GEMEINDE : ALFDORF
GEMARKUNG : ALFDORF
FLUR : (0) ALFDORF
KREIS : REMS-MURR-KREIS
PROJ.-NR. : AL07050

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN „ROSSÄCKER“

1.0 ZIEL DER BEBAUUNGSPLAN-AUFSTELLUNG

Die Gemeinde hat im innerörtlichen Bereich bereits Bebauungspläne aufgestellt, um hier eine städtebauliche Ordnung herbeizuführen, um aber auch einen sparsamen Umgang von Grund und Boden im Außenbereich anzustreben. Ein Neubaugebiet besteht in Alfdorf derzeit nicht. Um auch die innerörtlichen Flächen und Baulücken zu nutzen und der Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden, wurden mehrere Innenbereichs-Bebauungspläne aufgestellt, die aber nicht den gesamten Bedarf an Bauplätzen für die Gemeinde decken können. Dies auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse, durch die nicht von einer schnelleren Entwicklung von weiteren Bauplätzen im Innenbereich auszugehen ist. Um der Nachfrage gerecht zu werden, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes daher notwendig.

2.0 VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplan-Verfahren wurde am 10.12.2007 vom Gemeinderat gefasst. Dabei wurde auch der Bebauungsplan-Vorentwurf als Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB) beschlossen. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB, die vom 16.02.2009 bis zum 20.02.2009 durchgeführt wurde, wurden parallel dazu die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgefordert.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 12.10.2009 vom Gemeinderat gefasst. Bei der öffentlichen Auslegung gem. den §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 25.10.2010 bis 25.11.2010 den Behörden und der Öffentlichkeit vorgestellt.

Aufgrund eines Normenkontrollverfahrens wurde ein ergänzendes Verfahren zum Bebauungsplan nach § 214 BauGB eingeleitet und es erfolgte ein erneuter Auslegungsbeschluss, welcher am 27.11.2014 gefasst wurde. Anschließend erfolgte eine erneute Öffentliche Auslegung vom 28.11.2014 bis zum 29.12.2014, bei der die Behörden und die Öffentlichkeit über den geänderten Planentwurf informiert und zur Stellungnahme aufgefordert wurden.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Bebauungsplan-Verfahrens vorgenommen und erfolgte als Ergebnis der unter Ziffer 4 dargestellten wesentlichen Beteiligungen. Hierbei wurde auch die beschlussfähige Abwägung zwischen vorgetragenen Einzelinteressen und dem öffentlichen Interesse vorgenommen.

3.0 BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erarbeitet. Dafür wurden einerseits die Arbeitshilfen des Modellprojektes „Ökokonto in Baden-Württemberg“ (2005) verwendet, andererseits wurde auch eine artenschutzrechtliche Stellungnahme des Büros Visual Ökologie, Esslingen eingeholt. Der erforderliche Ausgleich kann dabei aufgrund bestehender Zwangspunkte sowie der zukünftigen Nutzungsintensität und der artenschutzrechtlichen Belange vollständig innerhalb des Plangebiets hergestellt werden. Mit der Bebauungsplanung werden daher nur wenig erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB vorbereitet.

Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.0 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

4.1 BODENSCHUTZ

Die Eingriffs- / Ausgleichs-Bewertung sei detaillierter vorzunehmen. Ein nicht funktional und schuztgutbezogenes Defizit sei darzustellen und schutzgutübergreifend zu kompensieren. Die Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden…“ des Umweltministeriums BW (2006) sei heranzuziehen.

Die natürlichen Bodenfunktionen werden entsprechend der im Rahmen des Modellprojekts „Ökokonto in Baden-Württemberg“ empfohlenen Vorgehensweise nach den Vorgaben der Veröffentlichung „Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit“ (Heft 31 aus der Reihe Luft-Boden-Abfall des Umweltministeriums Baden – Württemberg, Sept. 1995) bewertet.

Als Datengrundlage dienen dabei die Angaben aus Bodenkarten der Reichsbodenschätzung. Im Plangebiet gibt es gemäß dieser Kartierung Lehmböden mit Wertzahlen zwischen 41 und 60.

Da die Grundstücke alle in diesem Bereich liegen, konnte auf eine Abgrenzung in der Karte verzichtet werden. Im Vergleich zum Vorentwurf hat sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Mehrversiegelung durch den Feldweg und die Abgrenzung der Bauflächen ergeben.

Im Umweltbericht wird die Verbesserung für die Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserhaushalt" aufgenommen, wodurch sich eine Reduzierung des Eingriffes für das Schutzgut Boden ergibt

Ein über die ohnehin geplante Rekultivierungsschicht hinausgehender Bodenauftrag auf der Erddeponie Höldis kann nicht als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in das Schutzgut Boden anerkannt werden, weil dadurch keine deutliche Verbesserung der Bodenfunktionen zu erwarten ist.

Bei der schutzgutübergreifenden Maßnahme handelt es sich um die Maßnahmenfläche im Bereich des Beckens, die im Umweltbericht beschrieben ist.

Da eine schutzgutübergreifende zahlenmäßige Verrechnung im angewandten Modell nicht vorgesehen ist, wird auf den durch die Maßnahme entstehenden Überschuss beim Schutzgut Tiere und Pflanzen verwiesen, das den verbleibenden Eingriffen beim Schutzgut Boden gegenübersteht.

4.2 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll wie geplant ausgeführt werden. Dies wird entsprechend berücksichtigt.

4.3 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden entsprechende Stellungnahmen abgegeben.

EPS

Für die geplante EPS-Leitung im Norden des Plangebietes sei ein Leitungsrecht im Bebauungsplan aufzunehmen und darzustellen. Das Leitungsrecht wurde entsprechend aufgenommen und ergänzt.

WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befände sich nicht in einem geplanten Wasserschutzgebiet sondern sei in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet. Die Unterlagen wurden entsprechend überarbeitet. Das Plangebiet befindet sich im „fachtechnisch abgegrenzten“ Wasserschutzgebiet Zone III B – Tiefbrunnen I, (Buchengehrener Sägmühle), Brunnen 2-9.

FELDWEG

Der Feldweg nördlich der bereits bestehenden Bebauung sei entsprechend zu erhalten. Der Feldweg wird in der Planung entsprechend verlegt, so dass eine Zufahrt zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin möglich ist.

AUSGLEICHSFLÄCHEN

Die Ausgleichsflächen stünden in keinem Verhältnis zur eingebrachten Gesamtfläche. Die vorgesehenen Ausgleichsflächen sind notwendig, um den entstehenden Eingriff in die Schutzgüter entsprechend kompensieren zu können.

NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Der Naturschutz sowie Amphibien fänden in der Planung keinerlei Beachtung. Die Belange des Natur- und Artenschutzes sind in der Planung berücksichtigt. Der Geschäftsbereich Naturschutz / Untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Die artenschutzrechtliche Stellungnahme des Büros VisualÖkologie sei den Fachbehörden vorenthalten worden. Die entsprechende Stellungnahme sowie die Kartiererergebnisse sind dem Bebauungsplan als Anlage 3 und 4 beigefügt und waren bei allen Verfahrensschritten Teil der Planunterlagen. Ein betroffenes Lerchenrevier kann durch Kompensationsmaßnahmen ersetzt werden.

Es seien keine Schutzanlagen für Amphibien entlang der Landesstraße L 1153 sowie entlang des Baugebietes vorgesehen. Die Hauptwanderwege der Amphibien entlang des Renisbaches sind nicht beeinträchtigt. Um jedoch die Lebensräume dieser Tierarten im räumlichen Zusammenhang zu schützen sind am nördlichen Rand des Plangebietes Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Brutgebiete des Rotmilans entlang des Renisbaches bzw. der Schelmenklinge würden durch die Planung gestört. Die kartierten Brutgebiete sind aufgrund des Abstandes des Plangebietes von den Revieren von mind. 150 m nicht wesentlich beeinträchtigt.

Vorgesehene Maßnahmen für Amphibien seien aufgrund der möglichen Störung der Population notwendig und würden nun wegfallen. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien werden in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme vorgeschlagen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die durch die Planung entstehenden nicht erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- sowie der planinternen Ausgleichsmaßnahmen insgesamt so ausgeglichen werden können, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Abwägung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Alfdorf am 27.07.2015 durchgeführt und der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Plangebiet als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:
Mutlangen, den 28.08.2015 / Mm

LK&P. Ingenieure GbR
Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Tel.: 07171 / 10447-0
Fax: 07171 / 10447-70
e-mail: post@lkp-ingenieure.de

Anerkannt:
Gemeinde Alfdorf, den

ANLAGE 1

GEMEINDE	:	ALFDORF
GEMARKUNG	:	ALFDORF
FLUR	:	(0) ALFDORF
KREIS		REMS-MURR-KREIS
PROJ.-NR.	:	AL07050

BEGRÜNDUNG
MIT UMWELTBERICHT

ZUM BEBAUUNGSPLAN

„ROSSÄCKER“

ANERKANNT : GEMEINDE ALFDORF, DEN

AUFGESTELLT : MUTLANGEN, DEN 10.12.2007 / 12.10.2009 / 21.02.2011 / 17.11.2014 / 27.07.2015

LK&P

LEISTUNG
KOMPETENZ
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT
DIPL.-ING (FH)

ANDREAS GRUSS
DIPL.-ING (TH)

STEFAN KALMUS
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG
STÄDTEBAU UND
LANDSCHAFTSPLANUNG

ABWASSERBESEITIGUNG
UND KLÄRTECHNIK

WASSERVERSORGUNG
UND UMWELTBAU

STRASSEN- UND
BRÜCKENBAU

INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE
BETREUUNG UND
BERATUNG DER
KOMMUNEN IST EIN
SPEZIELLES KONZEPT
VON UNS

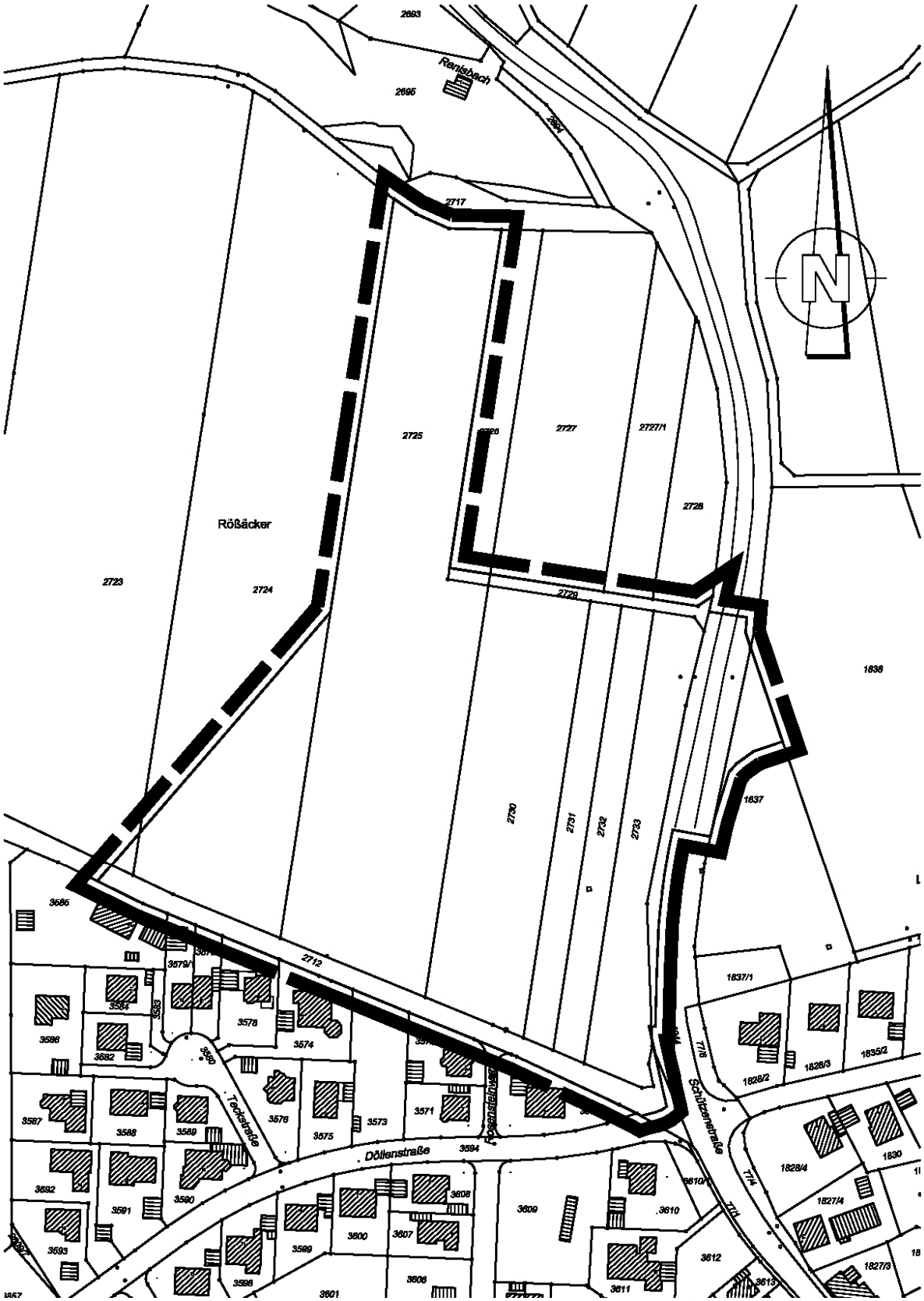
UHLANDSTRASSE 39
73557 MUTLANGEN
FON 07171 10447 - 0
FAX 07171 10447 - 70
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. AL07050
Kennung: 252e

INHALTSVERZEICHNIS

ÜBERSICHTSLAGEPLAN 3
I PLANUNGSBERICHT 4
1.0 PLANGEBIET 4
1.1 ALLGEMEINES 4
1.2 STANDORT 4
2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG 5
3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE 5
3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG 5
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP) 5
3.3 BEBAUUNGSPLÄNE 5
3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN 5
4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES 5
5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG 6
5.1 ALLGEMEINES 6
5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR 7
5.3 FESTSETZUNGEN 7
5.4 GRÜNORDNUNG 9
6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE 9
6.1 BESTANDSBEWERTUNG 9
6.2 KONFLIKTANALYSE 10
6.3 MASSNAHMEN 11
7.0 VER- UND ENTSORGUNG / KOSTEN 11
7.1 OBERFLÄCHENWASSER 11
7.2 DRAINAGEN 11
7.3 SCHMUTZWASSER 11
7.4 SONSTIGES 11
8.0 KOSTEN 12
II UMWELTBERICHT 13
1.0 EINLEITUNG 13
1.1 INHALT UND ZIELE DER PLANUNG (KURZDARSTELLUNG) 13
1.2 GRUNDLAGEN UND FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES 13
2.0 UMWELTAUSWIRKUNGEN 15
2.1 BESTANDSBESCHREIBUNG 15
2.2 ENTWICKLUNGSPROGNOSE 16
2.3 UMWELTSCHUTZMASSNAHMEN 20
2.4 ALTERNATIVUNTERSUCHUNG 23
2.5 ERGEBNIS DER UMWELTPRÜFUNG 24
3.0 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 24
3.1 TECHNISCHE VERFAHREN 24
3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG 24
III. ZUSAMMENFASSUNG 25
IV ANHANG 1 EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG 26
IV. ANHANG 2 GESAMTBEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER 30

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



OHNE MASSTAB

I PLANUNGSBERICHT

1.0 PLANGEBIET

1.1 ALLGEMEINES

Alfdorf liegt am östlichen Rand des Rems-Murr-Kreises, ca. 5 km nördlich von Lorch und dem Remstal. Der Hauptort und die größeren Ortsteile liegen landschaftlich schön auf der ca. 500 m hoch gelegenen Liasverebnung des Schwäbischen Waldes, die von waldreichen Taleinschnitten unterbrochen wird. Der Besiedlungsschwerpunkt der Gemeinde befindet sich entlang der in West-Ostrichtung verlaufenden Landesstraße L 1155, im Bereich des Hauptortes Alfdorf und dem Ortsteil Pfahlbronn. Die Gemeinde hat ca. 7.250 Einwohner und ein für den ländlichen Raum sehr gut entwickeltes, leistungsstarkes Gewerbegebiet.

Regionalplanerisch liegt Alfdorf abseits der Entwicklungsachse Schorndorf–Schwäbisch Gmünd im ländlichen Raum und ist als Kleinzentrum für die Grundversorgung in diesem Bereich des Schwäbischen Waldes ausgewiesen.

Die verkehrliche Anbindung von Alfdorf erfolgt über die Landesstraße L 1155 von Welzheim im Westen zur Bundesstraße B 298 bei Mutlangen im Osten. Weitere Verbindungen bestehen über die Landesstraße L 1154 nach Lorch ins Remstal zur Bundesstraße B 29, über die Landesstraße L 1153 nach Norden in Richtung Gschwend sowie über verschiedene Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen in die umliegenden Gemeinden.

1.2 STANDORT

1.2.1 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Alfdorf an der L 1153. Die Entfernung vom Plangebiet zum Rathaus beträgt Luftlinie ca. 770 m.

1.2.2 TOPOGRAPHIE

Die Landschaft ist im Planbereich von intensiv landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Das Gelände ist im Bereich des Geländerückens im Süden relativ eben, der nördliche Teil des Plangebietes ist schwach nach Norden geneigt. Auf eine Länge von ca. 170 m ergibt sich ein Höhenunterschied von ca. 3.50 m.

1.2.3 GEOLOGIE / BÖDEN

Geologisch liegt die Gemeinde Alfdorf und das Plangebiet im Bereich der Liasebene des Schwäbischen Waldes und gehört zu den Welzheim-Alfdorfer Platten. Der geologische Untergrund ist geprägt durch den unteren schwarzen Jura, durch Kalksteinbänke mit Psilonoten- und Arietenschichten, die dem Lias α (in angrenzenden kleinteiligen Bereichen dem Lias β) zugeordnet werden. Der Baugrund ist hinsichtlich der Errichtung von Gebäuden gut belastbar, jedoch nur gering wasserdurchlässig und mittel bis stark wasser- und frostempfindlich.

Auf das Ingenieurgeologische Gutachten von Büro BGU in Adelberg unter Anlage 5 wird verwiesen.

1.2.4 GELTUNGSBEREICH UND GRUNDBESITZVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 2725, 2730, 2731, 2732, 2733, Teilbereiche der Flurstücke 1837, 2712, 2723, 2724, 2726.

Teilbereiche der Flurstücke 2729 (Feldweg), 1944 (Landesstraße L 1153).

Die Flächen des Plangebiets befinden sich überwiegend in Privateigentum.

1.2.5 GRÖSSEN

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche		ca.	3,96 ha
Bestand	davon versiegelte Fläche	ca.	0.15 ha
	davon landwirtschaftliche Flächen	ca.	3,23 ha
	davon Verkehrsgrünflächen	ca.	0.31 ha
	davon sonstige Flächen	ca.	0.27 ha

Planung	davon Wohnbaufläche	ca.	2,14 ha
	davon öffentliche Grünfläche	ca.	0,76 ha
	Davon versiegelte Fläche (Straße, Gehweg, Feldweg, etc.)	ca.	0,72 ha
	davon private Grünflächen	ca.	0,19 ha
	davon Straßenbegleitgrün	ca.	0,15 ha

2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Alfdorf hat sich in den letzten Jahren zu einer positiven Wohngemeinde entwickelt.

Die Gemeinde hat im innerörtlichen Bereich bereits Bebauungspläne aufgestellt, um hier eine städtebauliche Ordnung herbeizuführen, um aber auch einen sparsamen Umgang von Grund und Boden im Außenbereich anzustreben. Ein Neubaugebiet besteht in Alfdorf derzeit nicht. Um auch die innerörtlichen Flächen und Baulücken zu nutzen und der Nachfrage nach Bauplätzen gerecht zu werden, wurden mehrere Innenbereichs-Bebauungspläne aufgestellt, die aber nicht den gesamten Bedarf an Bauplätzen für die Gemeinde decken können. Dies auch aufgrund der Eigentumsverhältnisse, durch die nicht von einer schnelleren Entwicklung von weiteren Bauplätzen im Innenbereich auszugehen ist. Um der Nachfrage gerecht zu werden, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes notwendig.

Der Bebauungsplan steht in öffentlichem Interesse und somit ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Das Plangebiet liegt im Regionalplan der Region Stuttgart, rechtskräftig seit dem 12.11.2010 in der Fläche für Landwirtschaft (Vorbehaltsgebiet).

Zur Überwindung der raumplanerischen Hindernisse für eine notwendige Bebauung in diesem Bereich, wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, welches am 07.12.2006 genehmigt wurde.

Im Regionalplan für die Region Stuttgart aus dem Jahre 2010 liegt die Gemeinde Alfdorf als Kleinzentrum im ländlichen Raum. Südlich der Gemeinde verläuft die Entwicklungsachse Schorndorf / Schwäbisch Gmünd. Als Kleinzentrum übernimmt Alfdorf die Funktion der Grundversorgung und trägt so zu einer Verbesserung der Lebensverhältnisse im ländlichen Raum bei.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2004 ist das Plangebiet als Wohngebietsfläche ausgewiesen.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan enthalten und somit kann das Gebiet als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Allerdings greift der Bebauungsplan in kleinen Teilen in den Bebauungsplan „Döllen I“, rechtskräftig seit dem 19.10.1978.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan „Döllen I“ und im Süd-Osten der Bebauungsplan „Breite West II“, rechtsverbindlich seit dem 24.01.1969.

3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt vollständig im „fachtechnisch abgegrenzten“ Wasserschutzgebiet Zone IIIB.

Sonstige Rechtsverhältnisse sind nicht bekannt.

4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

Im Plangebiet sind die Flächen derzeit meist intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt.

Im süd-östlichen Bereich am Kreuzungspunkt der L 1153 / Döllenstraße / Breitestraße wird der Bereich zur Straße mit einer Baumhecke abgeschlossen, die z.T. aus gebietsfremden Arten wie Fichte und Kiefer, z.T. aber auch aus sauber gestutzten Hecken besteht. Nach Norden besteht eine kleine Obstbaumwiese mit vergleichsweise jungen Halbstämmen. Entlang des südlich angrenzenden Siedlungsrandes verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Feldweg an dessen Zufahrt im Süd-Osten ein Containerstandort besteht. Bauliche Anlagen sind im Plangebiet bis auf ein kleines Gartenhaus nicht vorhanden. Das Plangebiet wird durch eine 20 kV-Stromleitung gequert.

Im Süden grenzt der Ortsrand von Alfdorf mit einer 1-2 geschossigen Wohnbebauung an das Plangebiet an. Die Bebauung des derzeit bestehenden Siedlungsrandes liegt auf dem höchsten Punkt des Geländerückens. Im Westen bestehen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zum Teil durch Obstbaumwiesen unterbrochen werden. Nach Norden ist das Gelände leicht geneigt. Im Anschluss an die geplante Erweiterungsfläche weist das Gelände nach ca. 150 m eine Kerbe auf, die durch einen Baum- / Waldbestand geprägt ist. Nördlich der geplanten Bebauung verläuft der Renisbach. Im Osten verläuft entlang des Plangebietes die L 1153 an die sich weiter nördlich weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen anschließen. In einer Entfernung von ca. 500 m östlicher Richtung entfernt liegt der Feuersee.

5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Das geplante Baugebiet „Rossäcker“ stellt eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsrandes der Gemeinde Alfdorf dar. Die Fläche des Plangebietes hat eine Lange von ca. 175 m und eine Breite von ca. 200 m.

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erschließung neuer Wohnbauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereichs. Mit der Planung sollen erforderliche Wohnbauflächen für die Eigenentwicklung der Gemeinde Alfdorf ausgewiesen werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Vorüberlegungen wurden unter Berücksichtigung der unter Ziffer 2 genannten Erfordernisse der Planung, den vorhandenen Zwangspunkten sowie den nachstehend genannten Planungszielen verschiedene städtebauliche Vorentwürfe entwickelt, die sich insbesondere durch die unterschiedlichen Erschließungsstrukturen und die möglichen grünordnerischen Festsetzungen unterschieden haben. Der Vorentwurf wurde nach der frühzeitigen Beteiligung nochmal überarbeitet, so dass nun folgende Zwangspunkte für die Planung feststehen:

- Bestehende Bebauung - Einbindung der bestehenden Siedlungsbereiche im Plangebiet und in die landschaftlichen Gegebenheiten
- Topografische Verhältnisse
- Anschluss für die Verkehrs-Erschließung über den geplanten Kreisverkehr im nördlichen Bereich mit einem Durchmesser von 32 m
- mögliche Erweiterung in den westlichen Bereich
- zum besseren Abschluss und Einbindung der Siedlungsstrukturen sollen im Norden, Osten und Westen Grünstrukturen geschaffen werden
- Berücksichtigung der verkehrlichen Aspekte zur Verbesserung der Anbindung in das Gebiet
- Anschluss an die Ver- und Entsorgung
- Entwässerung
- Berücksichtigung der bestehenden Grünstrukturen
- Landesstraße L 1153
- Schaffung eines neuen Feldweges als Ersatzanbindung für den im Süden entfallenden Feldweg.

Die folgend genannten grundsätzlichen Aspekte und Ziele der Planung sind:

- Erhaltung des bestehenden angrenzenden Siedlungscharakters
- Oberflächenwassermanagement (Regenrückhaltung, OFW-Abfluss)

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept ergibt sich aus dem städtebaulichen Vorentwurf und dem Bebauungsplan-Vorentwurf, die im Rahmen der Planungsüberlegungen und Diskussionen von Planer, Verwaltung und Gemeinderat als Grundlage für den Bebauungsplan dienen.

5.2 ERSCHLIESSUNG / VERKEHR

Die Anbindung an das bestehende Straßensystem erfolgt über den im nördlichen Bereich des Plangebietes vorgesehenen Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 32 m. Vorgesehen ist ein Kreisverkehr mit vier Armen, durch den auch eine mögliche Anbindung der im Osten gelegenen Flächen für die Zukunft ermöglicht.

Die Erschließung im Gebiet erfolgt über Erschließungsstraßen mit einer Breite von 5,50 m (netto) und einem entlang der Straßen verlaufenden einseitigen Gehweg mit einer Breite von 1,50 m. Aus gestalterischen und verkehrsberuhigenden Gesichtspunkten sind entlang der Straßen Parktaschen mit einer Breite von 2,0 m und einer Straßenbreite im Bereich der Parkierung von 4,0 m vorgesehen. Die Parktaschen werden durch straßenbegleitende Baumpflanzungen ergänzt und abgerundet. Hinsichtlich der geplanten Erschließungsstruktur und der Bedeutung der angrenzenden Landesstraße (L1153) sind von dieser aus keine Ein- und Ausfahrten in die Grundstücke zulässig. Im rückwärtigen Bereich entlang der Parktaschen im Gebiet sind ebenso keine Ein- und Ausfahrten auf die Wohnbauflächen zulässig. Auch entlang des im Norden und Westen verlaufenden Feldwegs, mit einer Breite von 3 m, sind Ein- und Ausfahrten in die angrenzenden Wohnbauflächen und in die Straße A nicht zulässig.

Im Norden werden entlang der Straßen die Randsteine als Tiefbord mit abgeschrägten Kanten vorgesehen, um eine amphibiensichere Überquerung für die im angrenzenden Gebiet vorkommenden und zu schützenden Tierarten (Kammmolch, etc.) zu ermöglichen. Die Straße A endet im Westen durch einen Wendehammer mit einem Durchmesser von ca. 16 m. Der neue Feldweg verläuft mit einer Breite von 3 m im westlichen und nördlichen Bereich und endet an der L 1153. Die Straße B bildet in Zusammenhang mit der Straße C eine Ringerschließung, die im Westen eine mögliche Erweiterung und Fortführung der Straßen für eine weitere Erschließung von Wohnbauland ermöglicht.

Am Kreuzungspunkt Straße A / Straße B befinden sich westlich der Straße B öffentliche Parkplätze, die mit einer Breite von 2,5 m und einer Tiefe von 6,0 m vorgesehen werden.

Im Süden schließt and den bereits bestehenden Rosensteinweg (Baugebiet Döllen I) ein Geh- und Radweg mit 3,0 m Breite an, der eine fußläufige Anbindung ins Gebiet gewährleistet. Im Norden an der Straße C führt ein 3,0 m breiter Geh- und Radweg in die freie Landschaft und schließt dort an den geplanten Feldweg an.

Aus dem Gebiet führt eine zusätzliche Fußwegeanbindungen durch die öffentliche Grünfläche – Grünanlage – (Landesstraße) in Richtung der nahe gelegenen Anbindungen für den ÖPNV (Bushaltestelle) / Kreuzungsbereich Döllenstraße / Landesstraße.

5.3 FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet ist entsprechend seiner städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wobei aufgrund der Lage und der Struktur des Gebietes und auch bezüglich der angrenzenden Umgebung, die ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Unter Berücksichtigung der planerischen Ziel sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Als Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl festgesetzt. Eine Geschossflächenzahl wird aufgrund der unbefriedigenden städtebaulichen Wirksamkeit nicht festgesetzt. Hier sind dafür im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und zur Dachform / Dachneigung getroffen, die zur Erreichung der städtebaulichen Ziele im Baugebiet besser geeignet sind.

Als Dachformen sind Satteldächer und flach- / flachgeneigte Dächer zulässig, dies vor allen Dingen auch unter Anbetracht der individuellen Gestaltung der Gebäude. Die unterschiedlichen Gebäudetypen werden durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe definiert. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist mit einer Abweichung von +/- 20 cm zur individuellen Planung auf den Baugrundstücken zulässig.

Hinsichtlich der möglichen Lärmbeeinträchtigungen der geplanten Bebauung westlich der Landesstraße sind zum Schutz entsprechende Innenschallpegel zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen einzuhalten. Weiter ist entlang der L 1153 eine Geländemodellierung (Aufschüttung) vorgesehen, die bepflanzt wird und so den Gebäuden einen zusätzlichen Schutz bie-

tet.

Als weiteres Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, die aufgrund der gewünschten Dichte im Gebiet mit einer GRZ von 0,35 bestimmt ist. Diese Festsetzung spiegelt auch einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden wieder.

Die Bauweise ist als offene Bauweise festgesetzt, wobei hier jedoch aufgrund der gewünschten städtebaulichen Ziele und auch auf die derzeitigen gegebenen örtlichen Verhältnisse (angrenzende Bebauung) bezogen, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Zudem ist eine maximale Zahl der Vollgeschosse von maximal 2 zugelassen, dies unter dem Aspekt der städtebaulichen Ziele, der angrenzenden Bebauung sowie der angrenzenden Landschaft.

Die Zahl der Wohnungen ist im Plangebiet beschränkt auf maximal 3 Wohneinheiten pro Einzelhaus und max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte.

Zur Erreichung der städtebaulichen Ziele ist die Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt, die sich an den topographischen Gegebenheiten und der bereits bestehenden Bebauung sowie an den Bedürfnissen der Sonnenenergienutzung orientieren. Auf wenigen Grundstücken wird aufgrund der städtebaulichen Situation und Gründen hiervon abgewichen.

Weiter sind individuell auf die geplanten Straßenhöhen abgestimmte Erdgeschoss - Rohfußbodenhöhen festgesetzt, die die Aspekte eines möglichen Erdmassenausgleichs auf den Grundstücken so weit wie möglich berücksichtigen. Eine Abweichung von +/- 0,20 cm ist zur individuellen Planung auf den Baugrundstücken zulässig.

Für Garagen und Stellplätze wurde eine Festsetzung zur Stellung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der rückwärtigen Baugrenze getroffen. Dadurch kann ein relativ hohes Maß an Freiraum für die Baugrundstücke geschaffen werden. Garagen und Stellplätze können individuell auf den Grundstücken angeordnet werden. Die vorgesehenen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend einzuhalten. Damit die Versiegelung der Flächen reduziert wird, sind Garagen und Carports nur bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Die bebaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind aus gestalterischen Gründen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den nicht überbaubaren Flächen höchstens bis zu einem umbauten Raum von 40³ zulässig. Weitere Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert (siehe unter Ziffer I.5.4 bzw. II.2.2.1).

Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig. Dies ist aus gestalterischen Gründen, besonders im Hinblick auf die zu erwartenden unterschiedlichen Gebäudehöhen zu sehen. Eine oberirdische Bauweise würde in Bezug auf die verkabelten umliegenden Baugebiete hier am Ortsrand eine Verunstaltung darstellen.

Im Baugebiet ist ein Kinderspielplatz vorgesehen, der den Kindern aus dem Gebiet, den angrenzenden sowie den möglichen neuen Gebieten im Westen dienen soll.

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan ausgestellt werden sollen, tragen zur Gewährleistung einer ordentlichen Gestaltung der baulichen Anlagen, zur Erreichung einer positiven Gestaltqualität des Baugebietes, sowie zu einer guten städtebaulichen Einbindung in die bestehende Umgebung und in die Landschaft bei. Dabei sind aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden und Dächer getroffen.

Bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45° sowie flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.

Damit kann den individuellen Wünschen der Grundstückseigentümer Rechnung getragen werden. Neben den bereits oben aufgeführten Festsetzungen bezüglich der Dachformen und Dachneigungen ist die Farbgebung der Dächer insofern nur soweit eingeschränkt, dass glänzende bzw. reflektierende Materialien mit Ausnahme für flächige Verglasungen der Dachhaut zur Passiv-Energie-Nutzung usw. nicht zulässig sind. Dafür sollen flach- und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° mindestens extensiv begrünt werden. Dies entspricht heute dem Stand der Technik und verursacht mittel- bis langfristig keine Mehrkosten.

Für die Dachdeckung sind nur rote, braune und graue Farbtöne zulässig, die sich an den landschaftlichen Gegebenheiten orientieren. Dabei sind auch keine reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig, wobei Ausnahmen für flächige Verglasungen zur Sonnenenergienutzung usw. möglich sein sollen.

Unter der Berücksichtigung des Erscheinungsbildes von Alfdorf sind die Gebäude zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden.

Dachaufbauten sind im Rahmen der städtebaulich gewünschten Dachlandschaft im Rahmen der örtlichen Dachaufbautensatzung zulässig, die als Bestandteil des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen wird.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedigungen tragen zu einer positiven Gestaltung des Baugebietes unter dem Gesichtspunkt des öffentlichen Interesses bei. Damit soll ein gewisser Standard für das Baugebiet gewährleistet werden, der zu einem qualitativ hochwertigen, dörflich geprägten Baugebiet beitragen soll.

Durch die vorgesehene Planung entstehen ca. 42 Bauplätze für Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Größe von ca. 450 bis 650 m².

5.4 GRÜNORDNUNG

Das Plangebiet gehört naturräumlich zu den Welzheim-Alfdorfer Platten. Hinsichtlich der detaillierten Bestandsbeschreibung und –bewertung der Schutzgüter wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer II.2.1 verwiesen.

Das geplante Wohngebiet schließt direkt an die bestehende Wohnbebauung „Döllen I“ an. Aufgrund der Ortsrandlage ist darauf zu achten, dass sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügt. Für das Baugebiet ist deshalb nur eine max. 2 –geschossige Bebauung mit einer angemessenen GRZ ausgewiesen.

Bei der Erschließung und Grundstücksaufteilung wird auf die bestehende topografische Situation eingegangen. Auf Grundlage der Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude kann der abzufahrende Erdaushub insgesamt verringert werden. Dies gilt auch für die Höhenlage der Erschließungsstraßen. Die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten wird mit wasserdurchlässigen Belägen verlangt.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen können nur teilweise erhalten werden. Diese Strukturen werden nach Abschluss der Baumaßnahmen durch Neupflanzungen auf den Baugrundstücken sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen ergänzt.

Die zu erhaltenden und ergänzenden Gehölzstrukturen entlang der Landesstraße im Osten dienen gleichzeitig der Einbindung des Baugebiets und als Gliederungselement zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Landesstraße. Weitere Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung sind in nördliche und teilweise auch in westliche Richtung vorgesehen.

Als Gliederungselement innerhalb der Baugebietserweiterung werden Pflanzgebote für Einzelbäume im Straßenraum und auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Auch aufgrund der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden verschiedene Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes erforderlich.

Auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil unter Ziffer 1.11, 1.12, 1.14, 1.16 sowie 2.1, 2.3 und 2.4 wird verwiesen. Des Weiteren wird auf die Eingriffsbilanzierung in der Tabelle auf Seite 27 sowie auf die Darstellung der Umweltauswirkungen unter Ziffer II.2.2. bis II.2.4 hingewiesen.

6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen im Umweltbericht unter Ziffer II. der Begründung verwiesen.

6.1 BESTANDSBEWERTUNG

Im Plangebiet sind die Flächen derzeit meist intensiv landwirtschaftlich als Acker- und teilweise als Grünlandflächen genutzt. Im süd-östlichen Bereich am Kreuzungspunkt der L 1153 / Döllenstraße / Breitestraße wird der Bereich zur Straße mit einer Baumhecke abgeschlossen, die z.T. aus gebietsfremden Arten wie Fichte und Kiefer, zum Teil aber auch aus sauber gestutzten Hecken besteht. Nach Norden besteht eine kleine Obstbaumwiese mit vergleichsweise jungen Halbstämmen. Entlang des südlich angrenzenden Siedlungsrandes verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Feldweg an dessen Zufahrt im Süd-Osten ein Containerstandort besteht. Bauliche Anlagen sind im Plangebiet, bis auf ein kleines Gartenhaus, nicht vorhanden.

Im Süden grenzt der Ortsrand von Alfdorf mit einer 1-2 geschossigen Wohnbebauung an das

Plangebiet an. Im Westen bestehen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zum Teil durch Obstbaumwiesen unterbrochen werden. Im Anschluss an die Flächen schließen in 530 m Entfernung Waldflächen an. Nach Norden fällt das Gelände in ca. 150 m nach der geplanten Erweiterungsfläche in eine Kerbe ab, die durch einen Baum- / Waldbestand geprägt ist. Im Osten verläuft entlang des Plangebietes die L 1153 an die sich weiter nördlich weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen anschließen. In ca. 450 m Entfernung in östlicher Richtung liegt der Feuersee.

6.2 KONFLIKTANALYSE

6.2.1 LANDWIRTSCHAFT

Durch die Planung gehen ca.3,23 ha intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche verloren, davon ca. 0,03 ha Grünland und ca. 3,12 ha Acker bzw. Grünland.

Aufgrund der Größe und Qualität der entfallenden landwirtschaftlichen Flächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Herausnahme dieser Flächen aus der landwirtschaftlichen Produktion kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet ist. Ersatzflächen müssen unter den Voraussetzungen für die entfallenden Feldfluren nicht zur Verfügung gestellt werden. Landwirtschaftlich schlecht nutzbare Restflächen fallen nicht an. Der bestehende landwirtschaftliche Feldweg entlang der nördlichen Siedlungskante wird aufgelöst. Um weiterhin den Anschluss des Feldweges zu gewährleisten, wird dieser entlang des westlichen und nördlichen Siedlungsrandes geschaffen.

Aufgrund des Flächenverlustes sowie den bestehenden Grundbesitzverhältnissen sind die Belange der Landwirtschaft erheblich beeinträchtigt.

6.2.2 ALTLASTEN

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

6.2.3 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung berücksichtigt. Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über den Kreuzungspunkt an der L 1153 / neu geplante Straße C. Hier entsteht zur geregelten und sicheren Verkehrsführung ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 32 m. Die Erschließung im Plangebiet erfolgt über eine Ringerschließung, wobei hier auf eine mögliche zukünftige Erweiterung / Anbindung der Erschließungsflächen in den nord-westlichen angrenzenden Bereich möglich ist. Dies ergibt eine Zunahme an Verkehr an der Döllenstraße, wobei der Verkehr über den Kreisverkehr gezielt ins Gebiet abgeführt wird. Auf die angrenzenden Siedlungsbereiche (Gebiet Döllen I) entstehen keine zusätzlichen Lärmbelastungen, da die Anwohner des Gebietes „Rossäcker“ nicht über das Gebiet Döllen I / Döllenstraße zufahren können. Für die entlang der Landesstraße vorgesehene Bebauung sind entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor schädlichen Lärmbelastungen vorzusehen. Im Bereich der geplanten Privaten Grünflächen ist entlang der Landesstraße L 1153 eine Aufschüttung vorzusehen und zu bepflanzen. Die Ortsdurchfahrtsgrenze wird entsprechend verlegt, durch die geänderte Geschwindigkeit der fahrenden PKW / LKW in diesem Bereich ist zusätzlich eine geringere Lärmbelastung gegeben.

Die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können über das bestehende Feldwegenetz und die vorgesehene Anbindung über den im Norden und Westen neu geplanten verlaufenden Feldweg optimal bewirtschaftet werden. Siehe hierzu auch Ausführungen unter Ziffer 5.2.

Die Anbindung des Baugebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) kann über die an der Landesstraße 1153 nahe gelegenen Bushaltestellen erfolgen.

6.2.4 SONSTIGES

Im Gebiet an den Rändern zum Geltungsbereich verläuft eine Pipeline der Deutschen Transalpinen Ölleitung GmbH. Zur Pipeline wird ein Abstand von 12 – 15 m zur geplanten Bebauung eingehalten.

Im Allgemeinen Wohngebiet verläuft im südlichsten Bereich ein 20 kV-Kabel der EnBW, welches durch ein entsprechendes Leitungsrecht gesichert wird. Weitere Belange werden nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im „fachtechnisch abgegrenzten“ Wasserschutzgebiet Zone IIIB.

Das anfallende Oberflächenwasser von den Dächern der Gebäude und den Straßenflächen wird über eine Oberflächenwasserableitung (teilweise offener Graben) in ein Erdbecken geleitet und von dort in den Renisbach eingeleitet. Die Wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung der

Oberflächenwasser in den Renisbach wird derzeit ausgearbeitet.

6.3 MASSNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und im Wesentlichen berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Planung des Wohngebiets unter dem Aspekt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung,
- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes unter Berücksichtigung der vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Möglichkeiten zur Nutzung von erneuerbaren Energien wie z.B. Sonnenenergie durch entsprechende Gebäudestellung, etc.
- weitere Maßnahmen siehe im Umweltbericht unter Ziffer II.2.3.

7.0 VER- UND ENTSORGUNG / KOSTEN

7.1 OBERFLÄCHENWASSER

Innerhalb des Baugebietes ist ein Versickern der Oberflächenwässer aufgrund des nur mäßig wasserdurchlässigen Bodens nicht möglich. Es ist vorgesehen das anfallende Oberflächenwasser von den Dächern der Gebäude und den Straßenflächen von der Mischwasserkanalisation abzutrennen und über eine Oberflächenwasserableitung, einen Oberflächenwassergraben in ein Erdbecken und dann in den Renisbach abzuleiten. Die wasserrechtliche Genehmigung zur Einleitung der Oberflächenwasser in den Renisbach wird parallel zum Bebauungsplan-Verfahren bzw.spätestens bis zur Erschließung beantragt.

7.2 DRAINAGEN

Drainageleitungen sind im Plangebiet bekannt. Ein entsprechender Hinweis mit Handlungsempfehlungen beim Auffinden von Drainagen ist im Textteil unter Ziffer 6.10. aufgenommen.

7.3 SCHMUTZWASSER

Der aktuelle Entwässerungsentwurf des Hauptortes Alfdorf sieht für den Plangebietsbereich eine Entwässerung im Trennsystem vor.

Die Hausentwässerung im freien Gefälle ist in den mit UG / PE bezeichneten Grundstücken nur bis zum EG-Niveau möglich. Das Abwasser des Untergeschosses muss zum Kanal gepumpt werden.

7.4 SONSTIGES

Im Gebiet an den Rändern zum Geltungsbereich verläuft eine Pipeline der Deutschen Transalpinen Ölleitung GmbH. Im südlichsten Bereich des Allgemeinen Wohngebietes verläuft ein 20 KV-Kabel der EnBW. Im nördlichsten Bereich des Plangebietes soll die geplante EPS-Leitung vorgesehen. Dieses ist in der Planung entsprechend berücksichtigt und wo notwendig, durch ein Leitungsrecht gesichert. Weitere Belange werden nicht berührt.

Die Wasserversorgung kann über die vorhandene Leitung im Rosensteinweg erfolgen. Dasselbe gilt für die Versorgung mit Strom sowie für Verkabelungen der Fernmeldeeinrichtungen. Aus städtebaulichen Gründen sind oberirdische Versorgungsfreileitungen im Geltungsbereich nicht zulässig.

Die das Plangebiet querende 20 kV-Freistromleitung wird verlegt. Im nordöstlichen Bereich ist zur Versorgung des Gebiets eine Fläche für eine Trafostation vorgesehen

Am nördlichen Siedlungsrand des Baugebiets „Döllen I“ verläuft eine Leitung (DN 250) der sowie eine Leitung (DN 150).

8.0 KOSTEN

Mit folgenden Erschließungskosten ist für das geplante Baugebiet zu rechnen:

-	Kreisverkehr			ca.	340.000,00 €
-	Straßenbau	4700	m²	ca.	564.000,00 €
-	Feldweg	915	m²	ca.	201.300,00 €
-	Straßenbeleuchtung	19	St.	ca.	39.600,00 €
-	Entwässerung				
-	davon Schmutzwasserkanal	570	lfdm	ca.	199.500,00 €
-	davon OFW-Kanal	650	lfdm	ca.	292.500,00 €
	OFW-Graben	120	lfdm	ca.	6.000,00 €
-	Wasserversorgungsleitungen	570	lfdm	ca.	108.300,00 €
-	Hausanschlüsse	42	St.	ca.	105.000,00 €
-	Regenklär- und Regenrückhaltung			ca.	132.500,00 €
-	Verkehrsgrünflächen / Öffentliches Grün (Bepflanzung)			ca.	11.000,00 €
-	Ausgleichsmaßnahme			ca.	15.000,00 €
	GESAMTKOSTEN			**ca.**	**2.014.700,00 €**

(Grobkostenschätzung mit Ausbau in mittl. Standard sowie incl. Ingenieurleistungen und Mwst.)