



**Gemeinde Steinach**  
**Kirchstraße 4**  
**77790 Steinach**

---

## Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan

**Bebauungsplan : Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan für das Gebiet**

**„Winterhalde II“**

**mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Steinach, .....

Planer:

Bürgermeister:

Nicolai Bischler

## 1. Allgemeines

### 1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Ende 2022 hat die in Welschensteinach ansässige Schreinerei einen Bauantrag zum Bau einer offenen Überdachung zur temporären Lagerung von Materialien auf den Grundstücken Flst. Nrn. 432 und 57 (jetzt 57/1) an der Straße „Winterhalde“ eingereicht.

Das Vorhaben befindet sich größtenteils im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Untertal-Winterhalde“ aus dem Jahr 1969. Der maßgebende Bereich – Flst. Nr. 57/1 ist dort als „Landwirtschaftliche Fläche“ ausgewiesen. Er wird nun durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überlagert. Die übrige im Geltungsbereich liegende Fläche sowie das bestehende Betriebsgelände, Flst. Nr. 432, waren ebenfalls in den ursprünglichen Bebauungsplan einbezogen worden. In einem Änderungsverfahren, das am 15.12.1974 in Kraft getreten ist, wurde das Flst. Nr. 432 jedoch wieder aus dem Bebauungsplan ausgeklammert.

Der Bauantrag ist unter Berücksichtigung der derzeitigen Sach- und Rechtslage nicht genehmigungsfähig und wurde daher zurückgezogen.

Seitens des Schreinereieinhabers wurde daraufhin auf Grundlage von § 12 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt.

In diesem Zug wurde die Notwendigkeit des Bauvorhabens wie folgt begründet (im Wortlaut zitiert):

- Wirtschaftliches und rationelles Weiterführen des Handwerksunternehmens
- Sicheres Arbeiten an Maschinen und Arbeitsplätzen gewährleisten
- Be- und Entladen von Material auf nichtöffentlichen Straßen
- Sicheres Lagern und Transportieren von fertigem und halbfertigem Material mit Rollwägen und Hubarbeitsgeräten (ergonomisches Arbeiten)
- Mitarbeiter-Parkplätze schaffen
- Erhalt und Schaffen von regionalen Arbeitsplätzen im Handwerk
- Als fortschrittlicher Ausbildungsbetrieb weiter bestehen

- Optische Verbesserung der Lagerfläche durch ein begrüntes Dach
- Verbesserung des Schallschutzes
- Entlastung der Verkehrslage in der Winterhalde.

Bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans müssen neben den Interessen des Vorhabenträgers auch städtebauliche Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans sprechen.

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Winterhalde II“ können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Firmenerweiterung geschaffen und so der Schreinerei Entwicklungslösungen aufgezeigt werden. Die Gemeinde Steinach sieht es als eine vordringliche Aufgabe an, darauf zu achten, Arbeitsplätze zu sichern und Maßnahmen zu ergreifen, weitere Arbeitsplätze zu schaffen. An dem langfristigen Erhalt des Betriebsstandorts besteht ein öffentliches Interesse.

Die Schreinerei hat als Vorhabenträger für das Bauvorhaben einen mit der Gemeinde Steinach abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten ausgearbeitet und wird sich zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungskosten in einem Durchführungsvertrag verpflichten. Dieser wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans unterzeichnet sein.

## 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des vorgenannten Bauvorhabens geschaffen werden. Es werden jedoch nur Minimalfestsetzungen aufgenommen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird in den Bebauungsplan integriert und ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 5.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll insbesondere sichergestellt werden, dass sich die Planung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in den Bestand einfügt sowie die angrenzende Wohnbebauung ausreichend hinsichtlich Lärm geschützt wird.

Da die Schreinerei an diesem Standort bereits angesiedelt ist, macht die Suche nach Alternativflächen andernorts für die Erweiterung keinen Sinn. Das Bauvorhaben dient zur Sicherung sinnvoller Betriebsabläufe im Bestand. Die vorhandene Infrastruktur kann unverändert genutzt werden.

Das geplante Bauvorhaben schließt mit seiner Nordwestseite unmittelbar an die bestehenden Betriebsgebäude an. Nordöstlich befinden sich zwei Wohngebäude (Winterhalde 3 und 3a) auf einer Fläche, die gemäß Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist. Somit liegt der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans in einer Freifläche, die von der bestehenden gewerblichen und wohnbaulichen Nutzung flankiert wird. Die Fläche ist daher nicht dem Außenbereich zuzuordnen. Die Baumaßnahme, auch wenn es sich um eine kleinflächige Erweiterung handelt, dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung. Daher ist die Grundvoraussetzung zur Anwendung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB gegeben.

Eine weitere Voraussetzung ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Aufstellung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche umfasst. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans weist eine Größe von ca. 495 m<sup>2</sup> auf. Bezogen auf eine Grundflächenzahl von 0,8 für Gewerbegebiete bedeutet dies eine zusätzlich mögliche Grundfläche von ca. 396 m<sup>2</sup>. Es werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Winterhalde II“ stehen. Daher ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Zudem 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 auch 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.

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

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortseingangsbereich von Welschensteinach, von Steinach kommend. Es liegt östlich der Talstraße (Landesstraße L 103), die als übergeordnete Verkehrsader fungiert. Das bestehende Betriebsgelände der Schreinerei grenzt direkt nordwestlich an. In der Umgebung befinden sich Wohngebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,05 ha (495,40 m<sup>2</sup>) auf.

Folgende Grundstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs:

Flst. Nrn. 57/1 und 432 (Teil).

### **1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse**

Die im Plangebiet liegenden Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Bei dem Grundstück Flst. Nr. 432 handelt es sich um das bestehende Betriebsgelände des Vorhabenträgers. Die für die Erweiterung zusätzlich erforderliche Fläche des neu gebildeten Grundstücks Flst. Nr. 57/1 wird vom Vorhabenträger von Privat erworben.

## 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 2002 mit dem Zieljahr 2017 ist das Plangebiet großteils als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Nordwesten ist ein kleiner Streifen als bestehende Mischbaufläche und im Südwesten im Übergang zur bestehenden Straße „Winterhalde“ eine bestehende Wohnbaufläche enthalten.

Auszug aus dem Planteil des rechtswirksamen Flächennutzungsplans:





Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans (§ 8 Abs. 2 BauGB). Er wird daher im Wege der Berichtigung zeitnah angepasst (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB).

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## **2. Inhalt der Planung**

### **2.1 Gesamtkonzeption**

Die Erweiterungsfläche gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im Nordosten wird die neue Lagerhalle in das Gelände einmodelliert. Sie erstreckt sich parallel zum Hang. Der südwestliche Teil bindet unmittelbar an die bestehende öffentliche Erschließungsstraße „Winterhalde“ an. Hier ist neben den erforderlichen Zugangs- und Rangierflächen die Errichtung von Stellplätzen geplant.

### **2.2 Projektbeschreibung der geplanten Lagerhalle/Vorhaben- und Erschließungsplan**

Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsteht eine Überdachung (3-seitig umschlossene Lagerhalle) zur temporären Lagerung von Materialien. An der Nordost- und Ostgrenze wird sie auf die Grundstücksgrenze gebaut. Die erforderlichen Abstandsbaulasten auf den angrenzenden Grundstücken müssen entsprechend gesichert werden. Im Baulastenbuch gibt es in diesem Bereich bereits schon bestehende Baulasten. Mit ihrer offenen Nordwestseite schließt die Halle unmittelbar an das bestehende Betriebsgelände an.

Der eingeschossige Baukörper weist entlang der Südostgrenze eine Länge von ca. 38,70 m auf, die Breite beträgt ca. 8,20 m. Insgesamt entsteht so eine Grundfläche von 311 m<sup>2</sup>, wovon 289 m<sup>2</sup> zur Nutzung zur Verfügung stehen. Um in der Gesamtlänge oder ggf. in der Positionierung eine gewisse Flexibilität erhalten zu können, wird im zeichnerischen Teil ein

nach Südwesten verlängertes Baufenster ausgewiesen, innerhalb dessen der Baukörper auch verschoben oder verlängert werden kann.

Mit Ausnahme der erforderlichen Stützmauern nach Süd- und Nordosten hin wird die Lagerhalle in Holzbauweise errichtet. Die Überdachung erfolgt in Form eines Flachdachs (DN 3%), das extensiv begrünt wird.

Die entstehende Gebäudehöhe liegt bei ca. 4,86 m, bezogen auf die Oberkante EG Fertigfußboden, in diesem Fall OK Asphalt. Somit ist die Lagerhalle auf gleichem EG-Höhenniveau wie die angrenzende Werkhalle.

Die im VEP angegebene Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit 250,44 m+NN darf um maximal 0,20 m, die dort angegebene Firsthöhe darf um maximal 0,50 m unter- oder überschritten werden. So bleibt etwas Spielraum in der Ausführungsplanung. Zudem dürfen technisch bedingte Dachaufbauten sowie Anlagen, die zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, die Gebäudehöhe überschreiten.

Die Nutzung und Bebauung der Grundstücksfläche als Erweiterung des bestehenden Schreinereibetriebs wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt, der in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert ist.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der mit dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) flächenidentisch ist, ist ausschließlich das Bauvorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat:

Bau einer Überdachung zur temporären Lagerung von Materialien entsprechend dem in der Anlage 5 dargestellten Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **2.3 Umwelt/Artenschutz**

### **2.3.1 Umweltbeitrag**

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Daher 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.



Aus diesem Grund wurde ein Umweltbeitrag erarbeitet, der unter Anlage 6 Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Darin wurden die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter (Mensch, Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter) untersucht. Zudem erfolgte eine Einarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange.

Basierend auf dem Ergebnis wurden folgende grünplanerischen Festsetzungen, Maßnahmen für den Artenschutz bzw. Empfehlungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in die Schriftlichen Festsetzungen übernommen, um Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Mensch, Boden, Wasser und Klima zu vermeiden, zu minimieren oder zu kompensieren:

- Flächenversiegelung soweit wie möglich minimieren
- Belagsflächen, wo möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen anlegen
- Schutz des Bodens gemäß Kap. 4.1.4 (Schriftliche Festsetzungen zum Bebauungsplan)
- Dachbegrünung Lagerhalle
- Insektenverträgliche Beleuchtung
- Maßnahmen für den Artenschutz (Mauereidechse)
- Ökologische Baubegleitung und Monitoring.

### 2.3.2 Artenschutz

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine artenschutzrechtliche Abschätzung als Grundlage für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, wenn aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind.

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für sogenannte „kleine“ Pläne mit einer

Grundfläche bis zu 20.000 m<sup>2</sup> aus. Das ändert aber nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie des Risikomanagements).

Für die artenschutzrechtliche Betrachtung ist der tatsächlich ausgebildete Bestand zugrunde zu legen. Dieser wurde durch Herrn Dipl.-Biol. Hans Ondraczek aus Horben untersucht. Die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) in der Fassung vom 20.07.2023 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 7.

Das Ergebnis lässt sich wie folgt zusammenfassen:

„Die Vorhabensfläche, insbesondere die durch das Vorhaben beanspruchten Mauern, haben, wenn auch nordwestexponiert, Potenzial für Mauer- und Zauneidechsen. Eine Betroffenheit weiterer planungsrelevanter Arten durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. (...) Gebäudebrüter wurden in unmittelbarer Umgebung des Vorhabens keine festgestellt. Gehölze gibt es im näheren Umfeld des Vorhabens keine. Ein Vorkommen planungsrelevanter Brutvogelarten kann im Wirkraum des Vorhabens ausgeschlossen werden. Das Firmengebäude der Schreinerei hat kein Potenzial als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen. Ein Vorkommen von Fledermäusen im Wirkraum des Vorhabens kann ausgeschlossen werden. Das Grünland bietet planungsrelevanten Schmetterlingsarten keinen Lebensraum. Gewässer für planungsrelevante Amphibien gibt es in der Umgebung des Vorhabens nicht. Für andere planungsrelevante Arten gibt es keinen Lebensraum.

(...) Die Mauereidechse wurde bei allen 4 Begehungen nachgewiesen, maximal bei einer Begehung 5 Individuen. Es wurden u.a. auch juvenile Tiere und damit Reproduktion auf der Vorhabensfläche nachgewiesen. Die Nachweise erfolgten auf den Mauern der Vorhabensfläche und in deren Umgebung sowie im Hof der Schreinerei.

(...) Durch die Maßnahme CEF1 wird der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ausgeglichen. Durch den Rückbau der Mauern unter ökologischer Baubegleitung (Maßnahme V1), die Entfernung von Ruhestätten von der Vorhabensfläche (Maßnahme V2), das Stellen und den Unterhalt eines Reptilienzauns (Maßnahme V3 und V4) sowie der Kontrolle der Vorhabensfläche auf Freiheit von Mauereidechsen und ggf. deren Umsetzung (Maßnahme

V5) kann eine Tötung von Mauereidechsen vollumfänglich vermieden werden. Bei Durchführung o.g. Maßnahmen löst das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG aus.“

## **2.4 Landwirtschaft**

An den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans grenzen im Osten sowie im Nordosten weiterhin landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese Flächen werden durch die Bauabsichten jedoch nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt, die Erschließung ist weiterhin 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**

Im Umfeld des bestehenden Betriebsgeländes bzw. der geplanten Erweiterung der Schreinerei befinden sich Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen in Form von Wohnbebauung. Aus diesem Grund muss im Rahmen der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans die durch die Nutzung verursachte Lärmeinwirkung auf die schutzbedürftige Nachbarschaft prognostiziert und beurteilt werden. Im Rahmen dieser Immissionsprognose soll auch festgestellt werden, inwieweit der bestehende Betrieb eine relevante Geräuschvorbelastung für die von der Betriebserweiterung betroffenen angrenzenden Grundstücke darstellt.

Aus diesem Grund wurde das Ingenieurbüro Gerlinger + Merkle Ingenieurgesellschaft für Akustik und Bauphysik mbH aus Schorndorf mit einer Schallimmissionsprognose beauftragt. Sie ist unter der Berichts-Nr. 23-105/23 in der Fassung vom 14.09.2023 Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unter Anlage 8.

Darin wurde nachgewiesen, dass mit der vorgesehenen Erweiterung der Schreinerei keine unzulässige Lärmeinwirkung in der Nachbarschaft verursacht wird.

Vorausgesetzt werden bei der Berechnung jedoch:

- Betriebszeit von 7 bis 17 Uhr an Werktagen, kein Nachtbetrieb
- Elektro-Stapler im Einsatz (im Freien) – kein Dieselstapler
- Lärmbewusstes Verhalten der Mitarbeiter – Vermeidung von unnötigem Lärm

Diese organisatorischen Regelungen und Maßnahmen können nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden. Sie sind in der Baugenehmigung entsprechend zu berücksichtigen.

## **2.6 Verkehrssituation/Abfallentsorgung**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Straße „Winterhalde“ an, die an die Talstraße (Landesstraße L 103) anbindet. Hierüber ist die öffentliche Erschließung des bestehenden Betriebsgeländes und dieser geplanten Erweiterung sowie auch die Abfallentsorgung gesichert. Die vorhandenen Grenzverläufe der öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert bestehen.

Die Grundstücksbesitzer können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraße „Winterhalde“ zur Abholung bereitstellen.

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

## **2.7 Gewässersituation**

Nordwestlich des Betriebsgeländes verläuft außerhalb des Geltungsbereichs der Welschensteinacher Bach. Der Gewässerverlauf sowie die Schutzflächen werden von dieser Planung nicht tangiert.

## **2.8 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)**

Hinsichtlich des Hochwasserschutzes ist dieser für den Geltungsbereich gegeben. Die Grundlage für diese Prüfung bilden die Kartierungen, die im Rahmen des Hochwasserrisikomanagements erstellt wurden.

## **2.9 Technische Ver- und Entsorgung**

### **2.9.1 Bestehendes/gewähltes Entwässerungssystem**

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt analog des Bestands im Trennsystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird an das bestehende Schmutzwassernetz in der L 103 (Talstraße) abgegeben. Über diese Haltung wird das Schmutzwasser zur Kläranlage des Abwasserzweckverbands Kinzig- und Harmersbachtal in Biberach geleitet.

Die Einleitung der anfallenden Niederschlagsabflüsse erfolgt ortsnah in den Welschensteiner Bach, der nordwestlich das Betriebsgelände begrenzt.

### **2.9.2 Wasserversorgung**

Hinsichtlich der Wasserversorgung ist diese sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her über das zentrale Wasserversorgungsnetz der Gemeinde Steinach gesichert.

In der Talstraße (L 103) verläuft eine Fernwasserleitung (DN 100) des Zweckverbands Wasserversorgung Kleine Kinzig. Diese ist in einem Schutzstreifen verlegt, der eine Fläche von je 3 m links und 3 m rechts der Leitungssachse umfasst. In diesem Schutzstreifen dürfen keine Einrichtungen und Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit und den Betrieb der Fernwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden. Das Plangebiet ist jedoch so weit entfernt, dass hier keine Konflikte entstehen.

### **2.9.3 Elektrizität**

Die Stromversorgung erfolgt aus dem Versorgungsnetz des Überlandwerks Mittelbaden GmbH & Co. KG.

Das Plangebiet wird an der nördlichen Ecke von einer Freileitungstrasse (1-kV und Straßenbeleuchtung) überspannt. Die VDE-Bestimmungen schreiben bei Bebauung bestimmte Mindestabstände vor. Es wird gebeten, Bauanträge für Neubauten, die im Leitungsbereich errichtet werden sollen, dem Überlandwerk Mittelbaden zur Abstandsprüfung

zu überlassen und sich frühzeitig vor Baubeginn bei der Bezirksstelle in Hausach zu melden, um entsprechende Vorarbeiten durchplanen zu können. Zusätzlich werden Sicherheitsvorkehrungen an der Leitung erforderlich.

Im Zuge der Vorplanung Hochbau wurde nach Möglichkeiten gesucht, wie der Masten Nr. 433, der unmittelbar nordöstlich außerhalb des Geltungsbereichs auf Flst. Nr. 52 steht, gesichert werden kann.

Basierend auf den Ergebnissen eines Vororttermins müssen folgende Maßnahmen vor Baubeginn ausgeführt werden.

- Sicherung durch Abspannung durch das Überlandwerk
- Oberflächliche Markierung des erdverlegten Kabels durch das Überlandwerk
- Einbau eines Verbaus vor Aushub der Baugrube durch den Bauherrn bzw. dessen beauftragte Tiefbaufirma (Darstellung in Ausführungsplänen Hochbau)
- Sicherung des erdverlegten Kabels durch den Bauherrn bzw. dessen beauftragte Tiefbaufirma

#### **2.9.4 Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit 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.

#### **2.10 Altlasten/altlastverdächtige Flächen**

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unter-



richten. Die 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Winterhalde“ ist dem Landratsamt Ortenaukreis für das heutige Grundstück Flst-Nr.: 57 eine im Zusammenhang mit der Altlastenbearbeitung stehende Fläche bekannt, die i. R. der „Kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ erhoben wurde. Hierbei handelt es sich um die Fläche „Winterhalde 3“ in 77790 Steinach, Obj.-Nr. 06414.

Nach derzeitigem Kenntnisstand handelte es sich hierbei um die Vermietung von Baumaschinen von ca. 2004 bis 2006.

Die Fläche wurde am 27. März 2012 beim Landratsamt Ortenaukreis hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfads „Boden – Grundwasser“ bewertet und auf Beweisebene 1 in „Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Die Einstufung in „Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Fläche aus der Altlastenbearbeitung ausgeschieden ist und beim Landratsamt Ortenaukreis zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert wird. Mit der Archivierung wird belegt, dass im Rahmen der systematischen Altlastenbearbeitung zum Zeitpunkt der Bewertung ein Altlastverdacht bzw. eine Altlast ausgeschlossen werden konnte.

Der Standort ist keine altlastverdächtige Fläche.

Die Fläche wird beim Landratsamt Ortenaukreis für den Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ entsprechend im Bodenschutz- und Altlastenkataster geführt.

## 2.11 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Untertal-Winterhalde“ bzw. der folgenden Änderungen keine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt.

Nordwestlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Landesstraße L 103 (Talstraße) wurde im Jahr 2013 der Bebauungsplan „Allmend II“ (Bebauung entlang der Straße „Am Kapf“) aufgestellt. Hier erfolgte eine Untersuchung auf mögliche Kampfmittel. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Sprengbombenblindgängern ergeben.

Somit liegen der Gemeinde Steinach keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor bzw. traten im Rahmen der Bautätigkeiten nicht auf.

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

## **2.12 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des kristallinen Grundgebirges, welche stellenweise von quartären Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Die Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

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

## **3. Umweltverträglichkeit**

Da es sich bei der Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans um eine Maßnahme zur Nachverdichtung des Bestands im Rahmen der Innenentwicklung handelt und die zusätzlich zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann

gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund 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. Auswirkungen der Planung**

##### **4.1 Folgeeinrichtungen**

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

##### **4.2 Bodenordnung**

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse kann die Neuaufteilung der Flurstücke durch einen Veränderungsnachweis verwirklicht werden. Eine gesetzliche Baulandumlegung ist daher nicht erforderlich.

##### **4.3 Kosten**

Durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen Planungskosten für das Bebauungsplanverfahren sowie für die Fachbeiträge Naturschutz, Artenschutz und Lärm. Diese werden vom Vorhabenträger getragen.

##### **4.4 Erschließung / Technische Ver- und Entsorgung**

Die Bebauungsplanaufstellung verursacht keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen.

Aufgestellt: Lahr, 15.01.2024

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern  
Dipl.-Ing. Stadtplanerin