

## **GEMEINDE STEINACH**

Ortenaukreis

# **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Halderweg"**

## **I. Planungsabsichten**

### **I.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Steinach – ein staatlich anerkannter Erholungsort und Ziel von Touristen – liegt im Kinzigtal ca. 25 km östlich von Offenburg. Zusammen mit dem 1972 eingemeindeten Ortsteil Welschensteinach hat sie derzeit ca. 3.900 Einwohner.

### **I.2 Vorbereitende Bauleitplanung**

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Verwaltungsgemeinschaft Haslach ist mit der öffentlichen Bekanntmachung am 21.07.2000 wirksam geworden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die Fläche nördlich des Halderweges als „künftige Wohnbaufläche“ dargestellt. Die gesamte Fläche südlich des Halderweges incl. des bestehenden Gebäudes sind als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Somit entwickelt sich dieser Bebauungsplan nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

### **I.3 Notwendigkeit der Planaufstellung**

Die Notwendigkeit der Erschließung und Bebauung dieses Gebietes entlang des Halderweges ergibt sich aus dem akuten Bauplatzmangel im Ortsteil Welschensteinach. Die zuletzt erschlossenen Grundstücke entlang des Tannenwaldweges – 1. Erweiterung – sind zwischenzeitlich bebaut.

Es stehen derzeit keine Bauplätze zur Verfügung, die an Bauinteressenten vergeben werden könnten. Demgegenüber steht der Bedarf, der sich aus einer Warteliste von Bauplatzsuchenden dokumentiert. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, die bauliche Eigenentwicklung des Ortsteils Welschensteinach zu sichern. Da seit Jahren hier ein akuter Mangel an Baugrundstücken herrscht, sahen sich viele Bürger gezwungen, in den Nachbarorten zu bauen. Die Folge davon ist, dass die Zahl der Einwohner in den letzten Jahren abgenommen hat. Dieser Entwicklung gilt es unbedingt entgegenzuwirken.

### **I.4 Lage des Planungsgebietes**

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Welschensteinach südöstlich des Ortsmittelpunktes. Die geplante Bebauung erstreckt sich in der Höhenlage zwischen 271 und 286 m +NN. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.

Das Plangebiet schließt im Osten an die bestehende Bebauung an. Im Süden und Südosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an das Plangebiet. Von Westen her wird das Gebiet durch den Mühlbach begrenzt. In einer Entfernung von ca. 40 m befindet sich nördlich die Sportanlage Welschensteinach.

Derzeit werden die zur Überplanung vorgesehenen Flächen als Wiesenflächen genutzt.

### **I.5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Bei den im Planungsbereich liegenden Grundstücken handelt es sich um Privatgrundstücke. Lediglich das Straßengrundstück liegt im Eigentum der Gemeinde Steinach.

## II. Planung

### II.1 Städtebauliche Festsetzungen

Das gesamte Planungsgebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Aufgrund der Lage am Ortsrand Welschensteinachs werden Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

Bergseits benachbart zum geplanten Wohngebiet liegt ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Nach Aussage des Amtes für Landwirtschaft, Landschafts- und Bodenkultur sind von der dort betriebenen Viehhaltung mit vorrangig Rindvieh-Bestand (Mutterkuh-Haltung) keine betriebsbedingten Emissionen in einem Umfang zu erwarten, die Grundlage für Bedenken gegen die geplante Wohngebietsausweisung wären.

Die Bebauung wurde der leichten Hanglage sowie der bestehenden Bebauung oberhalb angepasst. Die Firstrichtung wird größtenteils wahlweise festgesetzt. So ist neben einer Traufstellung parallel zum Hang mit geringeren Einschnitten in das Gelände, eine schwarzwaldtypische Giebelstellung der Gebäude zum Tal hin möglich.

Neben freistehenden Eigenheimen besteht auch an der Planstraße 1 bzw. am Halderweg die Möglichkeit für eine Doppelhausbebauung. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Ausweisung von Baufenstern festgesetzt. So wird der Charakter einer Streubebauung, die hier im Bestand vorherrscht, gewahrt.

Um die vorherrschende Dichte der Bebauung in diesem Bereich fortzuführen, wird die Grundflächenzahl auf 0,3 und im Bereich einer möglichen Doppelhausbebauung auf 0,35 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl liegt bei 0,5. Die Gebäude sind mit 2 Vollgeschossen eingepplant, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Um die Entstehung von großen Gebäudekubaturen z. B. bei Mehrfamilienhäusern verhindern zu können, wurde die Anzahl der Wohnungen je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB beschränkt. Pro Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die Neubebauung in ihrem Maßstab einfügt. Dies ist vor allem in dieser exponierten Lage am Ortseingang wichtig.



Die Höhenentwicklung der Gebäude wird über die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe geregelt. Als Dachform sind für Hauptgebäude Sattel- und Krüppelwalmdächer zugelassen. Es wurde bewusst eine steile Dachform mit einer Dachneigung von 35 – 45 ° gewählt, um bei den Gebäuden eine maximale bauliche Ausnutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen.

Nach der Planungskonzeption können insgesamt 6 freistehende Eigenheime und 2 Doppelhäuser errichtet werden. Das bestehende Gebäude auf Grundstück Flst.-Nr. 392 (Teilfläche) bleibt erhalten.

## **II.2 Grünordnungsplan**

Für dieses Planungsgebiet wurde ein Grünordnungsplan ausgearbeitet. Darin wurde auch gemäß § 8a Naturschutzgesetz eine ökologische Bewertung durchgeführt. Dieser Grünordnungsplan, aufgestellt von der Arbeitsgemeinschaft Dr. Alfred Winski, Büro für Landschaftsplanung und angewandte Ökologie, Teningen, und Weissenrieder GmbH, Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung, Offenburg, ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## **II.3 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse**

Aus Gründen des Naturschutzes ist neben dem Eingriff ins Landschaftsbild vor allem der Verlust der großflächigen Wiesengesellschaften auszugleichen. Um den Eingriff so gering wie möglich halten zu können, wurden folgende Ausgleichsmaßnahmen aus dem Grünordnungsplan nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Maßnahmen innerhalb des Plangebiets:

- Naturnahe Gestaltung, Entwicklung und Bepflanzung des Ufers entlang des Grabens nördlich des Halderwegs
- Ausweisung eines Gewässerrandstreifens östlich des Mühlbachs mit einer Breite von 10 m, naturnahe Gestaltung des Gewässers durch Abflachungen
- Umgestaltung und Entwicklung des Sohlbereichs sowie der Böschungen des Mühlbachs in naturnaher Weise
- Begrünung der privaten Grundstücke
- Begrünung von Flachdachgaragen und Garagen mit flach geneigten Dächern, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden
- Wasserdurchlässige Gestaltung befestigter Flächen

Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:

- Entfernung der vorhandenen Dole im Grabenabschnitt südlich des Halderwegs, naturnahe Gestaltung, Entwicklung und Bepflanzung des Ufers, Entwicklung und Pflege naturnaher Staudensäume, Schutz des Grabens
- Naturnahe Umgestaltung des Mühlbachs auf einer Länge von 500 m. Dabei ist vorgesehen, die linke Uferseite bis auf die Höhe des Sportplatzes abzuflachen und gruppenweise mit Gehölzen zu bepflanzen, entsprechend den Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs. Im Abschnitt parallel zum Sportplatz sowie unterhalb desselben ist bereits ein mehr oder weniger geschlossener Gehölzstreifen vorhanden, der unverändert bleibt. Zudem sind dort keine Flachufer, wie im Abschnitt parallel zum Geltungsbereich, sondern bis zu 2 m hohe Böschungen. Die Maßnahmen zur naturnahen Umgestaltung in diesem Bereich beziehen sich vor allem auf die Beseitigung der vorhandenen Wanderungshindernisse, darunter eines Wehrabsturzes, der als „Rauhe Rampe“ ausgebildet werden soll.

#### II.4 Erschließung

Die Haupteerschließung dieses Gebietes erfolgt über den bestehenden Halderweg, der westlich des Mühlbachs in die Landesstraße 103 einmündet. Die bestehende Brücke mit einer Fahrbahnbreite von 4,65 m über den Mühlbach bleibt unverändert.

Im Plangebiet weist der Halderweg in seinem Bestand derzeit eine Breite von ca. 3,30 m auf. Die Planung sieht einen Ausbau auf eine Gesamtbreite von 5,00 m vor. Diese unterteilt sich in die eigentliche Fahrbahn mit einer Breite von 4,50 m und beidseitig einem Schrammbord von 0,25 m.

Über den Halderweg wird Langholz abgefahren. Durch die Strassenverbreiterung auf 5 m im Bereich des Plangebietes ist hier eine Verbesserung der Erschließungssituation zu erwarten.

Vom Halderweg führt nach Norden ein kleiner Stichwohnweg (Planstraße 1), um die beiden dahinterliegenden Grundstücke erschließen zu können. Die beiden neu geplanten Gebäude südlich des bestehenden Gebäudes bzw. südlich des Halderweges werden über ein gemeinsames Fahr- und Leitungsrecht an den Halderweg angebunden.

Um gewährleisten zu können, dass in diesem Bereich auch größere Fahrzeuge – vor allem das Müllfahrzeug – wenden können, wird die Einmündung der Planstraße 1 in den Halderweg so dimensioniert, dass sie gleichzeitig als Wendehammer für große Fahrzeuge dient. An der Einmündung der Planstraße 1 und dem Halderweg wird eine öffentliche Verkehrs-



fläche ausgewiesen, auf der die Mülleimer außerhalb der Fahrbahn abgestellt werden können.

Aufgrund der Lage Welschensteinachs im ländlichen Raum und die dadurch bedingte unzureichende Bedienung im Rahmen des ÖPNV ist mit einem höheren Bedarf an Individualverkehr und damit einer höheren Zahl an privaten Pkw's zu rechnen. Um zu verhindern, dass eine Vielzahl dieser Fahrzeuge im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden, wird die Zahl der notwendigen Stellplätze erhöht. Pro Wohneinheit müssen mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden.

## **II.5 Gewässersituation**

Das geplante Wohnbaugebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Mühlbach. Aus diesem Grund wird entlang der Böschung im Plangebiet ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 10,00 m – gemessen ab Böschungsoberkante – ausgewiesen.

Dieser Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung freigehalten werden.

Die Fläche wird als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen.

Vom Halderweg wird eine Überfahrt über den parallel verlaufenden Graben auf den Gewässerrandstreifen notwendig, um dort entsprechende Pflegemaßnahmen durchführen zu können. Weiter dient dieser Weg als Zufahrt auf die nördlich angrenzende Fläche (Flst. Nr. 14). Auch bachaufwärts ist in gleicher Weise ein Gras- und Pflegeweg vorgesehen, um hier ebenfalls einen durchgängigen Zugang des Gewässerrandstreifens und angrenzender landwirtschaftlicher Fluren zu ermöglichen.

Parallel zum Halderweg, zwischen Gewässerrandstreifen des Mühlbachs und der Planstrasse 1 wird eine private Grünfläche ausgewiesen. In diesem Streifen wird der Halderbach naturnah gestaltet und entwickelt. Der gesamte Bereich wird als Gewässerrandstreifen festgesetzt. Gemäß Gemeinderatsbeschluss soll die betroffenen Fläche in Privateigentum verbleiben.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen werden erforderliche Durchlassbauwerke / Brückenbauwerke am Halderbach aus gewässerökologischen Gründen auf das notwendige Maß beschränkt. Die Gestaltung der Bauwerke bezüglich Belichtung des Gewässers bzw. Erhalt der Gewässersohle wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abgestimmt. Für die Durchlassbauwerke / Brückenbauwerke wird ein separates wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt.

## II.6 Ver- und Entsorgung

### II.6.1 Gewähltes Entwässerungssystem

Im Rahmen des Bebauungsplans sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zwingend zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan des Amts für Wasserwirtschaft und Bodenschutz). Beim anfallenden Oberflächenwasser wurden deshalb in Hinsicht auf eine naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung folgende Gesichtspunkte untersucht:

#### Versickerung

Das Gelände fällt mit einem Gefälle von ca. 10% von Osten nach Westen ab.

Aus früheren Tiefbauarbeiten (Bau der Schmutzwasserkanäle und Wasserleitungen) ist bekannt, dass im Plangebiet die Deckschicht über dem vorhandenen Grundgebirge aus Hanglehm, Letten und bindigen Böden mit geringer Durchlässigkeit besteht.

Eine Versickerung in Versickerungsmulden scheidet deshalb 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

Derzeit erfolgt die Entwässerung in diesem Bereich bereits im Trennsystem. Der bestehende Schmutzwasserkanal verläuft nördlich des Halderwegs. Von Süden schließt ein weiterer Kanal an, der parallel zum Mühlbach liegt. Das Schmutzwasser wird über Kanäle der Verwaltungsgemeinschaft Haslach der Verbandskläranlage in Biberach zugeleitet.

Oberhalb des geplanten Neubaugebiets erstreckt sich ein Dobel mit einer Einzugsfläche von ca. 23,5 ha. Das anfallende Oberflächenwasser aus dem Dobel wird über einen teilweise offenen Graben entlang des Halderwegs zum Mühlbach geführt. Im Bereich des bestehenden Gebäudes auf Grundstück Flst. Nr. 392 (Teilfläche) verläuft dieser Graben auf der Nordseite des Halderwegs. Aufgrund der geplanten Straßenverbreiterung muss der bestehende Graben nach Norden verlegt werden. Der neue Grabenbereich wird naturnah ausgebaut (siehe hierzu den beigefügten Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan).



Eine Retention des Regenwassers im öffentlichen Kanalnetz im Halderweg ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zweckmäßig. Da die Planstraße 1 jedoch ein geringes Längsgefälle aufweist, besteht hier die Möglichkeit auf einer Länge von ca. 30 m einen Staukanal zu bauen, dessen Drosselabfluss an den neu zu bauenden Graben angebunden wird.

Mit diesem Retentionskanal kann der nördlich des Halderwegs liegende Teil des geplanten Neubaugebiets mit einer Fläche von 0,57 ha angebunden werden. Der südlich des Halderwegs liegende Teil mit einer Fläche von ca. 0,26 ha kann aufgrund der Höhenverhältnisse nicht an den geplanten Staukanal in der Planstraße 1 angeschlossen werden. Dieser Bereich soll deshalb das Regenwasser direkt und ungedrosselt in den Vorfluter einleiten.

Der Drosselabfluss wird so gewählt, dass der Gesamtabfluss aus beiden Flächen ( $F_{\text{ges}} = 0,57 \text{ ha} + 0,26 \text{ ha} = 0,83 \text{ ha}$ ) den Richtwerten des ATV-DVWK-Regelwerks M 153, Februar 2000, Tabelle 3 entspricht. Nach diesem Regelwerk ist für kleine Hügel- und Berglandbäche (Wasserspiegellbreite  $b_{\text{Sp}} < 1 \text{ m}$ , Fließgeschwindigkeit  $V \geq 0,30 \text{ m/s}$ ) eine Regenabflussspende von  $q_r = 30 \text{ l/(s*ha)}$  für undurchlässige Flächen einzuhalten.

Zudem besteht die Möglichkeit der Verminderung der Abflussspitze mittels teilweiser Regenwassernutzung bzw. -rückhaltung durch Regenwasserspeicher auf den Privatgrundstücken. Dies wird in den Bebauungsvorschriften empfohlen. Auf jedem Privatgrundstück sollte eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von  $5 \text{ m}^3$  errichtet werden. So kann das anfallende Oberflächenwasser gespeichert, genutzt und gedrosselt werden.

#### II.6.2 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 2 eigenen Quellen versorgt.

#### II.6.3 Elektrizitätsversorgung

Die Versorgung zusätzlicher Hausanschlüsse im Geltungsbereich ist nur über einen deutlichen Aus- und Umbau des bestehenden Versorgungsnetzes zu erreichen. Es ist vorgesehen, eine neue Ortsnetz-Trafostation südlich der neuen Bebauung auf dem Grundstück Lgb.Nr. 391 zu errichten und von dieser aus das 0,4-kV-Versorgungsnetz neu aufzubauen. Der geplante Standort wird nachrichtlich in den zeichnerischen Teil aufgenommen. Er liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Im Neubaugebiet würden in der Folge vorhandene 0,4-kV-Freileitungen auf Erdkabel umgestellt.



Des weiteren würde die Maststation Oehlerhof, Lgb.Nr. 376, entfallen, ebenso die 0,4-kV-Verbindungsfreileitungen zur Station Schule, Lgb.Nr. 23/4.

Zur Anbindung des Ortsnetzes an die neue Station Halderweg wird zudem eine gesicherte Trasse zum Halderweg über das Grundstück Lgb.Nr. 392 benötigt. Das bestehende Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde wird in Teilbereichen auf Versorgungsunternehmen ausgedehnt.

#### II.6.4 Übrige Versorgungsleitungen

Alle übrigen Versorgungsleitungen werden über Kabel geführt, sofern keine Fachgesetze (z. B. Telekommunikationsgesetz) maßgebend sind.

#### II.6.5 Bestehende und neu zu verlegende Leitungen

Die bestehenden Leitungen, die in ihrer Lage erhalten bleiben und außerhalb der Strasse liegen, werden über Leitungsrechte zugunsten der Gemeinde gesichert und sind im zeichnerischen Teil eingetragen. Im öffentlichen Verkehrsraum des Halderwegs befinden sich Telekommunikationsanlagen.

Der bestehende Schmutzwasserkanal nördlich des Halderwegs wird ab Planstraße 1 nach Osten hin in den öffentlichen Straßenraum verlegt.

Die künftigen Trassen der neu geplanten Leitungen sind im zeichnerischen Teil eingetragen und werden ebenfalls über ein Leitungsrecht gesichert.

### II.7 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorgehoben.

## III. Städtebauliche Daten

### III.1.1 Flächenbilanz:

WA-Fläche	7.405 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche mit Graben	150 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	760 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	1.235 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	435 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>9.985 m<sup>2</sup></b>

Nettobauland	7.405 m <sup>2</sup>
Bruttobauland	9.985 m <sup>2</sup>

### III.1.2 Bauliche Nutzung

6 Eigenheime:	ca. 9 WE
1 Gebäude im Bestand	ca. 2 WE
2 Doppelhäuser:	ca. 4 WE
<hr/>	
Wohneinheiten gesamt:	ca. 15 WE

Einwohner: (ca. 15 WE x 2,2) ca. 33 EW

Nettowohndichte: ca. 45 EW/ha

Bruttowohndichte: ca. 33 EW/ha

## IV. Erschließungskosten

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

Straßenbau	102.000 €
Wasserversorgung	26.000 €
Kanalisation	
Schmutzwasser	36.000 €
Regenwasser einschl. Staukanal	28.000 €
Offener Graben	31.000 €
Beleuchtung	10.000 €
Vermessung	13.000 €
Ausgleichsmaßnahmen	20.000 €
<hr/>	
Gesamtsumme (brutto)	266.000 €



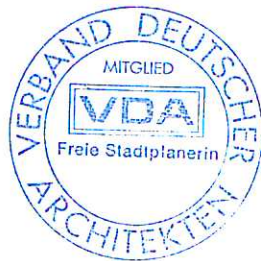
**V. Bodenordnende Maßnahmen**

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

Offenburg /

Ausgefertigt: 29. OKTOBER 2002  
Steinach, den .....

GmbH  
**weissenrieder**  
Ingenieurbüro für Bauwesen  
und Stadtplanung  
Im Seewinkel 14  
77652 Offenburg



*Skru*

.....  
Kerstin Stern, Dipl. Ing.  
Freie Stadtplanerin VDA

*Frank Edelmann*

.....  
Frank Edelmann  
Bürgermeister



~~Bebauungsplan~~ genehmigt

~~Änderungsplan~~

gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit  
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 12. FEB. 2003



LANDRATSAMT  
ORTENAU-KREIS  
- Baurechtsbehörde -

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical stroke followed by a horizontal line and a small flourish.