

## 1 ERFORDERLICHKEIT

Im Bereich „Heidelweg“ im Ortsteil Endenburg wurde der Gemeinde Steinen eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vorgelegt. Die Bauherrin und Antragstellerin bewohnt derzeit noch das elterliche Anwesen Heidelweg 28, ein Wohn- und Ökonomiegebäude gegenüber des beantragten Bauplatzes.

Zur Begründung des Bauvorhabens wird angeführt, dass die Antragstellerin an der elterlichen Landwirtschaft beteiligt ist und nur eine Baumöglichkeit in nächster Nähe die Möglichkeit gewähren würde, die Mithilfe auf der Hofstelle weiter fortzusetzen.

Aus der Mitbewirtschaftung der elterlichen Hofstelle lässt sich keine Privilegierung gem. § 35 Abs. 1 BauGB ableiten. Das Landratsamt hat insofern die Bauvoranfrage mit Bescheid vom 27.07.2004 unter Hinweis auf die Außenbereichslage und die fehlende Privilegierung abgelehnt.

Für eine Zulassung des Bauvorhabens können besondere Gründe angeführt werden, die auch aus der Betrachtung des allgemeinen Interesses Bedeutung haben. So ist das Bauvorhaben in den Zusammenhang einer im ländlichen Raum in der Region allgemein und bereits über einen längeren Zeitraum zu beobachtenden rückläufigen Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung zu stellen. Insbesondere bei einem anstehenden Generationswechsel steht die vielleicht bis dahin noch erwerbs- oder zumindest nebenerwerbsmäßig betriebene Nutzung der Hofstelle in Frage, weil die beruflich aktive Generation in der Fortführung keine ausreichende Existenzgrundlage mehr findet.

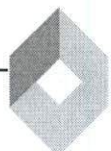
Ein aus dieser Entwicklung entstehendes Folgeproblem ist die Sicherstellung der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen, in der langfristigen Betrachtung geht es dabei auch um die Offenhaltung der Landschaft. In dieser Hinsicht besteht durchaus eine Relevanz im Hinblick auf städtebauliche und baurechtliche Fragestellungen sowie in bezug auf die Erhaltung des Landschaftsbildes.

Im vorliegenden Fall werden derzeit etwa 5 ha Grünland und 6 ha Wald von der Hofstelle bewirtschaftet. Es besteht eine Mutterkuh - Haltung mit insgesamt 9 Tieren. Der bestehende Ökonomieteil des Gebäudes Heidelweg 28 wird für diese Nutzung im vollen Umfang noch benötigt.

Seitens der Gemeinde bestehen aus den aufgeführten Gründen gegen die geplante Bebauung keine Bedenken.

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 Heidelweg 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 westlich des Heidelweges bildet einen bebauten Bereich im Außenbereich. Die Bebauung geht ursprünglich auf die beiden alten Hofstellen auf Flst.Nr. 109 und nördlich angrenzend Flst.Nr. 108 zurück. Beim nördlichen Anwesen Flst.Nr. 108 und 108/1 ist die Landwirtschaft inzwischen nahezu ganz erloschen, jedenfalls ist der frühere Ökonomieteil vollständig zu Wohnraum umgebaut. Heidelberg 22 u. 24) Das Gebäude Heidelberg 26 ist als Altenteiler errichtet worden und wird mittlerweile (wie auch die Gebäude 22 u. 24) von der nachfolgenden Generation als Wohnhaus genutzt. Im Gebäude Heidelberg 28 wird noch Landwirtschaft im Nebenerwerb betrieben. Das südliche Wohnhaus Heidelberg 30 ist im Zuge der Generationenfolge von Flst.Nr. 109 abgeteilt worden und heute ein reines Wohnhaus.

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.

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 Heidelweg gegeben und ausreichend. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Die Erschließung der Gebäude ist gesichert. Es besteht sowohl ein Anschluss an das weiterführende Kanalnetz wie auch ein Trinkwasseranschluss. Das Oberflächenwasser wird dezentral über die bewachsene Bodenschicht versickert.

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 Grünflächenfestzungen und Pflanzgebieten getroffen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist eine Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung vorzulegen und mit dem Landratsamt abzustimmen.

#### 4.1 Eingriffsumfang

Die hinzukommende bebaubare Fläche befindet sich auf dem Flst.Nr. 112 (Teil). Baum- oder Gehölzbestand ist in dem in die Satzung einbezogenen Teil nicht betroffen. Die Eingriffsfläche umfasst ausschließlich Grünland.

#### 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. Schotterrasen, 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 hochstämmigen Obstbäumen heimischer Wirtschaftssorten sowie ergänzend einigen 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

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 gemäß DIN EN 1610 der Neubau an die bestehende Kanalisation anzuschließen
- 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 Heidelweg lediglich den baulichen Bestand dar. Bauflächen sind im wirksamen FNP nicht dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

Im Regionalplan 2000 sind für den Satzungsgebiet 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 23.06.2005 bis einschließlich 25.07.2005. Der Satzungsbeschluss wurde am 28.09.2005 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 28.09.2005

**GEOplan**



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

Steinen, den 29. Sep. 2005



  
KÖNIG, Bürgermeister

