

1 ERFORDERLICHKEIT

Im Bereich „Im Hofacker II“ im Ortsteil Endenburg wurde der Gemeinde Steinen ein Bauantrag zur Umnutzung eines Geräteschuppens in eine Karosseriewerkstatt und Anbau einer Lackiererei vorgelegt. Das Bauvorhaben ist auf dem Grundstück Flst.Nr. 59/4 geplant bzw. – was die Werkstatt betrifft – bereits verwirklicht und befindet sich damit nördlich außerhalb der räumlichen Geltungsbereichsgrenze der im Jahr 2003 von der Gemeinde aufgestellten Außenbereichssatzung „Im Hofacker“.

Die Außenbereichssatzung „Im Hofacker“ umfasst einen bebauten Bereich mit jüngerer Wohnbebauung im Westen und dem Gasthaus Pflug im Osten. Sie wurde 2003 aufgestellt, um eine Auffüllung mit zwei Wohngebäuden zu ermöglichen, von denen eines mittlerweile erstellt ist.

Die nun beabsichtigte Ergänzung um den Karosserie- und Lackierbetrieb wurde sowohl im Ortschaftsrat Endenburg wie auch vom Gemeinderat Steinen zunächst eher kritisch beurteilt und die Zustimmung versagt mit dem Hinweis, die geplante Nutzung sei typischerweise einem Gewerbegebiet zuzuordnen. Das Landratsamt Lörrach hat im Jahr 2011 die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens unter Hinweis auf die Lage im Außenbereich und aufgrund von Bedenken hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen durch Lärm und Gerüche verneint.

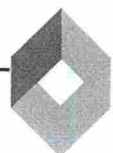
Der Antragsteller hat daraufhin sowohl eine schalltechnische Untersuchung wie auch eine Untersuchung der zu erwartenden Geruchsemissionen in Auftrag gegeben, die nach Einschätzung des Landratsamtes Lörrach geeignet sind, die immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben zu entkräften.

Im Rahmen eines Ortstermines unter Beteiligung des Regierungspräsidiums Freiburg im März 2014 wurde schließlich von dort die Empfehlung an die Gemeinde gegeben, das Vorhaben durch eine Erweiterung der bestehenden Außenbereichssatzung zu ermöglichen. Der geplante KFZ-Betrieb mit Lackiererei sei als atypischer Kleinstbetrieb einzustufen, der noch im Rahmen einer Außenbereichssatzung zulässig wäre.

Eine spätere Erweiterung oder Entwicklungsmöglichkeit für den Betrieb – soweit die übereinstimmende Einschätzung von Regierungspräsidium und Landratsamt – sei am vorgesehenen Standort aber nicht gegeben. Der Antragsteller hat in Kenntnis dieser Einschränkung beantragt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für sein Vorhaben zu schaffen.

Die Gemeinde Steinen beabsichtigt daher, die Außenbereichssatzung geringfügig um den Teil des Grundstückes Flst.Nr 59/4 zu erweitern, der für das Bauvorhaben erforderlich ist. Damit werden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für den Fortbestand und die Erweiterung des aus dem örtlichen Eigenbedarf begründeten Karosserie- und Lackierbetriebes.

Für den erweiterten Geltungsbereich wird eine neue Außenbereichssatzung mit der Bezeichnung „Im Hofacker II“ aufgestellt.



2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Gasthaus Pflug sowie das Wohnhaus auf den Flst.Nr. 59/1 und /2 bilden einen bebauten Bereich im Außenbereich. Das Wohnhaus wurde Anfang der 80 er Jahre errichtet, es befinden sich dort vier größere Wohnungen.

Der südliche Teil von Flst.Nr. 59 wird als Zufahrt und Parkplatz genutzt. Da direkt beim Gasthaus nur wenige Stellplätze vorhanden sind und aufgrund der Topographie die Zufahrt zu dieser Fläche nur von Süden her möglich ist, ist dieser Parkplatz weiterhin erforderlich und wird entsprechend in der Satzung festgesetzt. Damit wird auch die erforderliche Freifläche um das ortsbildprägende Gasthausgebäude erhalten.

Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung „Im Hofacker“ 2003 wurde die Auffüllung des bebauten Bereiches mit zwei weiteren Wohnhäusern ermöglicht, ein Wohnhaus wurde zwischenzeitlich realisiert.

Die Bedeutung der Landwirtschaft als Erwerbszweig ist in Endenburg - wie andernorts auch - rückläufig. Durch die Außenbereichszuordnung im Flächennutzungsplan ist aber jegliche Bautätigkeit an die Privilegierung der Landwirtschaft gebunden. Im Ergebnis führt dies faktisch dazu, dass eine bauliche Entwicklung nicht mehr möglich ist.

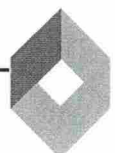
Eine Entwicklung im Rahmen des örtlichen Eigenbedarfes ist aber generell zu gewährleisten.

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. Mit Blick auf die vorhandene Gastwirtschaft und den geplanten KFZ-Betrieb wird die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen.

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

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist insofern städtebaulich vertretbar und auch erforderlich, weil im OT Endenburg die Eigenentwicklung ausschließlich anhand des nachgewiesenen Bedarfs im Einzelfall berücksichtigt wird und keine Baugebietsausweisung erfolgt.

Zur Sicherstellung eines angemessenen Einfügens des Bauvorhabens in seine Umgebung werden einzelne Festsetzungen zur Begrenzung der Traufhöhe, der Dachform und -neigung sowie der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten getroffen.



3 ERSCHLIEßUNG

Die straßenmäßige Erschließung ist durch den vorhandenen Gemeindeweg „Im Hofacker“ gegeben und ausreichend. Die Zufahrt ist auch für das Bauvorhaben hinreichend gesichert. Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Es besteht eine Trinkwasserversorgung über das Grundstück Flst.Nr. 59. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das unverschmutzte Oberflächenwasser kann ggfls. auf dem Grundstück oder in den Seitenflächen oberflächlich versickert werden. Das Schmutzwasser wird über eine Schmutzwasserleitung DN 250 im Gemeindeweg Mühlenmatten abgeleitet. Die vorhandenen Leitungen sind nach dem Bestandsplanwerk der Gemeinde Steinen im zeichnerischen Teil eingetragen.

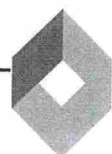
Die geordnete Erschließung der Gebäude ist sicherzustellen. Es besteht sowohl eine Anschlussmöglichkeit an das weiterführende Kanalnetz wie auch an das Trinkwasser-Netz. Die Entwässerung kann über die vorhandene private Leitung von den Wohngebäuden Nr. 11/12 über die vorhandene Hebeanlage beim Gasthaus Pflug oder durch neue Anschlussleitung bis zum vorhandenen Endschacht in der Mühlenmatten bei Haus Nr. 21 erfolgen. In beiden Fällen obliegt die Erstellung der erforderlichen Anschlussleitungen für Wasser und Abwasser dem Bauherrn/ Grundstückseigentümer. Die technischen Einzelheiten sind mit dem Bauamt Steinen abzuklären.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Frage der Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung und damit die Frage der Genehmigungsfähigkeit eines Baugesuches abschließend erst im Einzelgenehmigungsverfahren geregelt wird. Die vorliegende Satzung begründet noch nicht eine gesicherte Erschließung. Auch die Fragen der Beitragserhebung oder Kostenvereinbarungen für evtl. noch erforderliche Erschließungsmaßnahmen sind unabhängig von dieser Satzung zwischen der Gemeinde und dem Bauantragsteller zu klären.

Insoweit durch die im Zuge der Satzung möglich werdenden 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 Gemeinde Steinen durchzuführen.

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

Mit der Aufstellung der Satzung wird in Teilbereichen eine zusätzliche Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes ermöglicht. Die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben im Satzungsgebiet wird aber auch künftig nach § 35 BauGB im Einzelfall beurteilt. Die nachfolgenden Ausführungen sind daher lediglich Hinweise und Anregungen für die spätere Einzelfallbeurteilung. Mit dem einzureichenden Bauantrag ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorzulegen.



4.1 Eingriffsumfang

Die hinzukommende bebaubare Fläche befindet sich auf dem Flst.Nr. 59/4 (Teil). Dort befindet sich bereits ein Geräteschuppen sowie südlich und östlich davon befestigte Nutzungsflächen.

Die hinzukommende Flächenversiegelung wird vermutlich 120 m² nicht übersteigen. Die Eingriffsfläche umfasst etwa zur Hälfte bereits befestigte Nutzungsflächen und Grünland.

4.2 Eingriffsminimierung

Der aus der Abgrenzung resultierende Geltungsbereich der Satzung ist eng an den vorhandenen Gebäudebestand angelehnt, auf der Fläche befinden sich außer dem Gebäudebestand bereits befestigte Nutzungsflächen. 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 zur landschaftlichen Einbindung mit standortgerechten Laubgehölzen an. Art und Umfang der Maßnahmen müssen im Einzelfall aufgrund der konkreten Bauvorhaben bestimmt werden.

Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung vorzulegen.

4.4 Gewässer

Ein Oberflächengewässer ist nicht betroffen.

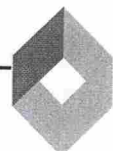
4.5 Biotopflächen

Geschützte Biotopflächen sind nicht betroffen.

4.6 Abwasserbeseitigung

Das Landratsamt Lörrach (Abwasserbeseitigung) weist darauf hin, dass für die Versickerung von Niederschlagswasser bei Gewerbebetrieben gemäß der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen ist. Ein Abstimmungsgespräch bezüglich des Umfangs der Planunterlagen wird empfohlen.

Auf die Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung gem. § 46 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg wird verwiesen.



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 „Im Hofacker II“ 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 wesentliche Ausweitung der Bebauung im Außenbereich zulässt, sondern lediglich eine maßvolle Arrondierung des Gebäudebestandes im Rahmen des nachgewiesenen Eigenbedarfes ermöglicht.

Im Regionalplan 2000 sind für den Satzungsgebiet keine planerischen Aussagen dargestellt. Das geplante Bauvorhaben ist durch den nachgewiesenen örtlichen Eigenbedarf abgedeckt. Aussagen des Regionalplanes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

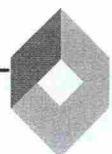
6 PLANUNGSHINWEISE UND BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Das **Landratsamt Lörrach (Fachbereich Naturschutz)** empfiehlt die Ergänzung der Hinweise zu den Umweltbelangen dahin gehend, dass diese mit dem einzureichenden Bauantrag durch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu prüfen seien.

Der **Fachbereich Abwasserbeseitigung** empfiehlt, die Hinweise zur Abwasserbeseitigung auf die aktuelle Fassung des Wassergesetzes für Baden-Württemberg anzupassen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser bei Gewerbebetrieben sei ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Der **Fachbereich Wasserversorgung/Grundwasserschutz** bestätigt, dass kein Wasserschutzgebiet betroffen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserversorgung im Versorgungsgebiet Endenburg/Kirchhausen/Lehnacker zur Zeit nicht sichergestellt ist und die Gemeinde bei Versorgungsengpässen die Versorgung mit Hilfe von Tankwagen gewährleisten muss. Dem Vorhaben werde daher nur unter der Bedingung zugestimmt, dass die Gemeinde den Anschluss an den Wasserverbund zeitnah herstellt, was nach dem vorliegenden Konzept der Gemeinde bis 2019 erfolgen soll.

Weitere Stellungnahmen/Anregungen wurden nicht vorgelegt. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise wurden durch Ergänzung der Satzungs Begründung berücksichtigt.



7 VERFAHREN

Für die Aufstellung der Satzung ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden (§ 35 Abs. 6). Die Offenlage erfolgte vom 29.12.2014 bis einschließlich 30.01.2015. Der Satzungsbeschluss wurde am 03.02.2015 gefasst.

Das durch die Planung 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 03.02.2015

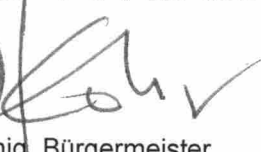
GEOplan



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

Steinen, den 11. Feb. 2015




Rainer König, Bürgermeister

