

1 ERFORDERLICHKEIT

Im Bereich „Rotstauden“ im Ortsteil Endenburg-Lehnacker wurde der Gemeinde Steinen eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vorgelegt. Die Antragstellerin möchte das Wohnhaus in unmittelbarer Nachbarschaft des elterlichen Anwesens auf dem dazugehörigen Grundstück Flst.Nr. 1620/Teil errichten.

Seitens der Gemeinde bestehen gegen die geplante Bebauung keine Bedenken. Da die Bauentwicklung im Ortsteil Endenburg auf die Eigenentwicklung begrenzt sein soll, wurde und wird auf die Ausweisung eines Baugebietes verzichtet. Die Eigenentwicklung kann sich also nur aus dem Bestand heraus vollziehen, Flächenalternativen sind auf Ortsteilebene nicht verfügbar.

Das Landratsamt Lörrach hält die geplante Bebauung 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 Rotstauden vertretbar. Mit der vorliegenden Satzung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Ergänzung des baulichen Bestandes geschaffen werden.

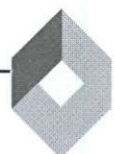
2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die vorhandene Bebauung im Bereich Rotstauden bildet einen bebauten Bereich im Außenbereich. Es sind drei Wohnhäuser mit Nebengebäuden und Garagen 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. Die Satzung wird auf Vorhaben erstreckt, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen, auch wenn dies im vorliegenden Fall von der Betriebsform her nicht zutrifft.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes berücksichtigt die städtebauliche Zielvorstellung, keine wesentliche Erweiterung auszulösen, sondern den bebauten Bereich maßvoll zu arrondieren. Mit dem Gebäude Rotstauden Nr. 10 besteht bereits ein Gebäude auf der Nordseite der Straße, so dass die Abgrenzung hier durchaus als Auffüllung eingestuft werden kann. Dies erscheint auch deshalb vertretbar, weil im OT Enkenstein 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 einige Festsetzungen zur Begrenzung der Traufhöhe, der Dachform und -neigung sowie der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten getroffen.



3 ERSCHLIEßUNG

Die straßenmäßige Erschließung ist durch den Rotstaudenweg gegeben und ausreichend. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Die Erschließung der Gebäude wird wie folgt gesichert: Es besteht ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung. Das Oberflächenwasser wird dezentral über die bewachsene Bodenschicht versickert. Das Schmutzwasser wird über eine geschlossene Grube gesammelt und entsorgt. Der Bereich Lehnacker ist noch nicht an das Kanalnetz angeschlossen. Die Schmutzwasserbeseitigung über eine geschlossene Grube ist jedoch nur als Übergangslösung zulässig, solange der OT Lehnacker noch nicht kanalisiert und an die Kläranlage Steinen angeschlossen ist.

Insoweit durch die im Zuge der Satzung möglich werdende zusätzliche Bebauung Ergänzungen der technischen Ver- und Entsorgung erforderlich werden, 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 auch künftig nach § 35 BauGB im Einzelfall beurteilt. Die nachfolgenden Ausführungen sind daher lediglich Hinweise und Anregungen für die spätere Einzelfallbeurteilung sein.

Dennoch werden für die Zulässigkeit des konkret geplanten Bauvorhabens einzelne Bestimmungen über die Zulässigkeit in Form von Grünflächenfestsetzungen und Pflanzgeboten getroffen. Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen und mit dem Landratsamt abzustimmen.

4.1 Eingriffsumfang

Die hinzukommende bebaubare Fläche befindet sich auf dem Flst.Nr. 1620 (Teil). Baum- oder Gehölzbestand ist in dem in die Satzung einbezogenen Teil nicht betroffen. Die Eingriffsfläche umfasst ausschließlich Grünland. Der nördlich angrenzende Baumbestand besteht aus etwa 10 bis 15 m hohen Laubgehölzen.

4.2 Eingriffsminimierung

Die aus der Abgrenzung resultierende Baugrundstücksfläche folgt 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. Schotterrassen, Mineralgemisch, Pflasterung mit großer Fugenbildung oder mit wasserdurchlässigen Materialien).



4.3 Ausgleich

Für den Eingriffsausgleich bieten sich Pflanzmaßnahmen und hier insbesondere die Einfassung des Baugrundstückes 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 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.

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 Rotstauden lediglich den baulichen Bestand dar. Bauflächen sind im wirksamen FNP nicht dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Im Regionalplan 2000 sind für den Satzungsbereich keine planerischen Aussagen dargestellt. Das geplante Bauvorhaben ist durch den nachgewiesenen örtlichen Eigenbedarf abgedeckt.

6 VERFAHREN

Für die Aufstellung der Satzung ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden (§ 35 Abs. 6). Die Offenlage erfolgte vom 28.12.2007 bis einschließlich 29.01.2007. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.04.2007 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 24.04.2006
GEOplan



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

Steinen, den 24. Aug. 2007



Deschler, ~~ürgermeister~~
Bürgermeister-Stellvertreter

