



## **GEMEINDE STEINACH** Ortenaukreis

# **Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan "Erweiterung Campingplatz"**

### **I. Planungsabsichten**

#### **I.1 Allgemeines**

Die Gemeinde Steinach liegt im Kinzigtal, ca. 25 km südöstlich von Offenburg. Die Bundesstraße B 33 verläuft unmittelbar am östlichen Ortsrand. Steinach hat zusammen mit dem Ortsteil Welschensteinach derzeit ca. 4.020 Einwohner.

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

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan für die Verwaltungsgemeinschaft Haslach ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans als „Erweiterungsfläche Campingplatz“ dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

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

Die Gemeinde Steinach ist ständig bemüht, auf dem immer schwieriger werdenden Touristik-Markt mit guten Angeboten präsent zu sein. In den letzten Jahren ist der Schwarzwald-Tourismus jedoch rückläufig. Besonders zu begrüßen ist die Eigeninitiative des Campingplatz-Betreibers, der sein Areal vergrößern möchte.

Die Gemeinde möchte diese Erweiterungsabsichten unterstützen, indem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben geschaffen werden.

#### **I.4 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsausgang von Steinach in Richtung Welschensteinach. Das Plangebiet schließt im Osten an die Fläche des Campingplatzes und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die südliche Entwicklungsgrenze wird durch die Landesstraße L 103, die nördliche Grenze durch den Welschensteinacher Dorfbach bestimmt. Die leicht geneigte Fläche wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,45 ha.

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

Die zur Überplanung vorgesehene Fläche befindet sich in Privateigentum. Sie wurde vom Campingplatz-Besitzer gepachtet.

### **II. Planung**

#### **II.1 Städtebauliche Festsetzungen**

Die Fläche wird als „Sondergebiet Campingplatz“ ausgewiesen. Da hier eventuell Mobilheime aufgestellt werden sollen, wird über Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Eine Nutzung als Zeltplatz bzw. für Wohnwagen ist ebenfalls möglich. Anlagen, die der Eigenart des Gebiets entsprechen, und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets und für sportliche Zwecke sind allgemein zulässig.

Entlang des Welschensteinacher Dorfbachs wird im Plangebiet ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Dieser weist eine Breite von 10,00 m – gemessen ab Böschungsoberkante – auf. Dieser Gewässerrandstreifen sowie die Fläche des Überschwemmungsgebiets sind von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten. Hiervon ausgenommen ist ein eventuell notwendiges Brückenbauwerk mit Zuwegung. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets wurde für ein 50-jährliches Hochwasserereignis berechnet, so dass bei höheren Hochwasserabflüssen eine größere Fläche überflutet wird. Aus diesem Grund wird empfohlen, hier keine stationären Mobilheime, sondern fahrbare Wohnmobile unterzubringen.

Innerhalb dieser privaten Grünfläche entlang des Welschensteinacher Dorfbachs werden zudem Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorgesehen.

Parallel zur Landesstraße L 103 wird ein 20,00 m breiter Schutzstreifen eingeplant. Dieser ist ebenfalls von jeglicher Bebauung - ausgenommen Anlagen für aktiven Lärmschutz und Entwässerung bzw. die geplante Abgrabung - freizuhalten. Der Abstand wird vom Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

Um das Areal besser nutzen zu können, soll die gesamte Erweiterungsfläche abgegraben und neu modelliert werden. Es handelt sich hierbei um Abgrabungen bis maximal 2,50 m unter dem bestehenden Gelände. Auf den beigefügten Längsschnitt A – A (Anlage 6) wird verwiesen.

## II.2 Lärmschutz

Diesem Bebauungsplan ist eine Schallpegelberechnung, erarbeitet vom Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung Weissenrieder GmbH, Offenburg, beigefügt. Auf diese wird hiermit verwiesen (Anlage 7).

### II.2.1 Einleitung

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Campingplatz liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landesstraße L 103. Aus diesem Grund wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die die durch den Kraftfahrzeugverkehr auf dieser Straße verursachte Lärmeinwirkung auf das geplante Sondergebiet prognostiziert.

### II.2.2 Beurteilungs- und Berechnungsgrundlagen

Für die Ermittlung der Straßenverkehrslärmeinwirkungen von der Landesstraße L 103 auf das Sondergebiet gelten:

- DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ vom Mai 1987
- DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren, schalltechnische Orientierungswerte für Städtebauliche Planung“, Ausgabe Mai 1987

Danach sind folgende Orientierungswerte für die hier ausgewiesenen Gebiete zugrunde zu legen:

<b>„Allgemeine Wohngebiete“ (WA) gem. § 4 BauNVO</b>	
<b>„Tag“</b>	<b>„Nacht“</b>

55 dB(A)	45 bzw. 40 dB(A)
----------	------------------

Bei zwei angegebenen Nachtwerten wird bei Lärm aus Straßenverkehr gemäß der üblichen Vorgehensweise in Baden-Württemberg der jeweils höhere Orientierungswert für die Nachtzeit angesetzt. Der niedrigere Wert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben.

### II.2.3 Für die Festlegung der Lärmbereiche gilt:

- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 bzw. August 1992
- DIN 4109, Beiblatt 1, „Schallschutz im Hochbau - Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“

### II.2.4 Schallschutzmaßnahmen

Die Einhaltung der Planungsrichtpegel kann im vorliegenden Fall nur mit aktiven Schallschutzmaßnahmen erreicht werden. Der Schallschutz ist zwischen der L 103 und dem Erweiterungsgelände anzuordnen. Zur Einhaltung des 45 dB(A)-Nachtwerts für die gesamte Erweiterungsfläche ist eine Wand bzw. ein Wall mit einer Höhe von 2,0 m erforderlich. In Absprache mit dem Landratsamt Ortenaukreis wird der Schallschutz als Kombination eines Lärmschutzwalls und einer daran angrenzenden Lärmschutzwand im Osten ausgebildet.

Ursprünglich war vorgesehen, den Schallschutz auf der Westseite als Lärmschutzwand auszubilden, die das Sondergebiet einfasst. Dies ist auch in der Schallpegelberechnung noch so dargestellt. Nachdem das Verfahren längere Zeit ruhte, stellte der Campingplatzbetreiber im Herbst 2005 den Antrag auf Wiederaufnahme. Seine geänderte Planung sieht nun auf der Westseite einen Lärmschutzwall vor. Aus diesem Grund musste der Bebauungsplan geändert und erneut offengelegt werden. Da die Höhe des Schallschirms mit einer Höhe von 2,00 m unverändert bleibt, ergeben sich gegenüber den Berechnungen keine Veränderungen. Es wird ein vergleichbarer Schallschutz erreicht.

Die Höhenlage des Walls, der parallel zur Straße verläuft, wird von Oberkante der L 103 bis zur Dammkrone gemessen. Den unteren Bezugspunkt für den Wall bzw. die Lärmschutzwand in Nord-Südrichtung bildet jeweils das Urgelände.

Bei der Lage des Lärmschutzwalls entlang der L 103 ist die mögliche Verbreiterung um 1,00 m bereits berücksichtigt. Mit der Verbreiterung der Landesstraße verringert sich der Abstand zwischen dem Straßenbankett und dem geplanten Lärmschutzwall.

Damit zwischen dem künftigen Bankett und dem Wall der notwendige Abstand von 2,50 m eingehalten werden kann, beträgt der Abstand des Walls von der bestehenden Straße 4,50 m.

Da sich der Entwässerungsgraben sowie der Wall auf der Westseite des Geltungsbereichs teilweise auf dem angrenzenden Privatgrundstück befinden, hat der betroffene Eigentümer einer Eintragung in das Baulastenverzeichnis zugestimmt.

### **II.3 Stellungnahme zu Eingriff und Ausgleich**

Für dieses Plangebiet wurde eine Stellungnahme zu Eingriff und Ausgleich ausgearbeitet. Darin wurde auch eine ökologische Bewertung im Sinne des Naturschutzgesetzes durchgeführt. Diese Stellungnahme, 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 (Anlage 5).

### **II.4 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse**

Die vorgesehene Nutzung der bisherigen Wiesenfläche als Campingplatz stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Die Eingriffe sind durch entsprechende Maßnahmen im Gebiet sowie durch Ersatzmaßnahmen auf der bestehenden Campingplatzfläche ausgleichbar. Folgende grünplanerischen Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet:

#### **1. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets**

- Durchgrünung des Plangebiets
- Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestands entlang des Welschensteinacher Dorfbachs
- Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Überflutungsfläche, Entfernen des Spitzknöterichs und Vermeidung einer Wiederbesiedlung
- Begrünung des Lärmschutzwalls und der –wand
- Erhalt von Gehölzen
- Pflege von neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern und Ersatz im Bedarfsfall
- Befestigung von Stellplatzflächen, Zugängen, Zufahrten und grundstück-internen Wegeflächen mit wasserdurchlässigen Belägen

## 2. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs

- Ersatz des Gehölzstreifens aus Fichten, der den bestehenden Campingplatz von der Erweiterungsfläche trennt, durch eine Neupflanzung von Hainbuchen
- Mittelfristiger Ersatz der auf der Campingplatzfläche (Bestand) im 10 m breiten Gewässerrandstreifen entlang des Welschensteinacher Dorfbachs stehenden Nadelbäume durch standortsgemäße, einheimische Gehölzarten. Es wird empfohlen, die Nadelgehölze auf der gesamten Campingplatzfläche entsprechend zu ersetzen.

### II.5 Erschließung

Die Erweiterungsfläche des Campingplatzes wird über den bestehenden Campingplatz erschlossen. Hierfür musste von Seiten des Grundstückseigentümers eine entsprechende Baulast unterschrieben werden, da sich der Campingplatz auf gepachtetem Gelände befindet.

Eine weitere Verbindung soll eventuell durch eine Brücke im nordwestlichen Bereich des Plangebiets geschaffen werden. Hierfür ist dann ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

### II.6 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird an die vorhandenen Leitungsnetze des Campingplatzes angebunden. Die Abwasserbeseitigung auf der Erweiterungsfläche soll ebenfalls im Trennsystem erfolgen. Das Abwasser wird dem Klärwerk des Abwasserzweckverbands Kinzig- und Harmersbachtal in Biberach zugeleitet; das anfallende Regenwasser wird direkt in den Welschensteinacher Dorfbach abgeleitet.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind alternative, naturverträgliche Regenwasserableitungen zwingend zu prüfen und gegebenenfalls zu verwirklichen (siehe Merkblatt zum Bebauungsplan). Um eine verzögerte Ableitung des Oberflächenwassers zu erreichen, soll in der privaten Grünfläche entlang des Welschensteinacher Dorfbachs eine naturnah ausgebaute Rückhalte- mulde angelegt werden. Der Abstand von der Böschungsoberkante des Gewässers muss jedoch mindestens 5 m betragen. Für das Anlegen dieser Rückhalte- mulde innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist eine wasser- rechtliche Genehmigung erforderlich.

Um eine ordnungsgemäße Entwässerung des Lärmschutzwalls auf der Seite zur L 103 bzw. an der westlichen Geltungsbereichsgrenze gewährleisten zu können, ist hier ein Entwässerungsgraben anzulegen.

Dieser ist dann entweder über das interne Leitungsnetz oder entlang des Lärmschutzwalls zur Rückhaltemulde zu führen.

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

## II.7 Folgeeinrichtungen

Durch diesen Bebauungsplan werden keine Folgeeinrichtungen hervorge-rufen.

## III. Städtebauliche Daten

### III.1 Flächenbilanz:

SO-Fläche	2.440 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	2.040 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	<u>4.480 m<sup>2</sup></u>

## IV. Bodenordnende Maßnahmen

Es wird keine Baulandumlegung notwendig.

Offenburg /

Ausgefertigt:

Steinach, den ..... 09. JANUAR 2005 .....

<sup>GmbH</sup>  
**weissenrieder**  
 Ingenieurbüro für Bauwesen  
 und Stadtplanung  
 Im Seewinkel 14  
 77652 Offenburg



*K. Stern*

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

*Frank Edelmann*

.....  
 Frank Edelmann  
 Bürgermeister