

STADT SCHOPFHEIM

GEMARKUNG RAITBACH

AUßENBEREICHSSATZUNG

BLUMBERG

ENTWURF

GEOplan Büro für Stadtplanung
Dipl.- Geograph/freier Stadtplaner Till O. Fleischer

Lachenstraße 16 Telefon: 07762/52 08 55
79664 Wehr Fax: 07762/52 08 23

Am Bühlack 7 Telefon: 0 77 63 / 91 300
79730 Murg Fax: 0 77 63 / 91 301



ENTWURF
AUßENBEREICHSSATZUNG

für das bebaute Gebiet "Blumberg"
der Stadt Schopfheim, Gemarkung Raitbach

Aufgrund von § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), i. V. m. § 4 der Gemeindeordnung Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), jeweils in der derzeit gültigen Fassung,

hat der Gemeinderat der Stadt Schopfheim am folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Wohnzwecken dienende Vorhaben im Außenbereich

Vorhaben auf Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung, die Wohnzwecken dienen, kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

§ 2
Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben im Sinne der §§ 1 und 2 dieser Satzung sind nur zulässig, wenn sie sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Folgende nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit werden getroffen:

1. Für das Grundstück Flst.Nr. 1030 wird die überbaubare Grundstücksfläche im zeichnerischen Teil durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Ein Überkragen von untergeordneten Bauteilen (z.B. Vordach, Dachüberstand, überdachter Eingangsbereich, Erker/Wintergarten) um bis zu zwei Meter ist zulässig)
2. Niederschlagswasser ist gem. § 45 b (3) WG Baden-Württemberg nach Möglichkeit dezentral zu versickern oder in ein Gewässer ortsnah einzuleiten. Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen (§ 45a und b WG):
 - Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig
 - Rechtzeitig vor Bezugsfertigkeit ist eine geordnete Entwässerung nachzuweisen.
 - Eine Versickerung von Niederschlagsflächen darf nur auf unbelasteten Böden erfolgen.
 - PKW-Stellplätze, Garagenvorplätze und Hofzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.
 - über die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens Nachweis zu führen.

§ 3
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung ist der Lageplan vom 12.09.2013 maßgebend, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Schopfheim, den2013

Christof Nitz, Bürgermeister

ENTWURF**1 ERFORDERLICHKEIT**

Im Bereich „Blumberg“ im Ortsteil Raitbach-Schweigmatt wurden der Stadt Schopfheim in den zurückliegenden Jahren bereits mehrere Bauvoranfragen zum Umbau eines ehemaligen Ökonomieteiles zu Wohnraum vorgelegt. Die Antragsteller möchten den früheren Ökonomietrakt des Gebäudes Schweigmatt 3, es handelt sich hier um die ehemalige „Pension Blumberg“, modernisieren und zusätzlichen Wohnraum schaffen.

Neben dem bereits Anfang der 80er Jahre zur Wohnnutzung umgebauten Haupthaus bestand ein angebauter alter Ökonomieteil, der lange Jahre ungenutzt und zunehmend baufällig geworden war. Deshalb war zunächst ein Abriss und Neubau, später dann eine Sanierung unter teilweiser Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz vorgesehen. Eine hierüber 2007 eingereichte Bauvoranfrage wurde vom Bauausschuss der Stadt befürwortet, vom Landratsamt Lörrach dann aber – wie bereits zuvor eingereichte Pläne – abgelehnt. Die Ablehnungen erfolgten jeweils unter Hinweis auf die Lage im Außenbereich und die fehlende Privilegierung im Sinne des § 35 (1) Nr. 1 BauGB. Auch eine Zulassung als sonstiges Vorhaben im Sinne von § 35 (2) BauGB kam wegen der Beeinträchtigung öffentlicher Belange – hier der fehlenden Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan und der befürchteten Verfestigung einer Splittersiedlung im Außenbereich – nicht in Betracht.

Wegen eines schließlich akuten Sanierungsbedarfes in der Bausubstanz und in der Gebäudetechnik wurde 2010 ein Teil des ehemaligen Ökonomietraktes erneuert, um einen Heizraum mit einer neuen Heizanlage sowie Wasch- und Trockenräume für die bestehenden Wohneinheiten zu schaffen. Diese Maßnahme, die dann ohne die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum beantragt worden war, wurde vom Landratsamt Lörrach im November 2010 genehmigt und im Frühsommer 2011 realisiert. Im Zuge der Baumaßnahme musste aus Sicherheitsgründen der restliche, noch verbleibende Teil des alten Ökonomietraktes baulich abgetrennt werden. Infolge der Baufälligkeit und weiteren Verwitterung musste dieser Teil schließlich - auf Verlangen der Baurechtsbehörde – abgerissen werden. Das Landratsamt hat dabei zudem die Auffassung vertreten, dass infolge der baulichen Abtrennung auch der Bestandsschutz dieses Gebäudeteiles erloschen sei.

Somit ist nun ein nicht nur für die Gebäudeeigentümer unbefriedigender sondern auch aus städtebaulicher Sicht nachteiliger Zustand eingetreten. Die alte orts- und landschaftsbildprägende Bebauung ist nicht mehr vorhanden und stattdessen stellt sich der westliche Gebäudeteil nun als Bauruine oder auch Torso dar. Anstelle des einst langgestreckten Ökonomieteiles mit seinem schweren, nach Westen abgewalmten Dach verzerrt der jetzt willkürlich abgekröpfte und ohne gestalterischen Abschluss der Westfassade freistehende Mittelteil der früheren Scheune die ursprüngliche Proportionalität des historischen Gebäudes.

Seitens der Stadt Schopfheim bestehen gegen einen Wiederaufbau innerhalb des alten Grundrisses und unter Berücksichtigung der gestalterischen Vorgaben aus der alten Bausubstanz – auch bei einer maßvollen Schaffung zusätzlichen Wohnraumes – keine Bedenken.



In städtebaulicher Hinsicht wird es darüber hinaus als wünschenswert eingestuft, dass das historische Gebäude in seiner Gesamtheit in den Grundzügen wieder erkennbar wird. Da eine erhaltende Sanierung nicht mehr möglich ist, kommt nur noch ein Neuaufbau unter Berücksichtigung wesentlicher Gebäudemerkmale wie Grundriss, Höhe oder Dachform in Frage. Beim Neuaufbau des Mittelteiles ist diese Anforderung bereits im Wesentlichen umgesetzt worden.

Das Landratsamt Lörrach hält den geplanten Neuaufbau nunmehr ebenfalls für möglich unter der Voraussetzung, dass die Stadt eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erlässt.

In den Geltungsbereich wird auch das Grundstück Flst.Nr. 1029 (Teil) mit dem vorhandenen Gebäudebestand einbezogen. Die beiden somit einbezogenen Gebäude bilden und prägen den Weiler Blumberg. Das östlich angrenzende kleine Grundstück Flst.Nr. 1026/8 wird dagegen nicht einbezogen. Das hier vorhandene Gebäude ist lediglich ein Geräteschuppen mit Garage, es beinhaltet keine Wohnnutzung und nimmt auch nicht an der Prägung des Weilers Blumberg teil.

Der vorgesehene Neuaufbau des ehemaligen Ökonomieteiles des Gebäudes Schweigmatt 3 in Verbindung mit einer maßvollen Erweiterung der Wohnnutzung ist aus städtebaulicher Sicht im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild wünschenswert und im Hinblick auf die Eigenentwicklung im Ortsteil Raitbach-Schweigmatt vertretbar.

Mit der vorliegenden Satzung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederherstellung des baulichen Bestandes geschaffen werden.

2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die vorhandene Bebauung im Weiler Blumberg bildet einen bebauten Bereich im Außenbereich. Es sind zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden und Garagen vorhanden. Zu beiden Anwesen gehören Ökonomieteile, die auf eine frühere hauptberufliche Landwirtschaft hinweisen. Während beim Anwesen Schweigmatt 4 heute noch eine nebenberufliche landwirtschaftliche Nutzung ausgeübt wird, ist diese Nutzung beim Anwesen Schweigmatt 3 bereits 1979 erloschen. Bis dahin wurde das Haus als Gasthaus/Pension mit Gaststube, Fremdenzimmern und Gartenwirtschaft und auch einschließlich einer landwirtschaftlichen Nutzung bewirtschaftet. Das Haupthaus wurde seit 1980 schrittweise saniert und zu Wohnraum umgenutzt. Es befinden sich heute fünf Wohneinheiten im Gebäude. Der Ökonomieteil ist älter als das Haupthaus, er wird auf etwa 1780 datiert.

Der Gebäudebestand ist orts- und landschaftsbildprägend. Der Ortsteil Raitbach-Schweigmatt ist eine Streusiedlung und besteht aus mehreren einzelnen Weilern, deren prägendes Merkmal früher sicherlich die Landwirtschaft war, heute aber eher der der Tourismus ist.

Die Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Erlass einer Außenbereichssatzung sind gegeben. Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und die landwirtschaftliche Prägung ist weitgehend zurückgetreten.



Die Abgrenzung des Satzungsgebietes berücksichtigt die städtebauliche Zielvorstellung, keine Erweiterung auszulösen, sondern den bebauten Bereich maßvoll zu arrondieren.

Zur Sicherstellung dieser Zielsetzung wird die überbaubare Fläche durch die Ausweisung eines Baufensters auf dem Grundstück Flst.Nr. 1030 im zeichnerischen Teil begrenzt.

3 ERSCHLIEßUNG

Die straßenmäßige Erschließung ist durch die vorhandene Zufahrt gegeben und ausreichend. Die Zufahrtsstraße verbindet den Weiler Blumberg in südlicher Richtung mit der Kreisstraße K 6339 (ca. 500 m) und in östlicher Richtung mit dem Ort Schweigmatt (ca. 350 m). Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Die Erschließung der Gebäude ist gesichert: Es besteht ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser wird über eine Regenwasserleitung abgeleitet. Das Schmutzwasser wird über eine Schmutzwasserleitung DN 200 abgeleitet. Vorhandene Leitungen sind nach dem Bestandsplanwerk der Stadt Schopfheim im zeichnerischen Teil eingetragen. Für die Trinkwasserleitung liegt kein Bestandsplan vor.

Insoweit durch die im Zuge der Satzung möglich werdende Baumaßnahmen Ergänzungen der technischen Ver- und Entsorgung erforderlich werden sollten, so sind diese auf Kosten des Grundstückseigentümers in Absprache und mit Genehmigung des Bauamtes der Stadt Schopfheim durchzuführen.

4 HINWEISE ZUR BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§1A BAUGB)

Die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben im Satzungsgebiet wird auch künftig nach § 35 BauGB im Einzelfall beurteilt.

4.1 Eingriffsumfang

Durch die Festsetzung einer überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Flst.Nr. 1030 wird sichergestellt, dass auf diesem Grundstück keine über den vorhandenen Bestand hinausgreifende zusätzliche Versiegelung möglich ist. Insofern ist hier auch nicht von einem zusätzlichen Eingriff im naturschutzrechtlichen Sinne auszugehen. Für das Grundstück Flst.Nr. 1029 (Teil) erfolgt eine solche Festlegung nicht, da hier noch eine landwirtschaftliche Privilegierung besteht und nicht in ein damit möglicherweise verbundenes Baurecht eingegriffen werden soll.



4.2 Eingriffsminimierung

Der aus der Abgrenzung resultierende Geltungsbereich der Satzung ist eng an den vorhandenen Gebäudebestand angelehnt, so dass die Satzung keinerlei Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich ermöglicht. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird somit Rechnung getragen. Darüber hinaus werden Empfehlungen ausgesprochen, deren Einhaltung den Versiegelungsgrad des Baugrundstückes reduzieren können. Die Garagenzufahrten und Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden (z.B. Schotterrasen, Mineralgemisch, Pflasterung mit großer Fugenbildung oder mit wasserdurchlässigen Materialien).

4.3 Ausgleich

Für einen möglicherweise erforderlich werdenden Eingriffsausgleich bieten sich Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Laubgehölzen an. Art und Umfang der Maßnahmen müssen im Einzelfall aufgrund der konkreten Bauvorhaben bestimmt werden.

4.4 Gewässer

Ein Oberflächengewässer ist nicht betroffen.

4.5 Biotopflächen

Geschützte Biotopflächen sind nicht betroffen.

4.6 Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist gem. § 45 b (3) WG Baden-Württemberg nach Möglichkeit dezentral zu versickern oder in ein Gewässer ortsnahe einzuleiten. Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen (§ 45a und b WG):

- Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig
- Rechtzeitig vor Bezugsfertigkeit ist eine geordnete Entwässerung nachzuweisen.
- Eine Versickerung von Niederschlagsflächen darf nur auf unbelasteten Böden und nur über die belebte Bodenschicht erfolgen
- PKW-Stellplätze, Garagenvorplätze und Hofzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

4.7 Bodenschutz

Der Massenausgleich des Erdaushubes ist anzustreben, die Abfuhr von Aushub zu minimieren. Das bei den Baumassnahmen anfallende Erdreich ist getrennt nach humosen Oberboden und rekultivierungsfähigem Unterboden zu lagern.

Bei der Lagerung von Humus ist zu beachten:

- Lagerhöhe max. 2 m,
- bei der Schüttung dürfen Transportfahrzeuge nicht auf den Mieten fahren,
- überschreitet die Lagerdauer 1 Monat, sind die Mieten zu begrünen.

4.8 Altlasten

Eine Altlastverdachtsfläche ist im Satzungsgebiet nicht bekannt.



5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/REGIONALPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich Blumberg lediglich den baulichen Bestand dar. Bauflächen sind im wirksamen FNP nicht dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, weil sie keine Ausweitung der Bebauung im Außenbereich zulässt, sondern lediglich die Um- und Weiternutzung des historischen Gebäudebestandes ermöglicht.

Im Regionalplan 2000 (Raumnutzungskarte) liegt der Satzungsbereich innerhalb des ausgewiesenen regionalen Grünzuges. Gemäß Ziff. 2.3.4 „Siedlungsentwicklung in den Fremdenverkehrslandschaften“ ist jedoch auch in Weilern innerhalb regionalen Grünzuges und außerhalb von klassischen Fremdenverkehrsgebieten eine maßvolle und landschaftlich eingebundene Siedlungserweiterung im Rahmen des Eigenbedarfs der Bevölkerung zu gewährleisten. Mit dem geplanten Bauvorhaben wird keine über den früher bereits vorhandenen Bestand hinaus gehende bauliche Erweiterung vorgesehen und die Umnutzung zu Wohnraum erfolgt in einem maßvollen, durch den örtlichen Eigenbedarf abgedeckten Umfang. Aussagen des Regionalplanes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

6 VERFAHREN

Für die Aufstellung der Satzung ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden (§ 35 Abs. 6). Die Offenlage erfolgte bis einschließlich . Der Satzungsbeschluss wurde am gefasst.

Das durch die Planänderung zugelassene Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

aufgestellt:

Wehr, den 12.09.2013

GEOplan

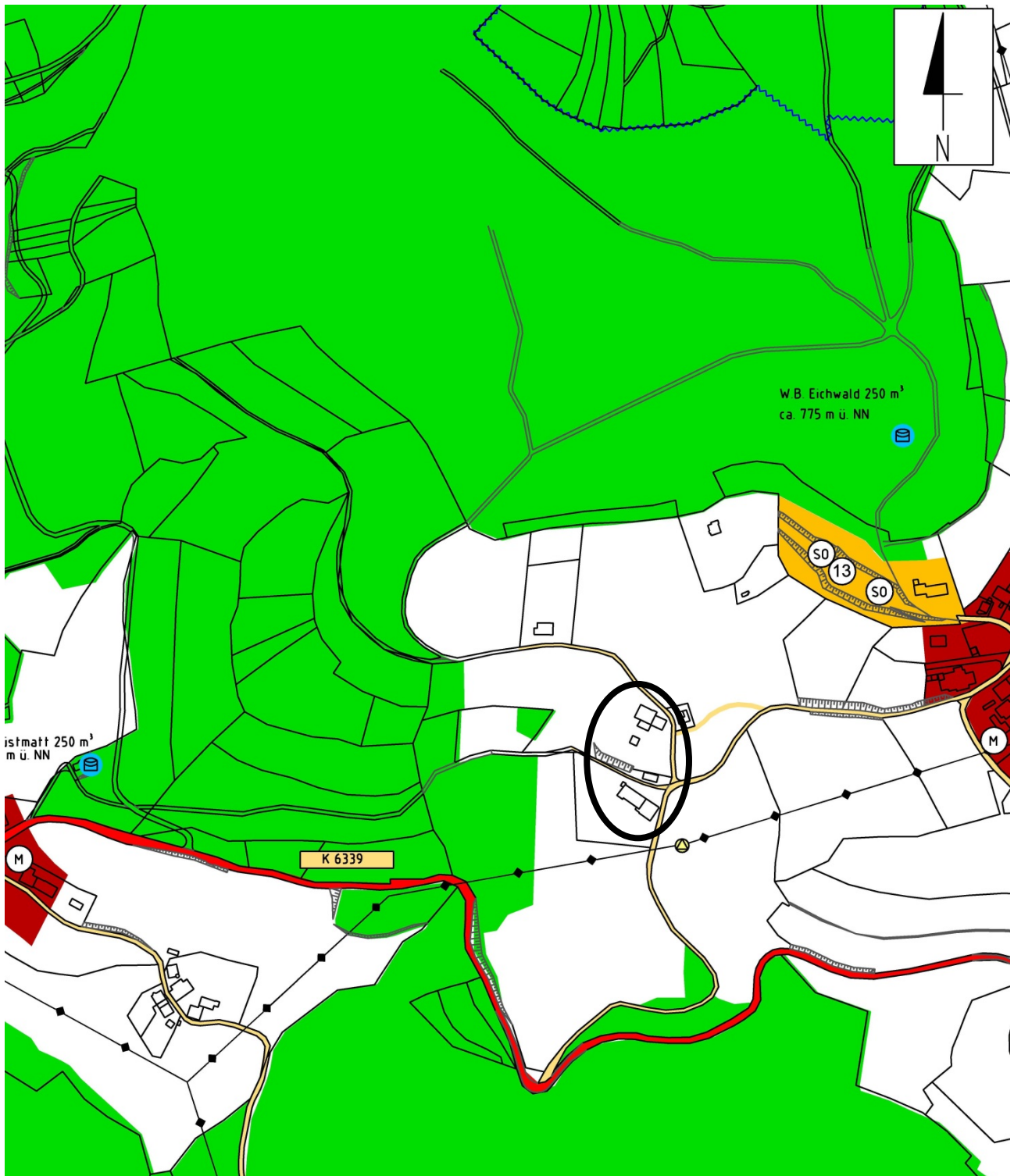


Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner

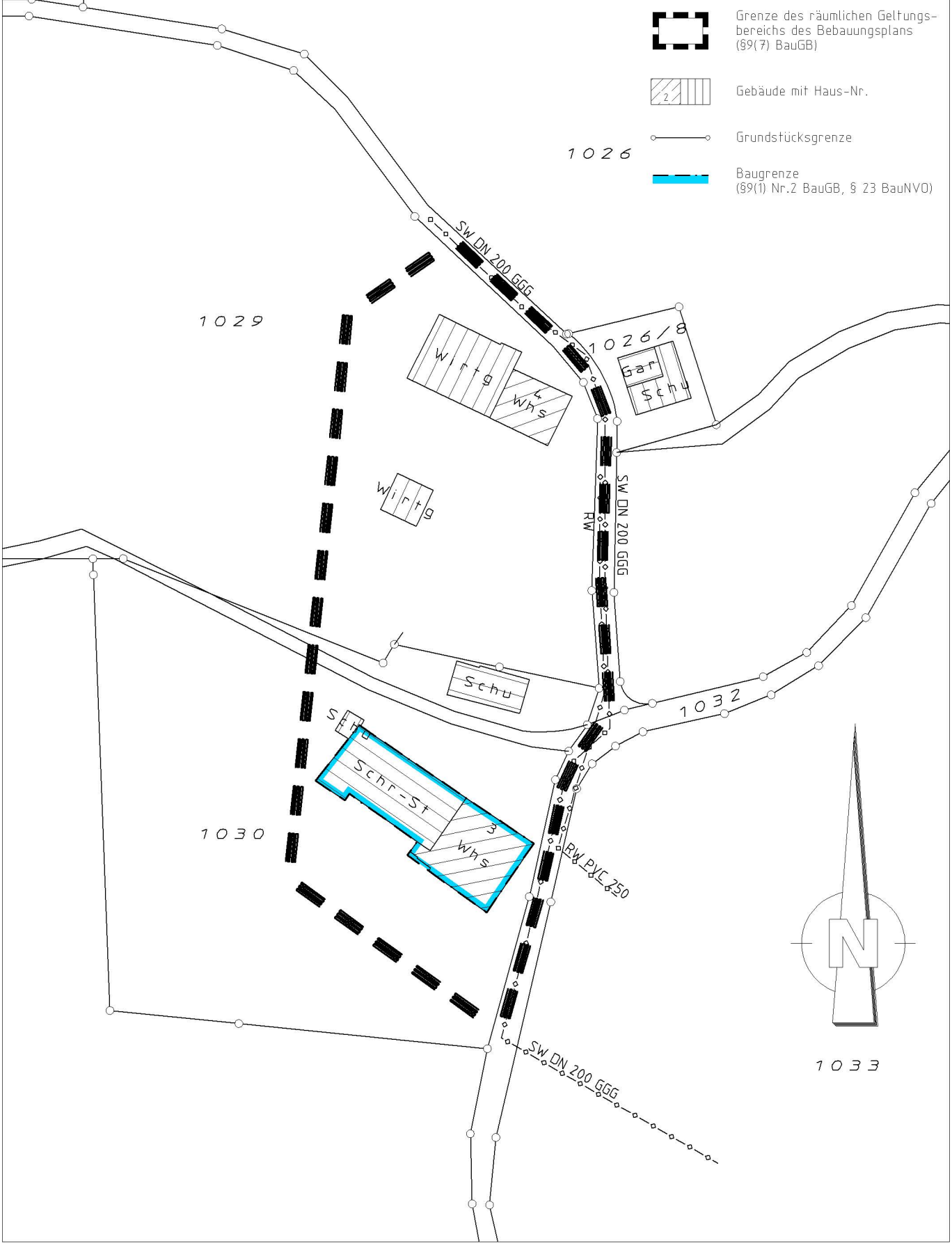
Schopfheim, den

Christof Nitz, Bürgermeister





○ Lage des Planbereiches



Stadt Schopfheim		Gemarkung Raitbach	
Außenbereichssatzung		Blumberg	
Zeichnerischer Teil - Entwurf			
Datum: 12.09.2013	gez.:	Sc	Maßstab: 1:1000
Größe: 21,0 x 29,7	gepr.:	Fl	
Plbz: Abgrenz.plt	Proj.Nr.:	B1441	Unterschrift:

