

GEMEINDE STEINACH

Ortenaukreis

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Untertal - Winterhalde" in der Fassung der 7. Änderung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

I. Allgemeines

Die Gemeinde Steinach liegt im Mittleren Kinzigtal - ca. 25 km östlich von Offenburg und grenzt im Norden an Biberach und die Stadt Zell am Harmersbach, im Osten an die Stadt Haslach, im Süden an die Gemeinde Hofstetten sowie im Westen an Schuttertal.

Zusammen mit dem 1972 eingemeindeten Ortsteil Welschensteinach hat sie derzeit ca. 3.977 Einwohner.

Über die B 33 (Offenburg – Villingen-Schwenningen – Ravensburg) und der B 294 (Freiburg – Pforzheim) ist Steinach an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

I.1 Erfordernis der Planung

Der Gemeinde Steinach stehen im Ortsteil Welschensteinach derzeit kaum erschlossene Bauplätze im Gemeindegebiet zur Verfügung, so dass die Gemeinde bestehenden Nachfragen nach Bauland nicht nachkommen kann.

Dies sorgte dafür, dass dem stetigen Anstieg der Bevölkerung bis 2008 seitdem nun Abwanderungen im Gemeindegebiet zur Folge hatten. Diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung soll diesem Trend der Abwanderung entgegenwirken.

I.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch diese Erweiterung des bestehenden Baugebiets in Welschensteinach wird das Angebot mit Plätzen an unterschiedlichsten Wohnbauflächen im Gemeindegebiet gestärkt. Mit der Erhöhung des Angebots steigert die Gemeinde die Attraktivität und Mannigfaltigkeit an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet, und ist somit breiter in ihrem Potential aufgestellt, den Nachfragen der Interessenten gerecht zu werden.

Da auch schon konkrete Anfragen von Einwohnern Steinachs bezüglich dieser Fläche vorliegen, gibt die Gemeinde durch diese Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken ihren Bürgern die Möglichkeit, sich innerhalb des Gemeindegebiets baulich verändern zu können, ohne dabei ins Umland abwandern zu müssen. Dieser Bebauungsplan zielt darauf ab, die bauliche Eigenentwicklung des Ortsteils Welschensteinach zu sichern und nachhaltig die Bevölkerungszahl zu stärken und zu fördern.

Im Zuge dieser Planung soll auch die Straße „Winterhalde“ hinsichtlich ihres tatsächlichen Verlaufs im bestehenden Wohngebiet in die Bebauungsplanänderung mit aufgenommen werden.

Des Weiteren werden im Wohngebiet Baugrenzen entsprechend des Bestands angepasst, die aufgrund des abweichenden Straßenverlaufs nicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan übereinstimmen.

I.3 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Ortsteils Welschensteinach. Der Geltungsbereich dieser Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,3 ha.

I.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich handelt es sich, ausgenommen der bestehenden Straßenverkehrsfläche „Winterhalde“, um Flächen, die sich im Privateigentum befinden.

I.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Da der Flächennutzungsplan diese Fläche bereits als Wohnbaufläche ausweist, entwickelt sich die Bebauungsplanänderung aus dem rechtskräftigen

Flächennutzungsplan (zweistufige Bauleitplanung) und bedarf somit nicht der Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde.

Das Regierungspräsidium hat im Zuge der Planung darauf hingewiesen, dass ein eventueller Ausbau der Ortsdurchfahrtsstraße im Bereich der privaten Grünfläche möglich ist.

II. Inhalt der Planung

II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung bei der Erweiterungsfläche wird entsprechend des Bestands als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Dabei werden aufgrund der Lage sowie des vorhandenen Bestands, an dem sich die Erweiterung orientiert, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, damit der Gebietscharakter auch durch die Erweiterung weiterhin gewahrt bleibt.

Um die Entstehung von großen Gebäudekubaturen z. B. durch Mehrfamilienhäuser verhindern zu können, wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt. Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung in ihrem Maßstab einfügt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhenfestsetzung der baulichen Anlagen über die maximale Wand- und Firsthöhe definiert.

Die geringe Siedlungs-, Wohn- und Bebauungsdichte in Welschensteinach kennzeichnet auch das Wohngebiet „Winterhalde“. Die dort vorkommende Bebauung, auf den recht großzügig ausfallenden Grundstücksgrößen, wird durch Einzelhausbebauung geprägt. Um die vorherrschende Dichte im Erweiterungsbereich fortzuführen, wird die GRZ auf 0,2 festgesetzt. Für das Gebiet nördlich der Planstraße gilt, wenn sich Grundstücke aus einer Wohnbaufläche und einer privaten Grünfläche zusammensetzen, dass die GRZ sich allein auf die Wohnbaufläche bezieht.

Da die Planstraße 1 vorerst nicht realisiert wird, bemessen sich die maximalen Höhenfestsetzungen für Wand und First an der Höhenlage des bestehenden Straßenverlaufs. Die maximalen Wand- und Firsthöhen werden in Metern über Normal Null angegeben und steuern die Höhenentwicklung der Hauptgebäude. Diese sind den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils zu entnehmen.

Des Weiteren wird eine maximale talseitige Wandhöhe für bauliche Anlagen nördlich der Planstraße 1 geregelt, gemessen von der Oberkante des geplanten Geländes bis zum obersten Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand. Das Maß hierfür darf talseitig maximal 8,30 m betragen.

Der Bebauungsplan sieht eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern vor. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass sich künftige Hochbauplanungen in die bestehende Bebauung sowie in die topographischen Gegebenheiten einfügen.

Durch die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche über Baugrenzen wird dies noch gestärkt. Die Baufenster in der Erweiterungsfläche bieten genügend Flexibilität für die Ausrichtung von Gebäuden auf dem Grundstück. Gleichzeitig wird aber einer Streubebauung vorgebeugt, die dem bestehenden Charakter des „Allgemeinen Wohngebiets“ entgegensteht.

Die Baugrenzen innerhalb des Bestands werden für die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 59, 428 und 434 neu angepasst. Da sich der tatsächliche Straßenverlauf nicht mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplans deckt und im Laufe der Jahre dadurch bauliche Anlagen entstanden sind, die den festgesetzten Baugrenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans entgegenstehen, werden im Zuge dieser Änderung die Baugrenzen entsprechend den tatsächlichen Gegebenheiten neu definiert. Es gelten weiterhin die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für diese Flurstücksnummern. Alle anderen Festsetzungen sind nachrichtlich aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan in den zeichnerischen Teil übernommen worden.

Die Bebauung wurde der Hanglage angepasst. Über die Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird eine einheitliche Dachlandschaft erzeugt. Diese Ausrichtung orientiert sich am Bestand „Winterhalde“. Deshalb ist im südlichen Bereich nur eine Traufstellung zum Hang vorgesehen, wobei sich im nördlichen Bereich auch eine Giebelstellung realisieren lässt. Abweichungen bis zu 15° sind zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche umgesetzt werden. Für Garagen und Carports wird jeweils ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Als Dachform sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Gegeneinander versetzte Pultdächer, als Form eines Satteldachs, sind ebenfalls erlaubt. Um entsprechend großzügig Spielraum bei der Wahl der Dachneigung anzubieten, ist diese von 28° - 42° umsetzbar.

Gerade bei einer steileren Dachform ist dann bei den Gebäuden eine bessere bauliche Ausnutzung des Dachgeschosses zu erreichen.

Für die Regelung über Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte, dachfirstübergreifende Dachaufbauten sowie Wiederkehre bei den Hauptgebäuden ist die Dachgaubensatzung der Gemeinde Steinach ausschlaggebend. Deren Festsetzungen sind Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften in den planungsrechtlichen Festsetzungen zu dieser Bebauungsplanänderung.

Orientierend am Bestand sind als Dacheindeckung zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft matte oder seidenmatte sowie engobierte Tonziegel oder Betondachsteine, in roten bis braunen oder dunkelgrauen bis schwarzen Farbtönen, zu verwenden. Solar- und Fotovoltaikanlagen sind davon jedoch ausgenommen.

Die Planung sieht vor, dass zusätzlich zwei Einzelhäuser auf insgesamt zwei Grundstücken hergestellt werden. Nach den planungsrechtlichen Festsetzungen können so bis zu vier Wohneinheiten geschaffen werden.

Von der ansässigen Schreinerei Obert Fensterbau in der „Winterhalde“ mit der Hausnummer 1, als auch von der Schlosserei Wölfe in der Talstraße 27, die sich in der näheren Umgebung zum Erweiterungsgebiet befinden, sind keine negativen Auswirkungen auf die Ausweisung der Wohnbauflächen zu erwarten, da es sich hier um Handwerksbetriebe handelt, die nach BauNVO über gemischte Bauflächen festgesetzt sind, die dem Wohnen dienen und Gewerbebetriebe nur zulassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

II.2 Grünordnung

II.2.1 Umweltbericht

Für die Erweiterung des Wohngebiets wurde ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dieser Umweltbericht von Frau Alexandra Stöhr, Freie Garten- und Landschaftsarchitektin in Steinach, ist Bestandteil der Bebauungsplanänderung (Anlage 5).

II.2.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Mit der geplanten Bebauung des Gebiets „Winterhalde“ ergeben sich Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung, Luft und Klima, Boden und Wasser, die nicht innerhalb des Änderungsbereichs kompensiert werden können.

Da der Ausgleich nicht im Änderungsbereich des Bebauungsplans erbracht werden kann, werden außerhalb des Änderungsbereichs folgende Maßnahmen nachrichtlich der Bebauungsplanänderung zugeordnet:

Der externe Ausgleichsbedarf für die Erweiterung der Wohnbaufläche der 7. Änderung des Bebauungsplans „Untertal - Winterhalde“ wird in Form von 35 Obstbäumen auf dem Flurstück mit der Nummer 60 umgesetzt. Dabei hat der Ausgleich auf Teilflächen der Flurstücksnummer 60 zu erfolgen.

Die dingliche Sicherung der Ersatzmaßnahme auf privater Fläche erfolgt über eine Grunddienstbarkeit auf unbegrenzte Zeit. Die Pflege wird vom Grundstückseigentümer übernommen. Hierzu wird ein Pflegevertrag über 25 Jahre geschlossen.

Die rechnerische, flächenbezogene Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und der Ausgleichsmaßnahmen ist in der Ziffer 15 des Umweltberichts zur Bebauungsplanänderung aufgeführt.

II.3 Verkehrsplanung

Da der rechtskräftige Bebauungsplan einen abweichenden Straßenverlauf aufzeigt, wird über die Änderung der tatsächliche Straßenverlauf der Straße „Winterhalde“ rechtlich festgesetzt.

Durch die Fortführung der bestehenden Straße „Winterhalde“ werden die beiden neuen Grundstücke erschlossen. Die Breite der Verkehrsflächen beträgt 5 m. Die Planstraße 1 wird vorerst nicht realisiert, aber im Zuge einer erneuten Erweiterung umgesetzt.

Die Erfahrungswerte zeigen, dass in Welschensteinach die Zahl der PKW je Wohneinheit deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Grund dafür ist die ungenügende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, zum anderen die nicht ausreichend gesicherte Nahversorgung des Ortsteils. Hinzu kommt, dass Welschensteinach nur über eine Grundschule verfügt und alle weiterführenden Schulen oder ein Krankenhaus größtenteils außerhalb des Gemeindegebiets liegen und der Bedarf hierfür über die Nachbarstädte Haslach und Hausach bzw. Offenburg gedeckt wird. Deshalb wurde in der Bebauungsplanänderung eine Erhöhung der nachzuweisenden Zahl der Stellplätze in Abhängigkeit der Wohnungsgröße festgesetzt. Der ruhende Verkehr im öffentlichen Straßenraum soll damit eingedämmt werden.

II.4 Gewässersituation

Der Änderungsbereich grenzt an den „Welschensteinacher Bach“, ein bestehendes Gewässer 2. Ordnung. Da es sich hierbei um ein Gewässer handelt, welches dem Innenbereich zuzuordnen ist, ist nach § 68b Abs. 6 WG ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 Metern einzuhalten, der der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des „Welschensteinacher Bachs“ dient. Die Ausweisung einer privaten Grünfläche von ca. 13 Metern Tiefe, die als Puffer zwischen dem „Welschensteinacher Bach“ und der Wohnbaufläche fungiert, gewährleistet das einzuhaltende Maß des notwendigen Gewässerrandstreifens ausreichend.

II.5 Ver- und Entsorgung

II.5.1 Gewähltes Entwässerungssystem

II.5.1.1 Schmutzwasser

Im Allgemeinen Wohngebiet verläuft die Entsorgung über das bestehende Trennsystem.

Somit kann das Schmutzwasser dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der bestehenden Straße „Winterhalde“ zugeführt werden. Dieser mündet im Einmündungsbereich „Winterhalde“/„Talstraße“ an den dort verlaufenden Schmutzwasserkanal.

Das Abwasser wird über weitere Sammler dem Klärwerk des Abwasserzweckverbands „Kinzig- und Harmersbachtal“ in Biberach zugeleitet.

II.5.1.2 Regenwasser – Oberflächenentwässerung

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz).

Das Regen- bzw. Oberflächenwasser muss nach dem Wassergesetz von Baden-Württemberg nach den örtlich gegebenen Möglichkeiten bewirtschaftet werden. Danach ist folgende Reihenfolge der Bewirtschaftungsmöglichkeiten in Wohngebieten vorgesehen:

1. Wenn die Möglichkeit besteht, ist das Niederschlagswasser im Baugebiet in Mulden über eine belebte Bodenschicht zu versickern.
2. Falls eine Versickerung nicht möglich ist, müssen die Oberflächenwasser einem Vorfluter zugeführt werden.

3. Damit ist die Leistungsfähigkeit des Vorfluters nach den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser – Regenrückhaltung – der LfU Baden-Württemberg zu beurteilen. Gegebenenfalls sind Rückhaltemaßnahmen erforderlich.

Diese Vorgehensweise wird bei der Entwässerungskonzeption berücksichtigt.

Versickerung

Das Gelände fällt mit einem Gefälle von ca. 13% sehr steil von Südost nach Nordwest ab. Die Höhendifferenz beträgt ca. 10 m.

Aus früheren Tiefbauarbeiten ist bekannt, dass im Plangebiet die Deckschicht über dem vorhandenen Grundgebirge aus lehmigem Sand und bindigen Böden mit geringer Durchlässigkeit besteht.

Eine Versickerung in Versickerungsmulden scheidet aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden und der Hanglage aus. Eine Versickerung befestigter Hof- und Dachflächen bei Hanglagen in linienförmigen Muldenversickerungen ist auch hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Unterlieger nicht empfehlenswert. Die Versickerungen würden zu einer gesteigerten Durchnässung des Untergrunds führen und damit die Gefahr von Hangrutschungen erhöhen.

Rückhaltung, Regenwasserableitung

Die Entwässerung des bestehenden Baugebiets „Untertal-Winterhalde“ erfolgt bereits im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird durch Kanäle der Kläranlage in Biberach zugeleitet. Das anfallende Regenwasser wird über Regenwasserkanäle dem „Welschensteinacher Bach zugeführt“.

Eine Retention des Regenwassers im öffentlichen Kanalnetz in der Erschließungsstraße ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht zweckmäßig.

Somit bleibt nur noch die Möglichkeit der Verminderung der Abflussspitze mittels teilweiser Regenwassernutzung bzw. Rückhaltung durch Regenwasserspeicher auf den Privatgrundstücken.

Zur Verminderung der Abflussspitzen und zur Regenwassernutzung wird daher in den bauplanungsrechtlichen Vorschriften festgesetzt, dass auf den Privatgrundstücken Regenwasserspeicher zu erstellen sind. Auf jedem Grundstück muss eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 5 m³ errichtet werden (2 m³ Nutzungsvolumen, 3 m³ Regenrückhalte-

volumen). Die Zisternen müssen gedrosselt mit maximal 0,7 l/s in den Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Abwasserbeseitigung der zwei Baugrundstücke erfolgt ebenfalls im Trennsystem. Das Schmutz- bzw. das gedrosselte Regenwasser aus den Regenspeichern wird an die bestehende Schmutz- bzw. Regenwasserkanäle in der „Winterhalde“ angeschlossen.

Folgender Drosselabfluss wird für die beiden Grundstücke ermittelt:
Mit privaten Regenspeichern mit gedrosseltem Abfluss auf jedem Grundstück kann das Regenwasser der Dachflächen und ein Anteil der befestigten Flächen zurückgehalten und gedrosselt an das Kanalnetz abgegeben werden. Die Oberflächenwässer von Außengebieten, Straßenflächen und den übrigen Grundstücksflächen, die von den Regenbecken nicht erfasst werden, laufen weiterhin direkt in das Kanalnetz.

Im Neubaugebiet sind insgesamt 2 Wohnhäuser vorgesehen. Nimmt man an, dass pro Wohnhaus bzw. Grundstück etwa 250 m² Fläche (Dach und Terrasse) an einem Regenspeicher angeschlossen sind, so ergibt sich im Neubaugebiet eine Gesamtfläche von 2 x 250 m² = 500 m² = 0,05 ha, die über Regenspeicher zurückgehalten werden können.

Mit diesen Angaben errechnet sich der Abfluss ins Kanalnetz wie folgt:

Fläche des Neubaugebiets	F = 0,2497 ha
mittlerer Abflussbeiwert (NBG) Regenspende	$\Psi_s = 0,40$ (weitläufige Beb.) $r_{15, n=1} = 145$ l/s ha

Fläche (Neubaugebiet ohne Fläche Regenspeicher) =
0,2497 ha - 0,05 ha = 0,1997 ha

Abflussbeiwert für diese Fläche:

$$0,1997 \text{ ha} \times \Psi_s + 0,05 \text{ ha} \times 0,90 = 0,2497 \text{ ha} \times 0,40$$

$$\Psi_s \text{ (Dach, Terrasse)} \quad \Psi_s \text{ NBG (mittel)}$$

$$\Psi_s = \frac{0,2497 \times 0,40 - 0,05 \times 0,90}{0,1997} = 0,27$$

Damit ergibt sich ein Abfluss von den Straßen- und Grundstücksflächen, die nicht über Regenspeicher zurückgehalten werden, von

$$Q = 0,1997 \text{ ha} \times 0,27 \times 145 \text{ l/s ha} = 7,8 \text{ l/s}$$

Bei 2 Wohnhäusern ergibt sich ein Gesamtabfluss aus den Regenspeichern von ca. $2 \times 0,7 \text{ l/s} = 1,4 \text{ l/s}$ in das Kanalnetz.

Bei einem Einbau von 2 Regenspeichern auf den beiden Grundstücken ermittelt sich dann folgender Gesamtabfluss in das bestehende Kanalnetz:

⇒ Abfluss von Straßen- und Grundstücksflächen, die nicht an Regenspeicher angeschlossen sind	$Q = 7,8 \text{ l/s}$
⇒ Abfluss aus Regenspeichern	$Q = 1,4 \text{ l/s}$

Summe	$Q_{\text{ges}} = 9,2 \text{ l/s}$

Der natürliche Abfluss aus dem unbebauten Plangebiet im Bereich des Bebauungsplans kann wie folgt abgeschätzt werden:

<u>Fläche des Neubaugebiets</u>	$F = 0,2497 \text{ ha}$
Abflussbeiwert (stark geneigtes Wiesengelände)	$\Psi_s = 0,25$
Regenspende	$r_{15, n=1} = 145 \text{ l/s}$
$Q_{\text{natürlich}} = 0,2497 \text{ ha} \times 0,25 \times 145 \text{ l/s} = 9,1 \text{ l/s}$	

Fazit:

Der gesamte Regenwasserabfluss aus den zusätzlichen 2 Grundstücken von $9,2 \text{ l/s}$ infolge der Drosselung mit 2 Regenspeichern liegt in derselben Größenordnung wie der natürliche Abfluss ohne Bebauung von $9,1 \text{ l/s}$. Das heißt, es wird durch die geplante Bebauung mit Hilfe der Regenspeicher keine Abflussverschärfung erzeugt.

Der Gesamtdrosselabfluss von $9,2 \text{ l/s}$ wird dem geplanten Regenwasserkanal zugeleitet und schließlich über bestehende Kanäle schadlos dem „Welschensteinacher Bach“ zugeführt.

Es wird empfohlen, eventuell anfallendes Quell- und Schichtenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken über die Hausentwässerungsanlage (RW-Kanal Trennsystem) aufzunehmen und abzuleiten.

II.5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sowohl von der Trinkwasserversorgung als auch von der Löschwasserversorgung her gesichert. Der Ortsteil Welschensteinach wird über Steinach vom Zweckverband „Kleine Kinzig“ zusätzlich zu zwei eigenen Quellen versorgt. Für die kommende Erweiterung bedeutet dies, dass an die bestehende Trinkwasserleitung in der Straße „Winterhalde“ angebunden werden kann.

II.5.3 Elektrizität

Die Versorgung zusätzlicher Anschlüsse im Änderungsbereich ist über das bestehende Stromnetz des E-Werk-Mittelbadens gesichert. Da es sich hier lediglich um maximal vier Wohneinheiten handelt, kann der Anschluss problemlos an das bestehende Netz erfolgen.

II.5.4 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.

II.6 **Altlasten**

Bei der Teilfläche im Bereich der Erweiterungsfläche mit der Flurstücksnummer 60 besteht kein Verdacht auf Altlasten, da es sich hier bis jetzt um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche handelt.

III. **Städtebauliche Daten**

III.1 Flächenbilanz für die Teilfläche mit der Flurstücksnummer 60

WA-Fläche	2.322,00 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	175,00 m ²
Private Grünfläche	557,00 m ²
Gesamtfläche	3.054,00 m²

Nettobauland	2.879,00 m ²
Bruttobauland	3.054,00 m ²

III.2 Bauliche Nutzung

2 Eigenheime:	4 WE
Wohneinheiten gesamt:	4 WE

Einwohner: (4 WE x 2,5)	10 EW
Nettowohndichte:	34,7 EW/ha
Bruttowohndichte:	32,7 EW/ha

IV. Auswirkungen der Planung

IV.1 Folgeeinrichtungen

Durch die Erweiterung dieses Baugebiets werden keine Folgeeinrichtungen erforderlich.

IV.2 Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet die Grundlage für die generelle Erschließung des Baugebiets. Es ist davon auszugehen, dass keine Baulandumlegung notwendig wird.

V. Umweltbericht nach § 2a BauGB

V.1 Stellungnahme nach Anlage zu § 2

Nach BauGB ist ein Umweltbericht vorzulegen. Anhand des gegebenen Prüfrahmens nach BauGB Anl. zu § 2 Abs. 4 und § 2a wird im Folgenden zu den jeweiligen Punkten im folgenden Stellung genommen. Bei der Planung handelt es sich nicht um ein „Bauplanungsrechtliches Vorhaben“ i. S. der Anlage 1 Nr. 18 UVPG, weshalb keine UVP oder eine Vorprüfung notwendig ist.

„Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.“
(Abs. 1 a der Anlage zum BauGB)

Gemarkung: Welschensteinach
Flurstück: Teil des Flurstücks Nr. 60
Größe Eingriffsfläche: 3.054qm

Lage:
Gewann Winterhalde, nördlichwestlich an die Eingriffsfläche anschließend fließt der „Welschensteinacher Bach“, daran wiederum anschließend befindet sich die L103. Nordöstlich existiert das Wohngebiet „Winterhalde“, südlich befinden sich die Wei- und Hofflächen des „Krummholzenhofs“.

Planung:
Erweiterung des Wohngebiets „Untertal - Winterhalde“ nach Südwesten um zwei Bauplätze; Allgemeines Wohngebiet; GRZ 0,2; Gebäudehöhe und Form an Bestand angleichend; Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohnungen

Erschließung: von der bestehenden Straße „Winterhalde“ aus

Schutzgebiete: Im Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

„Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.“
(Abs. 1 b der Anlage zum BauGB)

- Europäisches Netz "Natura 2000"
keine Beeinträchtigung des europäischen Schutzgebietsnetzes "Natura 2000" (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB; §§ 34 (1) und (2) BNatSchG), weitergehende Prüfungen im Sinne des § 34 BNatSchG sind nicht erforderlich.
- Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 Nr. 18 zum UVPG
nicht UVP-pflichtig, da die Schwellenwerte, in Bezug auf die Grundfläche, nicht überschritten werden
- Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung nach § 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG
wurde im Umweltbericht angefertigt
- Besonders geschützte Biotope nach §32 NatSchG
Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich kein nach § 32 NatSchG besonders geschütztes Biotop.
- Sonstige Schutzgebiete im Planungsgebiet:
keine vorhanden

„Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.“
(Abs. 2 a der Anlage zum BauGB)

Umweltbelange, Schutzgüter	Beschreibung des Bestands	Beschreibung der Beeinträchtigung	Bewertung der Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen	intensiv bewirtschaftete Wiese	Durch Bebauung und Versiegelung wird der Lebensraum teilweise zerstört; durch Anlage von Gärten anderer Lebensraumtyp geschaffen	mittel
Landschaftsbild / Erholung	Wiesen-/ Weidefläche	Offene Grünfläche wird bebaut; Schließung von Baulücken entlang der „Hauptstraße“	gering
Klima, Luft	siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet, Kaltluft kann den Hang herab in die Siedlung fließen	Kaltluftabflussbahn wird „verbaut“	hoch
Boden	jüngste Anschwemmungen der Haupttäler der „Kinzig“,	Durch Bebauung und Versiegelung teilweiser Wegfall der Bodenfunktionen	hoch (versiegelte Fläche)

	sandiger Lehm im Wechsel mit lehmigem Sand		gering (unversiegelte Fläche)
Wasser	<p>„Schotter des Reiß-Würm-Komplexes in großen Talsystemen“ (RWg) / Deckenschotter, sehr hohe Bedeutung</p> <p>Oberflächenwasser („Welschensteinacher Bach“)</p>	<p>Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und Wasserrückhaltung durch Versiegelung; Verminderung des Eingriffs durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge</p> <p>Wird nicht tangiert</p>	<p>hoch (versiegelte Fläche)</p> <p>gering (unversiegelte Fläche)</p>
Mensch und Gesundheit	Wiese / Weide mit mittlerer Verkehrsbelastung	Beeinträchtigungen der Anwohner durch Lärm und Staub während der Bauphase, Lärm- und Abgasbelastung durch späteres Verkehrsaufkommen da v.a. Bauplatz im NW nahe an L103	gering-mittel
Kultur- und Sachgüter	im überplanten Bereich befinden sich keine Kulturgüter; an Sachgütern sind landwirtschaftliche Produktionsflächen (Grünland) vorhanden.	Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche	gering-mittel
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima (Boden als Lebensraum und Funktionsträger für den Wasserkreislauf; Grundwasser als Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere, Vegetation als Einfluss für die Kaltluftentstehung)	Bewertung hinsichtlich der gegenseitigen Beeinflussung und den Auswirkungen für die geplante Nutzung	mittel

„Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.“
(Abs. 2 b der Anlage zum BauGB)

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut Tiere/Pflanzen: Verlust von Lebensraum Wiese/Weide

Schutzgut Landschaftsbild/Erholung: Verlust einer offenen Grünfläche innerhalb des Orts, keine Zersiedelung der Flächen außerhalb des Orts

Schutzgut Klima/Luft: Unterbrechung der Frischluftzufuhr ins Wohngebiet

Schutzgut Boden: Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung

Schutzgut Wasser: Verlust der Wasserfunktionen durch Versiegelung und größerer Oberflächen-Abfluss

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Veränderung zum jetzigen Zustand

„Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.“
(Abs. 2 c der Anlage zum BauGB)

Vermeidung

Die Vermeidung des Eingriffs würde bedeuten, dass die Erweiterung des Baugebiets nicht stattfinden würde.

Minimierung

Keine vollständige Versiegelung der befestigten Flächen: nur wasserdurchlässige Beläge, bzw. Entwässerung ins Gelände zulässig; Gehölzstreifen und Weide in „Privater Grünfläche“ werden nicht tangiert

Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bebauungsplanerweiterung könnte lediglich im Bereich der „Privaten Grünfläche“ ein Teil-Ausgleich stattfinden. Dies ist jedoch nicht möglich, da dort übergeordnete Planungen des Regierungspräsidiums Freiburg den Ausbau der L 103 vorsehen.

Ersatzmaßnahmen

Das verbleibende Defizit soll durch die Anpflanzung von 35 Streuobstbäumen auf der benachbarten Grundstücksfläche Nr. 60, die zum „Krummholzenhof“ gehört, ausgeglichen werden.

„In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.“
(Abs. 2 d der Anlage zum BauGB)

keine

„Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.“

(Abs. 3 a der Anlage zum BauGB)

Technische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung waren nicht erforderlich.

„Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.“

(Abs. 3 b der Anlage zum BauGB)

Die Maßnahme soll durch dingliche Sicherung über Grunddienstbarkeit auf unbegrenzte Zeit gesichert werden, ebenso die Pflege der Obstbäume durch einen Pflegevertrag über 25 Jahre.

Die Erfolgskontrolle der zu leistenden Maßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Steinach. Für die Kontrolle können Dritte (Ingenieurbüros) eingeschaltet werden. Die Umsetzung und Kontrolle wird bei der Gemeinde dokumentiert. Es wird vorgeschlagen, die Umsetzung der Maßnahmen alle 5 Jahre zu kontrollieren und ggf. zu ergänzen.

„Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.“

(Abs. 3 c der Anlage zum BauGB)

Die Gemeinde Steinach stellt eine Änderung für den Bebauungsplan „Untertal - Winterhalde“ in Welschensteinach auf. Im Rahmen der damit verbundenen Abwägung öffentlicher und privater Belange ist eine Umweltprüfung durchzuführen.

Das geplante Baugebiet schließt an das bestehende, nordöstlich liegende Wohngebiet „Winterhalde“ an.

Das Gebiet ist ca. 0,3 ha groß und wird derzeit als Wiese und Weide genutzt.

Auf Grundlage einer 5-stufigen Bewertungsskala und unter Berücksichtigung der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Landschaftsbild/Erholung, Klima/Luft, Boden, Wasser, Mensch/Gesundheit und Kultur-/Sachgüter wurde das Plangebiet beurteilt.

Für das Schutzgut „Klima/Luft“ wurde eine hohe Beeinträchtigung, für die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ eine hohe Beeinträchtigung im Bereich der versiegelten Fläche durch die Planung festgestellt.

Als Verschlechterung der Situation wurden insbesondere die Zunahme an versiegelter Fläche, die Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Wegfall der gebietsprägenden Wiese/Weide gewertet. Als positiv bewertet wurde jedoch, dass eine Grünfläche innerhalb des Orts bebaut werden soll und nicht außerhalb der bestehenden Siedlung, so dass die Zerschneidung der Landschaft durch die Bebauung nicht noch verstärkt wird.

Für die im Gebiet verbleibenden Eingriffe wurden Ersatzmaßnahmen im an das Planungsgebiet angrenzenden Flurstück Nr. 60, rund um den „Krummholzenhof“, vorgesehen. Hier soll durch Pflanzung von 35 Obstbäumen ein größerer Streuobstwiesenkomplex entstehen.

Die Umsetzung und der Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen sind regelmäßig, alle 5 Jahre, zu kontrollieren. Ggf. sind Maßnahmen wiederherzustellen.

V.2 Beteiligung der Behörden zum Umweltbericht

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 2 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange findet die Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis und dem zuständigen Naturschutzbeauftragten statt.

Offenburg /

10. Mai 2010

Ausgefertigt:

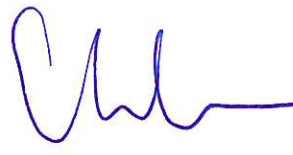

Steinach, den 10. Mai 2010

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

i. V. Hilbig

Frank Edelmann
Bürgermeister

Projektplaner:

Peter Hilbig, Dipl.-Ing. (FH)
Stadtplaner i.P.