

Ergänzende Begründung

zum Bebauungsplan "Obertal" (Ortsteil Welschensteinach) der
Gemeinde Steinach (Ortenaukreis)

Einwohner und Bauformen:

Seit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes haben die Bauinteressenten ihre Bauabsichten konkretisiert, sodaß jetzt gegenüber der Begründung vom 2.11.1973 die zu erwartende Nutzung und die Einwohnerzahl genauer abzusehen sind:

PlanNr.	Nutzung/Haustyp	Wohneinheiten	Einw./WE	Einwohner
Pl.Nr. 1	Appartement-	1 Eigentümer-	2,8	2,8
2	pension mit	wohnung		
3	Eigentümerwoh.	18 Ferienwohn.	(2,8)	(50)
4				
5 bis 20 = 15	Einfamilien- haus tals. 2 Gesch.	15 H. x 1,5 WE/H. = 22,5 WE	2,8	63,0
21, 22, 23, 24, 30, 31, 32, 33, 34 = 9	L-Bungalows	9 H. x 1,0 WE/H. = 9 WE	2,8	25,2
35	Mehrzweckhalle			
36	Mehrfamilienh.	6 WE	2,8	16,8
25 bis 29 37 bis 39 42 bis 44 49 bis 50 = 13	Einfamilienh. tals. 2 Gesch.	13 H. x 7,5 WE/H. = 19,5 WE	2,8	54,6
				162,4
				<u>rd. 162 EW</u>

Kanalisation:

Die ursprünglich vorgesehene Erweiterung der Teil-Sammelkläranlage im Ortsteil Welschensteinach wird nicht durchgeführt. Man ist mit dem Wasserwirtschaftsamt übereingekommen, daß der Ortsteil Welschensteinach über den Abwasser-Zweckverband "Mittleres Kinzigtal" an eine Teil-Sammelkläranlage in Steinach angeschlossen wird, womit auch die ordnungsgemäße Entwässerung des Baugebietes sichergestellt wird.

Die Kanalisation des Baugebietes ist erstellt und durch das Wasserwirtschaftsamt Offenburg abgenommen.

Wasserversorgung:

Der Ortsteil Welschensteinach besitzt eine zentrale Wasserversorgung, an die auch das Baugebiet angeschlossen wird. Bis zur vollständigen Bebauung wird ein zweiter Hochbehälter notwendig. Die Planung hierfür ist bereits beim Wasserwirtschaftsamt Offenburg in Auftrag gegeben.

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Steinach wurde 1968 erstellt und am 30.9.1969 durch das Regierungs-Präsidium Südbaden genehmigt.

Für den Bereich des Ortsteiles Welschensteinach, der im Jahre nach Steinach eingemeindet wurde, besteht kein Flächennutzungsplan.

Die notwendige Neubearbeitung ist beabsichtigt. Durch die Absicht, eine gemeinsame Flächennutzungsplanung für das Mittelzentrum Raum Haslach - Hausach - Hornberg - Wolfach mit einer Entwicklungsplanung zu erarbeiten, wird eine überarbeitete Flächennutzungsplanung auf lange Zeit nicht zu erwarten sein.

"Zwingende Gründe" (§ 6 Abs. 2 Satz 3 BBauG.)

Welschensteinach liegt nicht im unmittelbaren Anwendungsbereich des Schwarzwalderrlasses. Die sinngemäße Anwendung der Grundsätze für die Beurteilung des Vorliegens "Zwingender Gründe" (4.1.1. Schwarzwalderrlass) rechtfertigt jedoch auch die vorgezogene Aufstellung des Bebauungsplanes. Die durch die Gemeindereform gegebenen Verzögerungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen sind dort ausdrücklich angesprochen.

Auch das Entstehen eines "unvertretbaren Schadens" für das Gemeinwesen und einzelne ohne vorzeitige Aufstellung muß angenommen werden:

Die Gemeinde hat, im Vertrauen auf den weit fortgeschrittenen Stand des Aufstellungsverfahrens (abgeschlossene 1. Offenlegung ohne wesentliche Einwendungen von "Trägern öffentlicher Belange" und Bedenken und Anregungen von privater Seite) erhebliche Vorleistungen zur Erschließung und Bodenordnung unternommen. Die Gemeinde tat dies, um im Interesse ihrer Bürger einen baldigen Baubeginn zu gewährleisten, und mit Wissen und Unterstützung vorgesetzter Behörden. Ein Vorwurf ist der Gemeinde hieraus sicher nicht zu machen.

Für Private bedeutet jede Verzögerung des Baubeginns eine erhebliche Belastung durch steigende Baupreise und festliegendes Kapital, das keinen Nutzen bringt (Grundstücke).

Es kann auch davon ausgegangen werden, daß der vorliegende Bebauungsplan die Flächennutzungsplanung durch übermäßige Wohngebietsausweisungen nicht vorwegnimmt.

Zurückstellung des Baugebietes "Kapellenäcker"

Das im Flächennutzungsplan vorgesehene Baugebiet "Kapellenäcker" kann auf absehbare Zeit nicht in Angriff genommen werden, da seine Planung und Erschließung vom Neubau der B 33, der Verlegung des Hauptsammlers des Abwasser-Zweckverbandes "Mittleres Kinzigtal" und der Wahl des Standortes der Kläranlage beeinflusst wird. Die Gemeinde stellt daher den Bebauungsplan "Kapellenäcker" zurück und zieht für den absehbaren Baulandbedarf das Gebiet "Obertal" - Ortsteil Welschensteinach vor.

Bedürfnis für die Planung

(siehe auch anliegende "Liste der Bauplatzbewerber für das Baugebiet "Obertal" ")

Bei den Bauinteressenten handelt es sich fast ausschließlich um Einheimische.

(Schwarzwaldlerlaß 2.3.1.2.: "Ein Bedürfnis für die Ausweisung von Wohngebieten ist daher anzuerkennen, wenn der örtliche Wohnbedarf gedeckt werden soll. Dieser umfaßt nicht nur die gesteigerten Wohnansprüche und die Schaffung von Ersatzwohnraum, sondern auch den Bedarf durch natürliche Bevölkerungszunahme einschließlich der Nachfrage von Personen, die in einer Gemeinde Arbeit gefunden haben.")

Lage des Baugebietes im Ortsteil Welschensteinach

Die Planung des Baugebietes wurde noch von der früher selbständigen Gemeinde Welschensteinach in Angriff genommen. Seine Ausweisung ist jedoch aus gesamtplanerischer Sicht der vereinigten Gemeinde sinnvoll:

Welschensteinach eignet sich wegen seiner landschaftlichen Situation hervorragend zur Erfüllung der Wohnsituationen, wogegen die Flächen im Kinzigtal vorwiegend als Gewerbe-, Verkehrs- und Versorgungsflächen reserviert werden müssen.

Weiter ist es wichtig, den Ortsteil Welschensteinach mit 1.170 Ein-

wohnern (von 3.6^{1/4} insgesamt) durch Ansiedlung einer genügend großen Einwohnerzahl so zu stärken, daß er eine ausreichende Versorgung zu tragen im Stande ist. (Chancengleichheit und gleichmäßige Versorgung aller Bürger als anerkannter Grundsatz der Raumplanung)

Für eine Reihe von Bauinteressenten, die aus Höfen von Welschensteinach stammen, ist eine Bauelegenheit in der Nähe der landwirtschaftlichen Betriebe ihrer Verwandten die Voraussetzung für eine Nebenerwerbs-Mitarbeit in der Landwirtschaft.

Versorgung des Baugebietes mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs:

Schule: Grundschule am Ort (mit Steinach)

Hauptschule in Steinach (Schulbus-Pendelverkehr)

Kindergarten: Katholisch, vorhanden

Ausbau in Planung (mit Mehrzweckhalle innerhalb des Baugebietes)

Katholische Kirche

2 Bäckereien

4 Gaststätten

1 Kaffee

Sportplatz

Die Bahnbuslinie Steinach (Welschensteinach) - Haslach fährt 4 x täglich in jeder Richtung.

Steinach, den ..19. Juli 1974.....



.....
Der Bürgermeister

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Steinach

Freiburg i. Brsg., den15. Juli 1974.....

KARLHEINZ ALLGAYER FREIER ARCHITEKT DIPL. HFG
78 FREIBURG I. BR. GOETHESTR. 71 TEL. 41 71

.....
Der Planer