen. Lediglich Stellplätze sind auf privaten Grünflächen zulässig.

2.2.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen kann unter Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände und der überbaubaren Grundstücksfläche frei gewählt werden. So wird den künftigen Bauherren bei der Gestaltung möglichst viel Spielraum eingeräumt. Zudem ist eine energetisch optimalere Ausrichtung jederzeit möglich.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Als Dachform sind alle Dachformen mit zwei- oder mehrseitig geneigten Dachflächen zulässig. Einseitig geneigte Dächer, wie z.B. bei einem Pultdach, werden bewusst ausgeschlossen. Sie ziehen eine sehr hohe stehende Wandfläche (3-geschossig erscheinend) nach sich. Dies würde dem Erscheinungsbild des Ortsteils Welschensteinach und seiner ländlicher geprägten Baustruktur zuwiderlaufen.

Die Minstdachneigung bei Hauptgebäuden muss 20° betragen. Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° errichtet werden. Einigen sich beide Parteien einheitlich auf eine andere zulässige Dachform und –neigung, ist dies zulässig.

Dachaufbauten, -einschnitte oder Wiederkehre sind generell möglich. Hier werden nur die Mindestanforderungen z.B. hinsichtlich des Abstands zur Giebelwand und First oder der Länge geregelt. Somit kann ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses gewährleistet werden.

Als Dacheindeckung sind für Hauptgebäude Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in roten bis braunen oder grauen Farbtönen, vorgegeben, um dem ländlichen Charakter Rechnung tragen zu können. Hiervon ausgenommen werden jedoch begrünte Dachflächen, Solar- und Fotovoltaikanlagen sowie Dachaufbauten und Wiederkehre.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Umweltbericht mit Grünordnungsplan

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Umweltbericht mit Grünordnungsplan, aufgestellt von Herrn Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, ist Bestandteil des Bebauungsplans (Anlage 5).

2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Durch die geplante Erschließung und Bebauung des Plangebiets entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

Es werden insbesondere Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und Boden hervorgerufen. Da der größere Teil der Fläche als geringwertiges Intensivgrünland genutzt wird, ergeben sich v. a. Eingriffe im Bereich der Wiesenknopf-Mähwiese, die durch die Bebauung beseitigt wird. Nach den faunistischen Erhebungen (BIOPLAN 2012) wird die Tierwelt voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt, sofern die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Erhebliche Beeinträchtigungen entstehen beim Schutzgut Boden. Durch die Bebauung wird ein großer Teil des Bodens versiegelt, umgelagert und verdichtet. Wo Boden versiegelt wird, gehen alle Bodenfunktionen verloren. Dieser Eingriff ist nachhaltig und nicht reversibel. Durch die Versiegelung erhöht sich der Oberflächenabfluss im Gebiet. Durch die geplante zentrale Versickerungs-/Rückhaltemulde kann jedoch ein großer Teil des Regenwassers wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden, so dass erhebliche Beeinträchtigungen minimiert bzw. vermieden werden. Um Eingriffe ins Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Gebäude getroffen. Baumpflanzungen auf der Grünfläche im Süden grünen das Baugebiet in Richtung L 103 ein.

Folgende Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken
- Öffentliche Grünfläche im Süden mit Wildobstbäumen bepflanzen und in Teilbereichen als extensive Mähwiese pflegen
- Versickerungsmulde in geschwungener Form mit wechselnden, flachen Böschungsneigungen anlegen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege- und Platzflächen
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Ortstypische Gebäude- und Dachgestaltung

Da der Ausgleich nicht komplett im Geltungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden kann, wird außerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahme nachrichtlich dem Bebauungsplan zugeordnet:

- Ökokonto Steinach – Fläche 50 mit 62.385 LUBW-WP
Der externe Kompensationsbedarf aus Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ sowie „Boden“ liegt bei 0,62 ha Fäq (= 62.385 LUBW-WP). Der Ausgleichsbedarf für den „Boden“ wurde umgerechnet und erfolgt schutzgutsextern über das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“.
Zur Kompensation wird eine Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde Steinach herangezogen. Es handelt sich dabei um eine Wiesenfläche oberhalb des Dorfkerns von Welschensteinach (Fläche 50 / Flurstück Nr. 38). Auf der Fläche befinden sich mehrere Obstbäume, sowie ein Walnussbaum und eine Eiche. Das Grünland wurde zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Mai 2011 nicht mehr genutzt und war verfilzt. Ziel ist es, die verfilzte Fläche durch Beweidung wieder in eine bewirtschaftete Grünlandfläche umzuwandeln und durch Baumpflanzungen (Esskastanie, Wildobstbäume sowie weitere Hochstamm-Obstbäume) zusätzlich aufzuwerten. Weitere Angaben zur Fläche s. Ökokonto Steinach (STÖHR 2011, erg. 2013).

Die rechnerische, flächenbezogene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Tabelle in Anhang 5 des Erläuterungsberichts zum Umweltbericht mit Grünordnungsplan aufgeführt.

2.4 Landwirtschaft

An den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzen im Nordwesten und -osten weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese Flächen werden durch diese Planung jedoch nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin über das Flst. Nr. 237/1 gesichert.

Generell ist von den an das Plangebiet angrenzenden 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

Aufgrund der Nähe zur Landesstraße L 103 sowie der jenseits dieser Landesstraße liegenden Schreinerei sowie des Sägewerks wurde im Vorfeld ein Lärmgutachten erstellt. Darin wurde untersucht, welche Betriebs- und Verkehrslärmeinwirkung auf das geplante Neubaugebiet zu erwarten ist.

Hinsichtlich des Betriebslärms wurde rechnerisch nachgewiesen, dass die beiden Gewerbebetriebe keine Überschreitung der im Baugebiet maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm verursachen.

Im Bereich der geplanten Bebauung werden aufgrund des Kraftfahrzeugverkehrs auf der Landesstraße L 103 generell die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) „tags“ und 49 dB(A) „nachts“ eingehalten. „Aktive“ Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls entlang der Talstraße (L 103) sind deshalb nicht erforderlich. Auch Einschränkungen bezüglich der Öffenbarkeit von Fenstern sind nicht zu treffen.

Außerdem ist der Einbau einer Lüftungsanlage für schutzbedürftige Räume unter Berücksichtigung schalltechnischer Gesichtspunkte nicht erforderlich.

Die drei der Talstraße nächst benachbarten Bauplätze befinden sich zum Teil innerhalb des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109. Aus dieser Zuordnung einzelner Fassaden der geplanten Gebäude zum Lärmpegelbereich III folgt, dass die diesem Lärmpegelbereich zuzuordnenden Außenflächen schutzbedürftiger Räume eine hinreichend hochwertige Luftschalldämmung aufweisen müssen.

Das Gutachten Nr. 5008/1095 – Ermittlung und Beurteilung der Betriebs- und Verkehrslärmeinwirkung auf das Plangebiet vom 01.06.2011 sowie der Nachtrag I zu diesem Gutachten vom 19.04.2012, erstellt durch das Ingenieurbüro für Schall- und Wärmeschutz Wolfgang Rink, Reute sind Bestandteil dieses Bebauungsplans (Anlagen 9.1 und 9.2).

2.6 Verkehrsplanung

Da es sich beim Plangebiet noch um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, wird zur verkehrlichen Erschließung eine neue, U-förmig angelegte Straße gebaut. Diese bindet an den bestehenden Allmendweg im Süden an. Eine direkte Zufahrt von der östlich vorbeiführenden Landesstraße L 103 ist nicht möglich.

Der geplante Ausbau sieht eine Mischverkehrsfläche ohne Trennung zwischen Geh- und Fahrflächen mit einer Breite von 5,50 m vor. Aufgrund der Stichstraßensituation ist am Ende ein kleiner Wendehammer für PKW's eingeplant. Dieser ermöglicht jedoch nicht das Wenden des Müllentsorgungsfahrzeugs. Deshalb wird an der Einmündung der Planstraße 1 in den Allmendweg ein öffentlicher Müllabstellplatz angelegt.

Im Plangebiet werden keine öffentlichen Stellplätze ausgewiesen. Der öffentliche Verkehrsraum mit einer auf ein Mindestmaß reduzierten Straßenbreite kann kaum ruhenden Verkehr aufnehmen. Aufgrund der Entfernung des Ortsteils Welschensteinach und der unzureichenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zeigen

die Erfahrungswerte, dass die Zahl der PKW's je Wohneinheit deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Hinzu kommt, dass sich auch die weiterführenden Schulen, größere Einkaufs- und Lebensmittelgeschäfte und das Krankenhaus außerhalb des Gemarkungsgebiets Steinachs befinden. Deshalb wird nach § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO die Stellplatzverpflichtung pro Wohnung erhöht. Für die 1. Wohnung müssen 2 Stellplätze, für die 2. Wohnung ein weiterer Stellplatz nachgewiesen werden. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden.

Im Einmündungsbereich der Planstraße 1 in den Allmendweg sowie im Bereich der Einmündung des Allmendwegs in die Landesstraße L 103 sind im zeichnerischen Teil die erforderlichen Sichtfelder eingetragen. Diese Flächen müssen von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freigehalten werden. Damit wird gewährleistet, dass eine freie Verkehrsübersicht erhalten bleibt.

Von Nordosten führt der bestehende Geh- und Radweg an das Plangebiet heran. Er endet jedoch dort. Im Rahmen der Überplanung soll er nun durch das Plangebiet weiter geführt und an den Allmendweg angebunden werden.

2.7 Geologische Untersuchungen

Zur Überprüfung der Untergrundverhältnisse wurde ein Gutachten erstellt. Diese Bestimmung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds vom Büro Klipfel & Lenhardt Consult GmbH, Endingen, in der Fassung vom 09.10.2012 ist Bestandteil des Bebauungsplans unter Anlage 7.

2.8 Technische Ver- und Entsorgung

2.8.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebiets wird im Trennsystem erfolgen.

2.8.1.1 Schmutzwasser

Die Abgabe des anfallenden Schmutzwassers aus dem Baugebiet wird an das bestehende Schmutzwassernetz in der L103 (Talstraße) erfolgen. Über diese Haltung erfolgt der Transport des Schmutzwassers zur Kläranlage des Abwasserzweckverbands Kinzig- und Harmersbachtal in Biberach.

2.8.1.2 Regenwasser – Untersuchung der Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung Bestehende Entwässerungsverhältnisse

Die bestehende Oberflächenstruktur im geplanten Bebauungsgebiet besteht hauptsächlich aus einer Vegetation von Gräsern. Die Bebauungsfläche beträgt ca. 0,62 ha.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt derzeit südlich des Allmendweges über den „Allmendbach“ und östlich weiterführend über den „Welshensteinacher Bach“.

Oberhalb des neuen Bebauungsgebiets kann die Begrenzung des direkten Einzugsgebietes mit ca. 20,0 ha veranschlagt werden (Bestimmung aus topografischen Karten). Dieses Gebiet ist hauptsächlich mit Gräsern bewachsen.

Untersuchung der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Im Rahmen des Bebauungsplans sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zwingend zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz). Das Regen- bzw. Oberflächenwasser muss nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg nach den örtlich gegebenen Möglichkeiten bewirtschaftet werden.

Hierzu erfolgte durch das Ingenieurbüro KAPPIS, Lahr, eine Untersuchung der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung. Sie ist in der Fassung vom 11.10.2012 Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 8. Hierauf wird verwiesen.

Im Ergebnis wurde ein kombiniertes Regenwasserrückhalte-/Versickerungssystem gewählt. Auf der öffentlichen Grünfläche südöstlich des Plangebiets wird ein offener Wassergraben mit einer Länge von ca. 70 m angelegt. Aufgrund einer Querschnittsfläche von ca. 2,5 m³ kann ein Rückhaltevolumen von ca. 175 m³ geschaffen werden. Mindestens erforderlich sind laut Berechnung jedoch nur 80 m³. Am nördlichen Ende des Grabens ist auf Sohlhöhe ein gedrosselter Auslauf in den Welschensteinacher Bach vorgesehen. Aufgrund der Bodenverhältnisse kann dieser Wassergraben zusätzlich als Versickerungsmulde ausgebildet werden. Als weitere Sicherheit wird ein Notüberlauf von Böschungsoberkante Wassergraben in den Welschensteinacher Bach empfohlen.

2.8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert. Sie erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Steinach.

In der Talstraße L 103 verläuft eine Fernwasserleitung (DN 100) der Zweckverbands Wasserversorgung Kleine Kinzig. Diese ist in einem Schutzstreifen verlegt, der eine Fläche von je 3 m links und 3 m rechts der Leitungsachse umfasst. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Einrichtungen und Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit und den Betrieb der Fernwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden. Sowohl die Leitung als auch der Schutzstreifen sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

Der kombinierte Geh- und Radweg verläuft ca. 0,35 – 0,80 m im Schutzstreifen der Fernwasserleitung. Die WKK stimmt dem Bau des kombinierten Geh- und Radwegs unter dem Vorbehalt zu, dass im möglichen Schadensfall entstehende Mehrkosten, welche durch den Geh- und Radweg entstehen, durch die Gemeinde Steinach getragen werden. Bei Bauarbeiten im Bereich des Schutzstreifens ist der Zweckverband Wasserversorgung Kleine Kinzig rechtzeitig zu informieren. Die rechtlichen und technischen Bedingungen sind zu beachten.

2.8.3 Elektrizität

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz des E-Werks Mittelbaden. Das dortige Niederspannungs-Kabelnetz wird entsprechend erweitert. Eine zusätzliche Transformatorenstation ist nicht erforderlich. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden, in Koordination mit den anderen Versorgungsträgern, die erforderlichen Niederspannungskabel im öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

Das E-Werk bittet darum, die Hausanschlusskabel im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegen zu dürfen.

Im Planungsbereich sind vor Beginn der Arbeiten keine Leitungsverlegungen notwendig. Die Mindestabstände der westlich des Baugebiets verlaufenden „20-kV Freileitung“ sind ausreichend eingehalten.

2.8.4 Telekommunikation

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 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass im Rahmen der Tiefbauplanung in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Außerdem muss eine Fläche für die Aufstellung von einem oberirdischen Schaltgehäuse an der Einmündung der Planstraße 1 in den Allmendweg zur Verfügung gestellt werden. Diese Ausweisung erfolgt im Bereich des öffentlichen Müllabstellplatzes.

Die Herstellung der Zuführung für das Neubaugebiet lässt sich die Deutsche Telekom AG noch offen.

2.8.5 Abfallentsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets sieht eine Stickerschließung vor. Die Dimensionierung der Wendeanlage ist nicht für Müllsammelfahrzeuge ausgelegt. Dies bedeutet, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen. Deshalb wurde im Einmündungsbereich der Planstraße 1 in den Allmendweg ein Müllabstellplatz mit einer Größe von ca. 42 m² ausgewiesen.

Die künftigen Bewohner bzw. Eigentümer werden von der Gemeinde Steinach auf die Besonderheit bei der Bereitstellung der Abfallbehälter entsprechend hingewiesen.

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

2.9 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist 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. Städtebauliche Daten

3.1 Flächenbilanz:

WA-Fläche		4.395 m ²
Private Grünfläche		120 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche einschl. Geh-/Radweg und Müllabstellplatz		1.005 m ²
Öffentliche Grünfläche		655 m ²
Gesamtfläche		6.175 m ²
Nettobauland	4.395 m ²	
Bruttobauland	6.175 m ²	

3.2 Bauliche Nutzung

7 Eigenheime:	10 WE
1 Doppelhaus:	2 WE
Wohneinheiten gesamt:	12 WE
Einwohner: (12 WE x 2,5)	30 EW
Nettowohndichte:	68 EW/ha
Bruttowohndichte:	49 EW/ha

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Folgeeinrichtungen

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen.

4.2 **Überschlägige Erschließungskosten**

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

Straßenbau	150.000 €
Wasserversorgung	25.000 €
Kanalisation	140.000 €
Beleuchtung	25.000 €
Vermessung	15.000 €
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	17.000 €
Gesamtsumme (brutto)	372.000 €

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, Strom- oder Telekommunikationsleitungen enthalten.

4.3 **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Baulandumlegung wird angestrebt.

5. **Umweltbericht nach § 2a BauGB**

Der Umweltbericht befindet sich in der Anlage 5 dieses Bebauungsplans und wird hiermit der Begründung zugeordnet.

Aufgestellt: Lahr, 01.07.2013

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin