1 ERFORDERLICHKEIT

Im Bereich „Kloster Weitenau“ im Ortsteil Schlächtenhaus wurde der Gemeinde Steinen eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Werk- und Therapiegebäudes vorgelegt. Bauherr und Antragsteller ist der Badische Landesverband gegen Suchtgefahren e.V., der im Haus Weitenau eine Fachklinik für suchtkranke Jugendliche mit 36 Therapieplätzen betreibt.

Die ehemalige Benediktiner-Probstei Kloster Weitenau wurde 1971 durch den BLV mit Unterstützung des Bundes, des Landes Baden-Württemberg und der Stiftung Deutsche Jugendmarke e.V. erworben und renoviert. Seit 1972 wird die Einrichtung als Fachklinik betrieben. Es bestehen ergänzende Einrichtungen in Steinen und in Maulburg. Tragende Mitglieder des Verbandes sind das Land Baden-Württemberg, der Landeswohlfahrtsverband Baden und die Landesversicherungsanstalt Baden-Württemberg.

Mit dem geplanten Therapie- und Werkstattgebäude soll eine notwendige Erweiterung der vorhandenen Einrichtung realisiert werden. Die Arbeitstherapie in den Bereichen Holz, Metall, Garten und Renovation ist ein Therapieschwerpunkt der Einrichtung. In dem neuen Gebäude sollen 20 qualifizierte Therapiearbeitsplätze geschaffen werden. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche gehört zur Gesamtanlage und wird gegenwärtig als Grünfläche unterhalten.

Der gesamte bebaute Bereich liegt jedoch im Außenbereich, so daß die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Genehmigung des Bauvorhabens nicht vorliegen.

Seitens der Gemeinde bestehen gegen die geplante Bebauung keine Bedenken.

Das Landratsamt Lörrach hält eine eng begrenzte bauliche Entwicklung ebenfalls für möglich unter der Voraussetzung, daß die Gemeinde eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erläßt.

Die vorgesehene Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht als kleinere Ergänzung des bebauten Bereiches Kloster Weitenau gut vertretbar. Mit der vorliegenden Satzung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Ergänzung des baulichen Bestandes geschaffen werden.

2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die vorhandene Bebauung der Klosteranlage Weitenau bildet einen bebauten Bereich im Außenbereich. Neben dem Haupthaus (Austraße Nr. 2) auf Flst.Nr. 798/1 bestehen bereits Nebengebäude mit dem Meyerhof (Nr. 4) und der Klostermühle (Nr. 6), dieses Gebäude wurde auf den alten Grundmauern 1989 wiederaufgebaut.

Im Gebäude Austraße 4 ist die Werkstatt für Holz- und Metallbearbeitung sowie im östlichen Gebäudeteil die Verwaltung untergebracht. Im Wohnhaus Nr. 6 befinden sich Patientenzimmer, im Hauptgebäude neben den Patientenzimmern auch die Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume.

Weitere Nebengebäude wie Holz- und Lagerschuppen gehören zum Gebäudebestand. Auf dem Grundstück Flst.Nr. 802 befindet sich ein Backhaus. Nördlich des Haupthauses ist ein größeres Gewächshaus errichtet worden. Die Zufahrt ins Gelände erfolgt von der L 135 über die Austraße. Parkplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Flst.Nr. 791/1 vorhanden.

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. Im Satzungsgebiet sind handwerkliche Werkstätten vorhanden und zur Erweiterung geplant, so daß die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt wird, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, auch wenn dies im vorliegenden Fall von der Betriebfsform her nicht zutrifft.

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

3 ERSCHLIEßUNG

Die straßenmäßige Erschließung ist durch die Landstraße 135 und durch die Austraße gegeben und ausreichend. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen. Auf Anregung des Straßenbauamtes Bad Säckingen werden Sichtfelder 3x70 an den Ausfahrten eingetragen.

Die Erschließung der Gebäude ist gesichert. Es besteht sowohl ein Anschluß an das weiterführende Kanalnetz wie auch ein Trinkwasseranschluß. Das Oberflächenwasser wird in die Vorflut geleitet.

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

Mit der Aufstellung der Satzung wird in Teilbereichen eine zusätzliche Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes ermöglicht.

Da die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben im Satzungsgebiet auch künftig nach § 35 BauGB im Einzelfall beurteilt wird und Festsetzungen im Sinne von § 9 BauGB - also auch Festsetzungen zur Pflanzerhaltung oder Pflanzung - in der vorliegenden Satzung nicht möglich sind, sollen die nachfolgenden Ausführungen lediglich Hinweise und Anregungen für die spätere Einzelfallbeurteilung sein.

4.1 Eingriffsumfang

Die hinzukommenden bebaubaren Flächen befinden sich auf dem Flst.Nr. 794 und auf Flst.Nr. 791/1 (bauliche Anlage hier als Parkplatz).
Weitere Möglichkeiten ergeben sich unter Umständen innerhalb des Bestandes, diese Flächen sind überwiegend als Hausgärten oder baulich mit Nebenanlagen, Hofflächen, Stellflächen oder ähnlichem genutzt.

Baum- oder Gehölzbestand ist lediglich in den Randbereichen der Grundstücke vorhanden. Soweit der Bestand im Einzelfall gesund und schützenswert ist, sollte er bei der Planung berücksichtigt werden.

4.2 Eingriffsminimierung

Die aus der Abgrenzung resultierende Baugrundstücksflächen folgen mit ihrem eng begrenzten Flächenumfang dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. 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). Soweit mit der Grundstücksbebauung vereinbar, soll der Baumbestand erhalten werden.

4.3 Ausgleich

Für den Eingriffsausgleich bieten sich Ersatzpflanzungen oder auch gewässerökologische Verbesserungsmaßnahmen an. Art und Umfang der Maßnahmen müssen im Einzelfall aufgrund der konkreten Bauvorhaben bestimmt werden.

4.4 Gewässer

Durch das Satzungsgebiet fließt von Nord nach Süd der Krebsbach. Ein Eingriff in das Fließgewässer ist zu vermeiden. Mit baulichen Anlagen ist ein Mindestabstand von 10,0 m zum Gewässerrand (Böschungsoberkante) einzuhalten (Gewässerschutzstreifen gem. § 68b WG). Die Gewässerdirektion Südlicher Oberrhein/Hochrhein weist darauf hin, dass bei Bauvorhaben die Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerökologie zu beachten und rechtzeitig abzustimmen sind. Das LRA Lörrach empfiehlt, vor dem Bau des geplanten Gebäudes die Hochwassersituation zu untersuchen.

4.5 Biotopflächen

Nördlich des Krebsbaches ist in der Waldbiotopkartierung das Biotop Nr. 4219 eingetragen. Die Eintragung wird nachrichtlich übernommen. Ein Eingriff in Biotopflächen ergibt sich nicht.

4.6 Abwasserbeseitigung

Das LRA Lörrach weist darauf hin, dass Niederschlagswasser gem. § 45 b (3) WG Baden-Württemberg nach Möglichkeit dezentral zu versickern oder in ein Gewässer ortsnah einzuleiten ist.

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

Das LRA weist darauf hin, dass es im Zusammenhang mit dem Abriss eines Chromat-Tauchbeckens Ununtergrundverunreinigungen gegeben habe, die nicht näher untersucht seien. Bei Grabarbeiten ist daher auf Verunreinigungen zu achten und bei farblichen Auffälligkeiten des Materials das Umweltschutzamt beim LRA Lörrach umgehend zu benachrichtigen

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/REGIONALPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich Kloster Weitenau lediglich den baulichen Bestand dar. Bauflächen sind im wirksamen FNP nicht dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines regionalen Grünzuges im Regionalplan. Da jedoch die Funktion des Grünzuges durch das Vorhaben in keiner Weise beeinträchtigt wird, besteht im konkreten Fall kein Widerspruch zu den regionalplanerischen Aussagen.

6 DENKMALSCHUTZ

Im Geltungsbereich befindet sich das Kulturdenkmal

- Austraße 2, Ehemalige Probstei Weitenau mit Gartengelände und Einfriedung.

Das Landesdenkmalamt weist darauf hin, dass an der Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Im zeichnerischen Teil werden Flächen festgesetzt, die von einer Überbauung mit Gebäuden freigehalten werden sollen. Die Festsetzung begründet sich aus denkmalschützerischen Belangen und zusätzlich daraus, dass auf diesen Flächen früher Grabfelder vorhanden waren. Das denkmalgeschützte Haupthaus der Klosteranlage soll zudem von Süden her weiter sichtbar bleiben, weshalb auf Flst.Nr. 791/1 Park- und Grünflächen festgesetzt werden.

aufgestellt:

Wehr, den 15.07.2003
GEO*plan*
Till O. Fleischer,
Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner

Steinen, den 22. Juli 2003
GEMEINDE STEINEN
KÖNIG, Bürgermeister