

1 ERFORDERLICHKEIT

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften wird erforderlich, um im Bereich „Heitel“ des Ortsteils Schlächtenhaus-Hofen eine einzelne Außenbereichsfläche, die zu einer städtebaulich vertretbaren Arrondierung herangezogen werden kann, in den im Zusammenhang bebauten Bereich einzubeziehen.

Auf dem Grundstück Flst.Nr 166 befindet sich ein bereits Anfang der siebziger Jahre errichtetes Wohnhaus. Das Grundstück weist eine starke Hanglage auf und die Zufahrt erfolgt deshalb über einen gemeindeeigenen Waldweg von der Westseite her. Die zweite Generation der Inhaberkategorie möchte nun nach eigener Familiengründung auf dem Grundstück ein zweites Wohnhaus bauen, um ausreichende und angemessene Wohnverhältnisse für sich zu schaffen. Die derzeitige Wohnsituation in einer Einliegerwohnung mit 80 m² ist für die vierköpfige Familie sehr beengt.

Die Gemeinde Steinen befürwortet das Bauvorhaben grundsätzlich, denn es dient der Eigenentwicklung im Ortsteil Schlächtenhaus. Das Grundstück ist zudem bereits erschlossen und es ist bereits bebaut, so dass das Planvorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Das Planvorhaben ist geeignet, die örtlich gewachsenen Bau- und Nutzungsstrukturen in ihrem Fortbestand zu sichern. In der Summe und auf das Gemeindegebiet bezogen können auch solche begrenzten Einzelentwicklungen unter dem Gesichtspunkt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung dazu beitragen, dass der Bedarf für Neuausweisungen von Baugebieten abgeschwächt werden kann. So wird auf diesem Wege dem bauleitplanerischen Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen. Durch das Bauvorhaben erfolgt eine Nutzungsintensivierung auf der bereits bebauten Fläche.

Im Rahmen von Vorabklärungen hat das Landratsamt Lörrach auf die Außenbereichslage der zur Bebauung vorgesehenen Fläche hingewiesen, die eine Genehmigung nicht zulasse. Um bauplanungsrechtliche Voraussetzungen für eine Genehmigung zu schaffen, wurde aber die Möglichkeit aufgezeigt, für das Gebiet eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches aufzustellen.

Die betroffene Fläche liegt am nordwestlichen Ortsausgang des gewachsenen Ortsteils Schlächtenhaus-Hofen und grenzt nördlich an die Bergstraße an. Südlich der Bergstraße und mit einem Abstand von etwa 80 Metern auch nördlich der Bergstraße befinden sich Wohnhäuser, zum Teil noch mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Der gesamte Bereich ist dörflich geprägt und die vorhandene bauliche Nutzung im Umfeld prägt auch die einbezogene Fläche, die aber planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Auch das Bestandsgebäude wird derzeit dem Außenbereich zugerechnet, im Flächennutzungsplan ist die Fläche jedenfalls nicht als Baufläche dargestellt. Mit der Ergänzungssatzung wird die gesamte Fläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Die Einbeziehung der Fläche ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.



Der Geltungsbereich der Satzung wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Schlächtenhaus-Hofen einbezogen (Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB). Für die einbezogene Fläche werden einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und landschaftsgerechte Einbindung zu sichern. Darüber hinaus werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt.

Mit der vorliegenden Ergänzungssatzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante zusätzliche Wohnhaus geschaffen werden.

2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Das Satzungsgebiet liegt randlich im nordwestlichen Siedlungsteil von Schlächtenhaus-Hofen. Die vorhandene Bebauung besteht hier im Wesentlichen aus Wohnhäusern. An der gewachsenen Bebauungsstruktur in Hofen ist vielfach noch die frühere landwirtschaftliche Prägung abzulesen, die aber bereits durch Umnutzungen und Neubauten in jüngerer Zeit deutlich zurückgedrängt wurde. Neuere Gebäude dienen ausschließlich dem Wohnen.

Die Arrondierung des nordwestlichen Ortsausgangs um ein zusätzliches Wohngebäude wird sich nicht nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Die geplante Erweiterung kann als angemessene Fortentwicklung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen eingestuft werden und fügt sich nach Art und Maß der Nutzung in die Umgebungsnutzung ein.

Die städtebaulichen Gesichtspunkte werden abgesichert über Festsetzungen, die in die Satzung verbindlich aufgenommen werden. Mit der Begrenzung der Grundfläche und Ausweisung von überbaubaren Flächen wird eine städtebaulich angemessene Arrondierung erreicht. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

Zudem handelt es sich um eine eng begrenzte, auf den nachgewiesenen Eigenbedarf vor Ort bezogene Entwicklung.



3 BERÜCKSICHTIGUNG DER GESETZLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG (§1A BAUGB)

Planvorhaben

Auf den Grundstücken Flst. Nr. 166, 1632/2, 164 u. 165 (alle teilweise) der Gemarkung Schlächtenhaus soll ein Einzelbauvorhaben ermöglicht werden. Ziel ist die Errichtung von einem Wohnhaus im Anschluss an ein bereits bebautes Grundstück im Rahmen des familiären Eigenbedarfs.

Das Baugrundstück hat eine Größe von insgesamt etwa 0,24 ha und wurde bisher zu Wohnzwecken und als Privatgarten genutzt. Die Erschließung erfolgt über die südlich angrenzende „Bergstraße“ und einen gemeindeeigenen Zufahrtsweg. Durch die Lage des neuen Wohnhauses am Rande bereits bestehender Siedlungsbereiche wird eine sinnvolle Nachverdichtung im Raum getätigt und der Nachfrage nach Bauland nachgekommen.

Eingriffe

Als anlagebedingte Beeinträchtigungen sind im Zuge der Errichtung des neuen Wohngebäudes mit zwei Wohneinheiten zusätzliche Flächenversiegelungen in Höhe von 190 m² zu erwarten.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere entsteht durch das Vorhaben ein Ökopunktedefizit von 514 Ökopunkten, für das Schutzgut Boden ein Ökopunktedefizit von 889 Ökopunkten.

Im Plangebiet wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von Vegetationsstrukturen (Heckenzaun, Hasel- und Ziersträucher, Zierrasen, Ruderalvegetation);
- Zusätzliche Flächenversiegelung und -überbauung von ca. 190 m² mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auf diesen Flächen;
- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen von ca. 190 m²;
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft durch die Überbauung und Versiegelung von teilweise unversiegelten Flächen und den damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen sowie der Verlust kleinklimatisch wirksamer Strukturen.

Vermeidung und Minimierung

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind vorgesehen:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenflächen,
- Festsetzung einer Pflanzbindung für zwei Einzelbäume,
- Flachdächer sind extensiv auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu begrünen.



- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Wegen und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten.
- Durchführung von Kulturarbeiten nur bei trockener Witterung und trockenem Boden.
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z. B. Treib- und Schmierstoffe).
- Befahren von unbefestigten Bodenflächen nur unter strikter Beachtung der Grenzen der Befahrbarkeit (Baggermatten).
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens. Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten.
- Temporäre Befestigungen von Bodenflächen sind sachgerecht zurückzubauen (Entfernung der Baumaterialien, Überprüfung des Unterbodens und des Untergrunds auf Verdichtungen, ggf. Beseitigung von Schadverdichtungen durch Tiefenlockerungsmaßnahmen).
- Erstellung von Anlagen für die Dachabflüsse zur Regenwassernutzung und -pufferung.
- Einsatz von Baugeräten mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen.

Externer Ausgleich

Als externe Ausgleichsmaßnahme sind angrenzend an das Plangebiet, auf dem Flst. Nr. 165 der Gemarkung Schlächtenhaus, vier heimische und hochstämmige Streuobstbäume gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.

Ergebnis

Durch die vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild vollständig kompensiert oder auf ein unerhebliches Maß minimiert werden.

Artenschutz

Aufgrund der engen Zeitschiene mit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens im März 2021 und voraussichtlichem Baubeginn im September 2021 sind keine faunistischen Begutachtungen bzw. methodisch abgesicherte Untersuchungen des Plangebiets mehr möglich. Somit wurden die artenschutzrechtlichen Belange im Rahmen einer Einschätzung abgearbeitet. Es besteht eine potenzielle Betroffenheit der Artengruppen Reptilien, Vögel und Fledermäuse. Bei Umsetzung der im Gutachten aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG aber sicher ausgeschlossen werden.



4 LANDWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Die einbezogenen Grundstücksflächen werden bereits als Gartengrünflächen, Nebenanlagenflächen im Zusammenhang mit dem bestehenden Wohnhaus genutzt. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind nur randlich in sehr geringem Umfang betroffen.

Aufgrund der geringfügigen Flächeninanspruchnahme und der bereits vorhandenen Nutzung in Grenzlage zur bestehenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass die Planung keine Auswirkungen auf die bestehenden Landwirtschaftsstrukturen hat. Landwirtschaftsstrukturelle Belange sind daher nicht betroffen.

5 FORSTWIRTSCHAFTLICHE BELANGE

Im Rahmen der vorangegangenen Vorabstimmungen hat der Fachbereich Waldwirtschaft beim Landratsamt Lörrach eine Einschätzung vor Ort vorgenommen. Die Gehölze (Zier- und Obstgehölze) und Einzelbäume (u.a. Douglasien) auf den Flurstücken 166, 168, 165, 164, 163/2 der Gemarkung Schlächtenhaus sind demnach kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Der eigentliche Wald beginnt erst mit den Flurstücken 162/0 und 1014/0 sowie randlich auf dem Flurstück 163/0 der Gemarkung Schlächtenhaus.

Der Fachbereich Waldwirtschaft beim Landratsamt Lörrach weist in seiner Stellungnahme zur Offenlage darauf hin, dass sich außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 162 und 1014 und teilweise 163 sich Wald befindet. Die Waldabstandsregel ist grundsätzlich einzuhalten. Die Flächen innerhalb des Gebietes und auch die nördlich und östlich angrenzenden Grundstücke seien kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes.

6 ERSCHLIEßUNG

Abwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in die in der Bergstraße verlaufende Schmutzwasserleitung DN 250 ein- und zur Verbandskläranlage in Steinen abgeleitet.

Das Oberflächenwasser wird in einer Retentionszisterne gesammelt und der Überlauf auf dem Grundstück schadlos versickert oder ggfls. in die Regenwasserleitung DN 300 in der Bergstraße abgeleitet. Versickerungen sind nur über eine mindestens 30 cm starke belebte Bodenschicht zulässig.

Die technischen Einzelheiten der Erschließung sowie Umfang, Ausführung und Kostentragung sind mit der Gemeinde Steinen abzustimmen.



Zufahrt

Die Zufahrt für das bestehende Gebäude erfolgt bereits bisher über einen gemeindeeigenen Zufahrtsweg auf dem Grundstück Flst.Nr.1014, der westlich des Grundstücks Flst.Nr. 166 an die Bergstraße anschließt. Die Gemeinde hat aktuell aus Anlass der Bauvoranfrage einen Vertrag über die Nutzung des Waldweges als Hauszufahrt mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Danach wird die Nutzung als Zufahrt für die vorhandene und geplante Bebauung unbeefristet und unentgeltlich gestattet. Die Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht für den nicht bituminös befestigten, etwa 3,0 m breiten Weg liegt beim Vorhabenträger.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch Anschluss an die vorhandene Grundstücksversorgung sichergestellt werden. Eine Wasserversorgungsleitung liegt in der Bergstraße. Die Hausanschlüsse sind in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung durch den Grundstückseigentümer zu verlegen.

Die technischen Einzelheiten sowie Umfang, Ausführung und Kostentragung sind mit der Gemeinde Steinen abzustimmen. Grundsätzlich sind sämtliche Kosten der notwendigen Erschließungsmaßnahmen durch den Grundstückseigentümer/Erschließungsträger zu tragen.

Der Leitungsbestand ist im zeichnerischen Teil nach dem Bestandsplanwerk der Gemeinde eingetragen.

Erschließungsvertrag

Die Einzelheiten der Erschließung und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen werden vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer geregelt.

5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND REGIONALPLAN

Der Flächennutzungsplan bildet im Satzungsgebiet lediglich den baulichen Bestand ab. Dennoch ist aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur von einem bebauten Ortsteil auszugehen. Die einzubeziehende Fläche ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da der Flächennutzungsplan in diesem Bereich mit der bloßen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft andere Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausschließt, steht dies der Einbeziehung in eine Innenbereichssatzung nicht entgegen.

Die Aufstellung der Satzung ist mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, weil sie eine angemessene Fortsetzung der gewachsenen Siedlungsstruktur darstellt und sie ausschließlich zur Berücksichtigung des nachgewiesenen örtlichen Eigenbedarfes aufgestellt wird.



Das Bauvorhaben liegt randlich knapp außerhalb des dargestellten Siedlungsbereiches in der nicht parzellenscharfen Darstellung der Raumnutzungskarte. Im Regionalplan 2000 sind für den Satzungsbereich keine planerischen Aussagen dargestellt. Das geplante Erweiterungsvorhaben ist durch den nachgewiesenen örtlichen Eigenbedarf gedeckt. Aussagen des Regionalplanes stehen dem Planvorhaben nicht entgegen.

6 GRÜNORDNUNG/AUSGLEICHSFLÄCHE

In der Satzung werden Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt. Die Festsetzungen entwickeln sich aus der Eingriffsbewertung nach § 1a BauGB und sind dort im Einzelnen begründet. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt auf Grundstücken im Eigentum des Antragstellers. Die Durchführung der außerhalb des Satzungsgebietes liegenden Ausgleichsmaßnahmen wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert.

aufgestellt:
Steinen, den 01. Okt. 2021



Gunther Braun,
Bürgermeister

Murg, den 28.09.2021

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

Fachliche Bearbeitung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Dipl.-Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
79674 Todtnauberg

