



Gemeinde Fischerbach
Hauptstraße 38
77716 Fischerbach

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht nach § 2a BauGB

**Bebauungsplan : „Karl-May-Weg III“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Fischerbach,

Planer:

Bürgermeister:

Armin Schwarz

1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planaufstellung**

Die Gemeinde Fischerbach zeigt durch ihre stetige Entwicklung, dass sie als Wohnstandort sowohl im Rahmen der Eigenentwicklung als auch von Zuzug sehr interessant ist. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist weiterhin groß. Die Gemeinde führt eine Bauplatzbewerberliste, auf der 30 einheimische und 40 auswärtige Bauwillige eingetragen sind.

Die Gemeinde Fischerbach möchte diese große Anfrage durch Nachverdichtung im Bestand (Innenentwicklungskonzept) und durch Ausweisung neuer Baugebiete zumindest teilweise bedienen und zeitnah Bauplätze zur Verfügung stellen. Die Bevölkerungsentwicklung, die leider leicht rückläufig ist, soll dadurch stabilisiert werden. Wenn die Gemeinde keine Bauplätze anbieten kann, wandern die Bauwilligen ins Umland ab.

Zusammen mit einem Erschließungsträger, der badenovaKONZEPT GmbH & Co. KG, soll nun das Neubaugebiet „Karl-May-Weg III“ entwickelt werden.

1.2 **Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung von ca. 23 Bauplätzen geschaffen. Die Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie die Grundstücksgrößen orientieren sich unmittelbar am Bedarf. Gleichzeitig wird das Neubaugebiet so gestaltet, dass der Bestand sinnvoll arrondiert und der endgültige Ortsrand definiert wird.

Die Planung gewährleistet, dass sich die Neubebauung dem gewachsenen städtebaulichen Charakter in diesem Bereich in den Grundzügen anpasst, jedoch gleichzeitig einen möglichst großen Spielraum für die künftigen Bauherren einräumt.

1.3 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortseingang Fischerbachs. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Von Nordwesten, Norden und Osten wird es von bestehender Wohnbebauung eingerahmt. Im Südwesten und Süden schließen sich weiterhin landwirtschaftliche Freiflächen an. Diese liegen innerhalb der regionalen Grünzäsur Haslach/Fischerbach. Die südliche Baugebietsgrenze deckt sich mit der Abgrenzung der Grünzäsur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flst.Nrn. 78, 79, 80 und 81 (größtenteils) mit einer Flächengröße von ca. 1,62 ha. Den östlichen Rand des Geltungsbereichs bilden nicht zwangsläufig die bestehenden Grenzen, sondern der geplante neue Straßenrand des Karl-May-Wegs.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich zwischenzeitlich im Besitz des Erschließungsträgers.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

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

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2002 mit dem Zieljahr 2017 ist das Plangebiet als zukünftige Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil im südöstlichen Geltungsbereich ist als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Daher entwickelt sich dieser Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Er bedarf daher der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 S.1 BauGB.

Die südliche Grenze der baulichen Entwicklung wird durch die regionale Grünzäsur Haslach/Fischerbach gebildet. Diese wurde sowohl bei der Darstellung im Flächennutzungsplan als auch jetzt bei der Definition der Geltungsbereichsgrenze unverändert berücksichtigt.

2. Inhalt der Planung

2.1 **Gesamtkonzeption**

Der Gemeinderat Fischerbachs hat sich nach Vorstellung zweier Gestaltungskonzepte, die sich hinsichtlich der Erschließungsform (Thema Ringerschließung oder Stichstraßen) unterscheiden, für die Variante mit Ringerschließung entschieden. Hier wird ein Großteil der Fläche von Osten her über einen Ringschluss (Planstraße 1) an den bestehenden Karl-May-Weg erschlossen. Lediglich zur Anbindung des westlichen Teilbereichs, der nach Norden hin in seiner Ausdehnung tiefer wird, ist die Ausbildung einer Stichstraße mit Wendeanlage (Planstraße 2) erforderlich. Hier wird im Anschluss zur bestehenden Bebauung eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Sie wird als Spielpunkt für das Neubaugebiet dienen, d.h. Kleinkindern werden hier auf kurzem Weg erreichbar Spielmöglichkeiten geboten. Insgesamt können ca. 23 Bauplätze geschaffen werden, die eine Grundstücksgröße von 415 m² - 695 m² aufweisen. Gemäß der Nachfrage wird der Schwerpunkt der Bauweise auf eine Einzelhausbebauung gelegt. Bei Bedarf sind jedoch auch Doppelhäuser möglich.

Gestaltungskonzept, das die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans bildet:



2.2 Städtebauliche Festsetzungen

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

Der Bebauungsplan weist in Anlehnung an die Darstellung im Flächennutzungsplan die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen werden. Diese würden dem Erscheinungsbild und dem Gebietscharakter des westlichen Ortseingangsbereichs entgegenwirken. Gartenbaubetriebe ziehen zu große Freiflächen nach sich. Der Ortsrand soll hier jedoch sinnvoll verdichtet und arrondiert werden. Als Standort für eine Tankstelle ist die von der Kreisstraße K 5357 zurückgesetzte Lage mitten in der Wohnbebauung nicht wirtschaftlich und hinsichtlich der Lärmproblematik durch an- und abfahrenden Verkehr nicht sinnvoll.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Durch die Bestimmung der Grundflächenzahl auf 0,4 wird die vorherrschende Dichte der angrenzenden Bebauung aufgenommen und weitergeführt.

Um die Gebäudekubatur regeln zu können, wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Begrenzung auf maximal zwei Vollgeschosse sichert, dass die neuen Gebäude in ihrer Maßstäblichkeit der Lage am neuen, endgültigen Ortsrand gerecht werden und nicht zu dominant oder wuchtig im Vergleich zur angrenzenden Bebauung erscheinen.

In der südlichsten Baureihe dieses Gebiets, das den neuen Ortsrand von Fischerbach bildet, soll kein Geschosswohnungsbau entstehen. Im Übergang zur freien Landschaft soll eine kleinteiligere Bebauung entstehen. Daher 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 von-

einander getrennt. Wenn ein Doppelhaus errichtet wird, ist davon auszugehen, dass ein Baugrundstück in 2 Plätze aufgeteilt wird. Somit entsteht die gleiche „Belastung“ durch Wohneinheiten. Ein Mehrfamilienhaus zieht eine größere Grundfläche und dadurch eine größere Kubatur nach sich. Im zurückliegenden Teil wirkt dies auf das Gesamterscheinungsbild weniger störend, da die südlichste Baureihe im Übergangsbereich in Erscheinung tritt und eine Abstufung zur Freifläche im Süden bildet.

2.2.2 Bauweise, Höhe der baulichen Anlagen

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

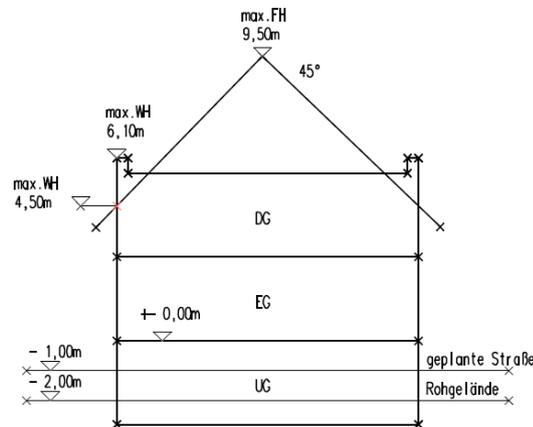
Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe bezogen auf Oberkante der jeweiligen Straßenachse bzw. Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie gesteuert. Diese Festsetzung ist neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse das zweite Instrumentarium, um die Gebäudekubatur zu regeln. Bei Doppelhäusern kann die Höhenlage jeweils für die einzelne Hälfte definiert werden, so dass hier ein Höhenversatz möglich ist.

Die maximale Wandhöhe (WH), gemessen am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut darf maximal 7,10 m betragen. Die maximale Firsthöhe, d.h. die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante, wird auf 10,50 m festgesetzt.

So kann neben der Ausbildung eines Sockels unterhalb des Erdgeschosses ein zweites Vollgeschoss entstehen bzw. ein sinnvoller Ausbau des Dachgeschosses unabhängig der gewählten Dachform und –neigung erfolgen.

Zudem kann ein Keller errichtet werden, der jedoch aufgrund der Grundwassersituation wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden muss. Die Höhenlage der Planstraßen, die im Mittel ca. 1,00 m über dem Rohgelände verläuft, sowie die rechnerisch in die Wand- und Firsthöhe eingestellte Sockelhöhe von 1,00 m über diesem Straßenniveau tragen dazu bei, dass nicht so tief in das Rohgelände eingegriffen werden muss.

Systemschnitt:



Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Wandhöhe als Maximalhöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet dabei die Oberkante der Attika.

Bei einhäufigen Dachformen ist für die tieferliegende Höhe die im zeichnerischen Teil festgesetzte maximale Wandhöhe, für die obere Dachkante die festgesetzte maximale Firsthöhe maßgebend.

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

Im zeichnerischen Teil werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festsetzung von Baufensterbändern definiert. Über sie wird eine flexiblere Positionierung der Hauptgebäude unter Beachtung der erforderlichen Grenzabstände auf den Grundstücken bzw. eine gewisse Freiheit bei der späteren Grundstücksaufteilung ermöglicht.

Die ausgewiesenen Baufenster gelten nicht für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports oder Stellplätze. Sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Lediglich für Garagen und Carports gelten Mindestabstände zur Straßenbegrenzungslinie.

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 optimale Ausrichtung jederzeit möglich.

2.2.5 Örtliche Bauvorschriften

Die Dachform und die Dachneigung können frei gewählt werden. Die festgesetzten maximalen Wand- und Firshöhen müssen jedoch dabei eingehalten werden. Dachaufbauten, -einschnitte oder Wiederkehre sind generell zulässig. Eine explizite Regelung hierzu wird nicht getroffen. Die Gestaltung kann vom Bauherrn frei gewählt werden, um einen für ihn sinnvollen Ausbau des Dachgeschosses zu erreichen.

Das Material und die Farbe der Dacheindeckung sind ebenfalls frei wählbar. In Neubaugebieten gibt es keine hinreichende Begründung, die gestalterischen Freiheiten des Bauherrn diesbezüglich einzuschränken.

Die Ausgestaltung von Garagen und Carports ist nicht festgesetzt und bleibt, ebenso wie beim Hauptbaukörper, dem Bauherrn überlassen.

2.3 Grünordnung

2.3.1 Grünordnungsplan

Für dieses Plangebiet wurde ein Umweltbericht mit Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Umweltbericht, 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 entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen sind.

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

- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken
- Kirschbaum im Südosten des Gebiets möglichst erhalten
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Wege- und Platzflächen
- Extensive Dachbegrünung
- Insektenfreundliche Beleuchtung
- Umsetzung der Vorgaben des Lärmgutachtens (Verkehrszeichen 274 und 278 um mindestens 10 m weiter nach Westen versetzen. Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden)

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

- 2 Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Fischerbach: „1 Vogelberg“ und „3 Gedächtniskapelle“. Der externe Kompensationsbedarf liegt bei 2,71 ha Fäq (= 270.501 LUBW-WP). Es handelt sich dabei um Grünlandflächen und teilweise Streuobstbestände, deren Artenvielfalt durch entsprechende Pflege aufgewertet werden soll.

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 Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Diese Flächen werden durch diese Planung jedoch nicht in ihrer Nutzung und Bewirtschaftung eingeschränkt. Die Erschließung bleibt weiterhin gesichert.

In Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, sind keine Abstandsflächen zu den landwirtschaftlichen Flächen notwendig, da es sich ausschließlich um Grünflächen mit wenigen Streuobstbäumen handelt.

2.5 Lärmschutz/Immissionsschutz

Südlich des Plangebiets verläuft die Kreisstraße K 5357. Im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde ein Gutachten erstellt, das die durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dieser Straße verursachten Immissionspegel rechnerisch ermittelt und mit den maßgebenden Referenzwerten verglichen hat.

Das Ergebnis hat gezeigt, dass die für allgemeine Wohngebiete maßgebenden Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1 als auch – im äußersten Südosten des Plangebiets - die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung überschritten werden. Aus diesem Grund ist die Durchführung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die im Gutachten aufgeführten Maßnahmen in Form „passiver“ Schallschutzmaßnahmen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt.

Es wird für den betroffenen, im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich geregelt, dass für Außenbauteile, unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten sind.

Grundlage der Berechnung und der Schallschutzmaßnahmen ist dabei das Versetzen der Verkehrszeichen 274 und 278 um mindestens 10 m weiter nach Westen. Von Seiten des Landratsamt Ortenaukreis, Straßenverkehrsamt, wurde dem mit mail vom 27.06.2012 zugestimmt.

Auf die Gutachtliche Stellungnahme Nr. 4964.2/510 des Ingenieurbüros für Schall- und Wärmeschutz isw, Reute, vom 04.11.2011 wird verwiesen. Sie ist Bestandteil dieses Bebauungsplans unter Anlage 8.

2.6 Verkehrsplanung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Fischerbach. Die Zufahrt von der Kreisstraße K 5357 ist bereits Bestand und befindet sich im mit VZ 274-55 (50 Km/h) ausgewiesenen Bereich unmittelbar vor dem Ortseingangsschild Fischerbach. Das Straßenbauamt bestätigte, dass durch das Vorhaben keine Sichtbehinderung entsteht. Die Sichtdreiecke zur Kreisstraße sind freizuhalten. Diese liegen jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Die Mindestabstände zur Kreisstraße nach dem Straßengesetz werden eingehalten. Der Abstand des Baufensters beträgt im südöstlichen Bereich ca. 25 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Da es sich beim Plangebiet noch um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, wird ein neues Erschließungssystem aufgebaut. Die östliche Grenze bildet der bestehende Karl-May-Weg, der hier nur einseitig auf seiner Ostseite bebaut ist. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme wird er ausgebaut, damit er den zusätzlichen Verkehr aus dem Neubaugebiet aufnehmen kann. Mittels zweier neuer Anbindungen an den Karl-May-Weg kann zur internen Erschließung ein Ringsystem aufgebaut werden. Durch diese Planstraße 1 wird ein Großteil der Bauplätze angebunden. Um den nordwestlichen Teil zu erreichen, wird an diese Ringschließung eine L-förmig angelegte Stichstraße angehängt. An ihrem Ende ist ein Wendehammer eingeplant. Dieser ermöglicht das Wenden aller Fahrzeuge, die das Wohngebiet ansteuern, einschließlich des 3-achsigen Müllsammelfahrzeugs.

Der geplante Ausbau der Planstraßen 1 und 2 sieht eine Mischverkehrsfläche ohne Trennung zwischen Geh- und Fahrflächen mit einer Gesamtbreite von 5,30 m vor. Im Bereich des Wendehammers soll eine größere Fläche als öffentliche Verkehrsfläche gestaltet werden, um hier zusätzlich Besucherparkplätze anbieten zu können.

In den Einmündungsbereichen wurden die erforderlichen Sichtdreiecke untersucht. Diese Flächen liegen jedoch größtenteils innerhalb der Verkehrsflächen, so dass eine Ausweisung auf den angrenzenden Wohnbauflächen nicht erforderlich ist.

Lediglich im Bereich der Einmündung der Planstraße 2 in die Planstraße 1 ist die Ausweisung eines Sichtdreiecks gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil erforderlich.

Die im Umfeld festgesetzte Erhöhung der Zahl der Stellplätze auf mindestens 1,5 Stellplätze pro Wohnung wird auch für das Neubaugebiet übernommen. Gefangene Stellplätze können angerechnet werden.

Die Erfahrungswerte der Gemeinde Fischerbach begründen dies. Es zeigt sich im Bestand, dass die Zahl der PKW's je Wohneinheit deutlich über der Forderung der LBO nach einem Stellplatz je Wohneinheit liegt. Die Ursachen hierfür liegen in der unzureichenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die weiterführenden Schulen und das Krankenhaus befinden sich außerhalb des Gemarkungsgebiets. Aufgrund der auf ein Mindestmaß reduzierten Straßenbreiten kann der öffentliche Verkehrsraum kaum ruhenden Verkehr aufnehmen. Separate Stellplätze werden entlang der Planstraßen nicht ausgewiesen. Lediglich im Bereich des Wendehammers besteht die Möglichkeit, ein paar Besucherparkplätze unterzubringen.

2.7 Geotechnische Untersuchungen

Als Grundlage der Erschließungsplanung für das Neubaugebiet wurden ein Baugrundbeurteilung sowie eine geotechnische Beratung ausgearbeitet. Das Gutachten umfasst alle maßgebenden geotechnischen Angaben zum Kanal- und Straßenbau, zum allgemeinen Hochbau sowie zur Versicherung von Niederschlagswasser.

Auf den Geotechnischen Bericht für die Erschließung des Neubaugebiets „Karl-May-Weg III“ in Fischerbach in der Fassung vom 09.02.2012, erstellt durch die Ingenieurgruppe Geotechnik GbR aus Kirchzarten, unter Anlage 6 wird verwiesen.

2.8 Grundwassersituation

In dem unter Ziffer 2.7 aufgeführten Geotechnischen Bericht wurden auch Aussagen zu den Wasserverhältnissen getroffen. Danach herrschen im Baugebiet hohe, bereichsweise gespannte Grundwasserverhältnisse.

Dieser Thematik wurde sowohl in der Erschließungsplanung als auch in der Bebauungsplanung Rechnung getragen. Die Höhenlage der Straßenachsen liegt durchschnittlich ca. 1,00 m über dem Rohgelände, begründet durch Zwangspunkte beim Anschluss an vorhandene Kanäle, aber vor allem durch den relativ hohen Grundwasserspiegel. Die Höhenlage der Gebäude wird im Bebauungsplan auf diese Straßenhöhen bezogen. Im geplanten Baugebiet sind in der Regel die Gebäude mit Unterkellerungen geplant.

Da die Straße bereits ca. 1,00 m über Rohgelände liegt und in den maximalen Gebäudehöhen eine rechnerische Sockelhöhe von 1,00 m eingestellt ist, kann das Eingreifen ins Rohgelände reduziert werden.

Genauere Höhenangaben erfolgen in den Fachplanungen für Straßenbau und Entwässerung.

Im Kellerbereich sind zum Schutz der Kellerräume wasserdichte Boden- und Wandausführungen als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) erforderlich. Bauliche Anlagen sind zudem auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Die Konstruktionen dienen als Objektschutz und zur Sicherheit bei Grundwasserständen, die bis zur bestehenden Geländeoberfläche ansteigen können.

2.9 Technische Ver- und Entsorgung

2.9.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

Ein großer Teil des Schmutzwasserkanals dient dabei jedoch als Mischwasserkanal, da er den bestehenden Mischwasserkanal, der quer durch das Baugebiet verläuft,

ersetzt. Das Schmutzwasser wird in die bestehende Kanalisation westlich des Neubaugebiets eingeleitet. Dieses Entwässerungsnetz ist in der Lage, das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen und schadlos der Kläranlage zuzuführen.

Die Planung sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser in einem Regenwasserkanalnetz zu sammeln und südwestlich des Baugebiets in den bestehenden Regenwasserkanal DN 700 einzuleiten. Dieser Kanal ist in der Lage, die zusätzliche Wassermenge aufzunehmen und in die Kinzig weiterzuleiten.

Auf den Zwischenbericht zum Bebauungsplan, Erschließung Baugebiet „Karl-May-Weg III“ – Entwässerung – des Ingenieurbüros Zink in der Fassung vom 22.03.2012 wird hiermit verwiesen. Er ist Bestandteil des Bebauungsplans unter Anlage 7.

2.9.2 Wasserversorgung

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

2.9.3 Gasversorgung

Das Plangebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden.

Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG &

Co. KG, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich angezeigt werden.

2.9.4 Nahwärmeversorgung

Die Gemeinde Fischerbach baut derzeit eine Nahwärmeversorgung auf. Die Planung sieht vor, auch dieses neue Baugebiet daran anzuschließen.

2.9.5 Elektrizität

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes des E-Werks Mittelbaden.

Die im Plangebiet vorhandene 20-kV-Freileitung wird im Zuge der Erschließung an die Neunutzung angepasst. In diesem Zusammenhang werden anteilige Erschließungskosten für die Verkabelung dieser teilweise dinglich gesicherten Freileitung von Seiten des E-Werks angemeldet.

Es ist unbedingt zu beachten, dass die 20-kV-Freileitung erst nach Verlegung und Inbetriebnahme der neuen Versorgungskabel außer Betrieb gehen kann. Eine Freischaltung während der Erschließungsarbeiten ist aus versorgungstechnischen Gründen leider nicht möglich. Es wird um Berücksichtigung im Hinblick auf eingehende Baufreigaben gebeten.

Im östlich an das Plangebiet angrenzenden Karl-May-Weg befinden sich Kabelanlagen des E-Werks Mittelbaden. Bei Grabarbeiten in diesem Bereich sind die Auflagen des „Kabelmerkblatts“ einzuhalten.

An der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans führt die Leitungsanlage 3462, Mast 09-10, 110-kV-Leitung Bollenbach-Gutach der EnBW Regional AG. Die Leitungssachse sowie der Schutzstreifen der Leitungsanlage sind nachrichtlich im zeichnerischen Teil eingetragen. Auf dem Schutzstreifen ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsunternehmens ausgewiesen. Innerhalb dieser Fläche sind eine Bebauung und eine andere Nutzung nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der EnBW zulässig.

Es wird von Seiten der EnBW darauf hingewiesen, dass eine Kranstellung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung nicht bzw. nur bedingt möglich ist.

Sollten im Bereich des Schutzstreifens (öffentliche Grünfläche) Anpflanzungen, wie große Laubbäume, geplant sein, wird darauf hingewiesen, dass Bäume stets einen Abstand von 5 m von den Leiterseilen haben müssen. Das Ausschwingen der Seile ist zu berücksichtigen.

2.9.6 Telekommunikation

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Die Trasse verläuft im westlichen Bereich des Baugebiets quer über zukünftige Baugrundstücke sowie die Erschließungsstraße. Die bestehende Leitung wird voraussichtlich durch das Baugebiet umverlegt. Da der geplante Straßenquerschnitt keinen Gehweg vorsieht, muss die Telekomleitung in die Straße mitverlegt werden. Die Verlegung im Planbereich wird zusammen mit Strom und Beleuchtung erfolgen, in Abstimmung mit dem E-Werk Mittelbaden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

2.9.7 Abfallentsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebiets sieht neben einer Ringschließung (Planstraße 1) eine L-förmig angelegte Sticherschließung (Planstraße 2)

vor. Die Ausgestaltung der Planstraßen hinsichtlich Schleppkurven und Einmündungsradien sowie die Abmessungen der Wendeanlage wurden so dimensioniert, dass ein Befahren durch ein 3-achsiges Müllsammelfahrzeug gewährleistet ist.

Dies bedeutet, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraßen (Planstraßen 1 und 2) zur Abholung bereitgestellt werden können.

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

2.10 Denkmalschutz

Das Gebiet des Bebauungsplans „Karl-May-Weg III“ liegt im Randbereich des mittelalterlichen Bergwerksreviers Anna (Denkmalliste lfd. Nr. 9, vgl. Anlage), das sich westlich des Orts erstreckt. Dort wurden nachweislich vom Spätmittelalter bis ins 18. Jahrhundert Silbererze abgebaut. 1471 und 1488 wurden die Gruben am „Reichenberg“ bei Fischerbach-Weiler erwähnt. Damit ist dieses Revier das urkundlich zweitälteste im fürstenbergischen Revier. Der „Reichberg“ wird identisch mit dem Berg „Eck“ zwischen Schnellingen und Weiler sein.

Nach Südwesten verläuft der Gang „Anton am Herrenberg“ bis zur Kinzig. Dieses Bergwerk ist nach einem Befahrungsbericht aus dem 19. Jahrhundert (Vogelsang) in Schlegel- und Eisen ausgeführt und dürfte somit mittelalterlich sein. Im Umfeld der Lagerstätte ist mit einer Bergbausiedlung zu rechnen.

Bei Bodeneingriffen ist mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen, daher sind alle Vorhaben, die Bodeneingriffe mit sich bringen bereits in der Planungsphase mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) abzustimmen. Es wird darum gebeten, dem Regierungspräsidium zu den einzelnen geplanten Maßnahmen eine konkrete Maßnahmenbeschreibung und einen Termin-

plan mindestens 6 Wochen vor Beginn der geplanten Arbeiten zukommen zu lassen.

2.11 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

2.12 Kampfmittel

Für einen das Plangebiet beinhaltenden Bereich wurde eine multitemporale Luftbildauswertung von Luftbildern aus dem 2. Weltkrieg durch das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 09.03.2011 mitgeteilt. 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	13.985 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	1.985 m ²
Öffentliche Grünfläche	250 m ²
Gesamtfläche	<hr/> 16.220 m ² <hr/>
Nettobauland	13.985 m ²
Bruttobauland	16.220 m ²

3.2 **Bauliche Nutzung**

21 Eigenheime:	28 WE
1 Doppelhaus:	2 WE
<hr/>	
Wohneinheiten gesamt:	30 WE

Einwohner: (30 WE x 2,5)	75 EW
Nettowohndichte:	54 EW/ha
Bruttowohndichte:	46 EW/ha

4. **Auswirkungen der Planung**

4.1 **Folgeeinrichtungen**

Die Planung nimmt keinen Einfluss auf die Kapazität der vorhandenen Folgeeinrichtungen. Im Plangebiet wird ein Spielpunkt in Form eines Kleinkinderspielplatzes errichtet.

4.2 **Überschlägige Erschließungskosten**

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

Straßenbau	380.000 €
Wasserversorgung	95.000 €
Kanalisation	445.000 €
Umlegung Kabel / bestehende Leitung	35.000 €
Beleuchtung	25.000 €
Vermessung	40.000 €
Begrünung im BPL-Gebiet	2.000 €
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	67.750 €
<hr/>	
Gesamtsumme (brutto)	1.089.750 €

In diesen Kosten sind keine Kosten für den Grunderwerb, Strom-, Telekommunikations-, Gas- oder ggf. Nahwärmeleitungen sowie den Spielpunkt enthalten.

4.3 Bodenordnung

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

5. Umweltbericht nach § 2a BauGB

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

Aufgestellt: Lahr, 12.09.2012

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin