

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	2
1.3	Flächennutzungsplan	3
1.4	Planungsverfahren / Verfahrensablauf	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	5
2.1.1	Art der baulichen Nutzung und Bauweise.....	5
2.1.2	Höhe der baulichen Anlagen	5
2.1.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	7
4	BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	7
5	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	7

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Grundstückseigentümer des Flst. Nr. 951 ist mit dem Wunsch an die Gemeinde Steinen herangetreten, auf dem bislang als Wiesenfläche genutzten Grundstück am nördlichen Siedlungsrand ein Wohnhaus zu errichten. Die Wohnentwicklung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans von 2006, der in diesem Bereich bereits eine Ortsabrundung vorsieht. Die Gemeinde Steinen ist daran interessiert, die Reservefläche als Wohnbauland zu aktivieren.

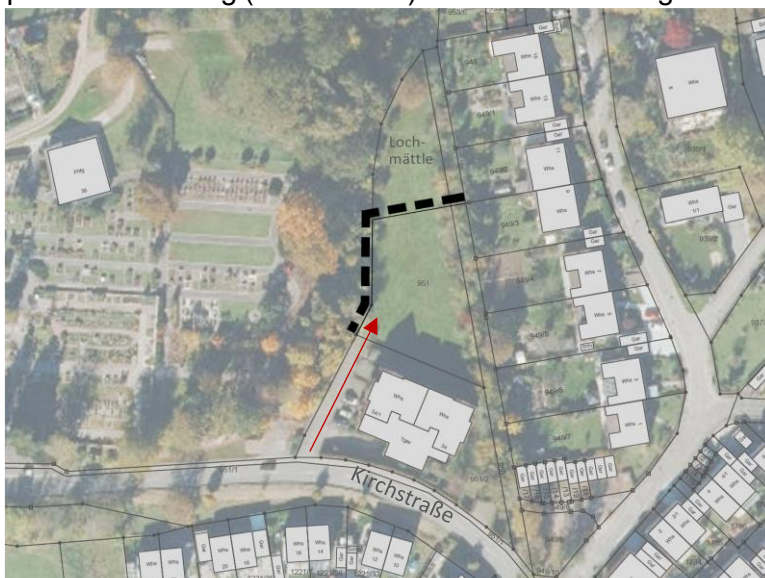
Um eine Genehmigungsgrundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen, soll die Fläche dem Innenbereich zugeordnet werden, sodass das Grundstück zukünftig innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt. Mit einer sog. Ergänzungssatzung (bzw. Einbeziehungssatzung) gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB soll die Abgrenzung zwischen Außenbereich und Innenbereich festgelegt werden. Grundlage für die Ergänzungssatzung ist das projektierte und mit der Gemeinde abgestimmte Bauvorhaben für ein Mehrfamilienhaus, das sich aus der Sicht der Gemeinde verträglich in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext einfügt. Die Planung verfolgt insbesondere folgende Ziele:

- Flächensparende Schaffung von Wohnraum
- Sicherung einer geordneten und nachbarschaftsverträglichen Siedlungsentwicklung
- Berücksichtigung der baulichen Umgebung und der ökologischen Aspekte
- Ökonomische Erschließung über eine bestehende Straße (Kirchstraße)

Die Aufstellung einer Ergänzungssatzung kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Auf die Frühzeitige Beteiligung und auf eine zusammenfassende Erklärung wird verzichtet.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

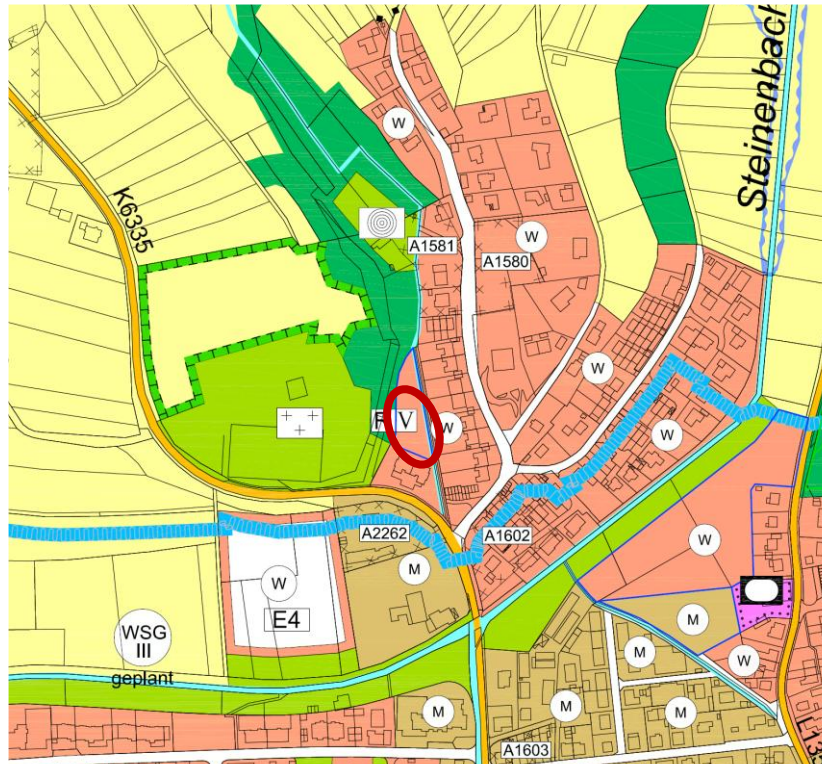
Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Steinen. Südlich und östlich schließt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung an. Im Westen des Plangebiets befindet sich der Friedhof der Gemeinde Steinen. Das Plangebiet wird über einen privaten Stichweg (s. roter Pfeil) von der südlich angrenzenden Kirchstraße erschlossen.



Luftbild mit Abgrenzung des Innenbereichs (ca. 0,13 ha), Quelle: LUBW 2023 (ohne Maßstab)

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Steinen von 2006 stellt für die betroffene Fläche eine Wohnbaufläche dar. Die Ergänzungssatzung kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Gemeinde Steinen von 2006 (ohne Maßstab)

1.4 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Gemeinde Steinen hat sich dazu entschlossen, das planungsrechtliche Instrument der Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB anzuwenden, über die einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden können, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine verträgliche Abrundung des Siedlungsbestands durch ein Mehrfamilienhaus. Insofern entspricht diese Planung einer maßvollen, flächensparenden und geordneten städtebaulichen Entwicklung und auch den Entwicklungszielen der Gemeinde Steinen.

Folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 3 BauGB müssen vorliegen:

- Die Entwicklung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, was vorliegend der Fall ist. Die einzubeziehende Fläche grenzt im Süden und Osten unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, da die hinterliegenden Grundstücksteile als angemessener Bereich einer privaten Hausgartennutzung aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Vorprägung (Gartenhaus, Einfriedungen) dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden. Im Westen wird das Plangebiet von dem Friedhof der Gemeinde Steinen begrenzt. Aufgrund der Lage und Form des Flurstücks im Ort ist diese Fläche durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs bzw. durch die angrenzende Bebauung eindeutig geprägt. Darüber hinaus werden ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften erlassen. Durch die Beurteilung des Vorhabens nach

§ 34 BauGB in Kombination mit den ergänzenden Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften wird demnach gewährleistet, dass sich die Neubebauung harmonisch in das bestehende Siedlungsbild einfügt.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht vorbereitet oder begründet werden. Auch diese Voraussetzung wird erfüllt.
- Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete Dinkelberg und Röttler Wald) sind mindestens 350 m vom Plangebiet entfernt. Aufgrund der großen Entfernung und der Größe bzw. Struktur des Plangebiets sind keine Beeinträchtigungen der maßgebenden Schutzgüter zu erwarten.
- Außerdem dürfen nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Auch dies ist der Fall, da im näheren Umfeld des Plangebiets sich keine Industriebetriebe befinden und aufgrund der benachbarten Nutzung keine Unfälle zu erwarten sind.

Gemäß § 34 (6) BauGB sind bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 (4) Nrn. 1 bis 3 BauGB die Vorschriften über die Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 (2) S. 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 anzuwenden. Dies bedeutet, dass im vorliegenden Fall ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden kann. Im vereinfachten Verfahren wird auf die Umweltprüfung, auf die Angaben, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung verzichtet.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB) und der Eingriff zu bewerten. Hierzu hat das Büro galaplan decker aus Todtnauberg einen Umweltbeitrag mit einer Eingriffs-Bilanzierung sowie eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erarbeitet, welche der Planung als Anlagen beigefügt sind.

Verfahrensablauf

22.10.2024	Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der Ergänzungssatzung und der örtlichen Bauvorschriften gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.
03.06.2025	Der Gemeinderat billigt die Planungsinhalte und beschließt die Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlage).
16.06.2025 bis 17.07.2025	Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 11.06.2025 mit Frist bis 17.07.2025	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.

24.03.2026	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Erneute Offenlage gem. § 4a (3) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) und § 4 (2) BauGB durchzuführen.
_____ bis _____	Durchführung der erneuten Bürgerbeteiligung gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB.
Anschreiben vom _____ mit Frist bis _____	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB.
_____	Der Gemeinderat behandelt die in der Erneuten Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die Ergänzungssatzung und die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 (3) BauGB als Satzung.

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB in die Ergänzungssatzung einzelne Festsetzung nach § 9 (1) BauGB erlassen werden können. Insofern sind Baugesuche, außer nach den in dieser Satzung festgesetzten Regelungen, ansonsten nach dem Erfordernis der Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung zu beurteilen (§ 34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Geplant ist, die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich zu erweitern, um planungsrechtlich die Möglichkeit für ein zusätzliches Einzelhaus zu schaffen. Die Gemeinde Steinen macht von der Möglichkeit Gebrauch nach § 34 (5) BauGB einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB in die Ergänzungssatzung aufzunehmen, um Regelungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Bestandsnutzungen und der Lage am ländlich geprägten Ortsrand zu treffen.

2.1.1 Art der baulichen Nutzung und Bauweise

Um die Art der baulichen Nutzung und die Gebäudetypologie (Bauweise) entsprechend dem Umgebungscharakter festzusetzen, werden nur Wohngebäude in Form von Einzelhäusern mit den zugehörigen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen zugelassen.

2.1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Geländehöhe an der Kirchstraße beträgt etwa 336,5 m ü. NN. Das bestehende Wohngebäude entlang der Kirchstraße befindet sich auf einem leicht erhöhten Niveau bei ca. 337,0 m ü. NN. Das Gelände steigt in Richtung des vorgesehenen Baufensters um rund 1,0 m an, sodass für das geplante Gebäude im Bereich der Ergänzungssatzung „Lochmättle“ eine angenommene Geländehöhe von ca. 338,0 m ü. NN zugrunde gelegt wird.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung einer Obergrenze von 351,0 m ü. NN bestimmt. Unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten ergibt sich daraus eine maximale Gebäudehöhe von ca. 13,0 m. Bei der vorgesehenen Dachform – einem Satteldach mit einer Neigung zwischen 20° und 35° – ist davon auszugehen, dass die Traufhöhe bei etwa 9,0 m liegen wird. Die Gebäudehöhe fügt sich damit verträglich in die vorhandenen Umgebungsbebauung ein.

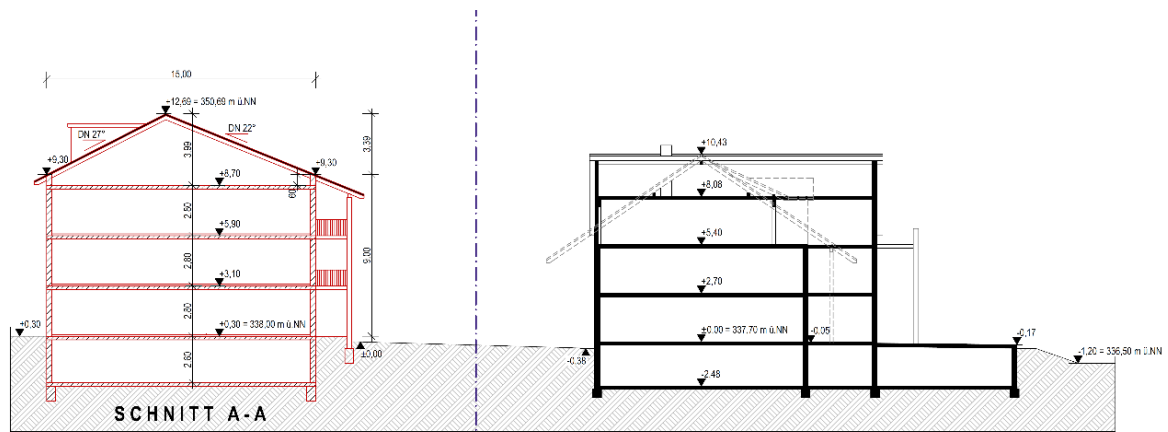
Das geplante Gebäude befindet sich in zweiter Reihe, nördlich hinter einem bestehenden Gebäude mit einer Höhe von rund 11,0 m. Durch diese zurückgesetzte Lage und

die topografischen Gegebenheiten tritt das Bauvorhaben aus dem öffentlichen Raum nur geringfügig in Erscheinung. Die visuelle Wirkung wird zusätzlich dadurch abgeschwächt, dass lediglich die Dachflächen aus bestimmten Blickrichtungen von der Erschließungsstraße aus einsehbar sind. Da sich das Plangebiet im Kurvenbereich der Kirchstraße befindet, ist das Gebäude von der Straße aus nur begrenzt wahrnehmbar.

Zudem wird das Vorhaben durch bestehende Vegetationsstrukturen, insbesondere durch die Eingrünung im Bereich des westlich angrenzenden Friedhofs, wirksam in die umgebende Bebauung und Landschaft eingebunden. Die zurückversetzte Lage des Gebäudes unterstützt eine städtebaulich verträgliche Integration in das Orts- und Landschaftsbild. Aufgrund der gewässerbegleitenden Grünstrukturen und der gegebenen Abstände sind auch für die Wohnlagen östlich des Gewässers keine erheblichen Beeinträchtigungen zu befürchten.

Bei ca. 13,0 m Gebäudehöhe wird eine flächensparende und nachhaltige Ausnutzung des Grundstücks ermöglicht. Dadurch kann ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen sowie einem ausgebauten Dachgeschoss realisiert werden. Gleichzeitig gewährleistet die Höhenbeschränkung, dass das geplante Gebäude städtebaulich verträglich bleibt und sich maßstäblich in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt.

Die vorliegende Planung sieht eine Gebäudehöhe von ca. 350,69 m ü. NN vor, was einer Gebäudehöhe von ca. 12,69 m entspricht. Diese liegt innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe und ist somit planungskonform.



Geländeschnitt Neubau (rot) und Bestand (schwarz), ohne Maßstab, Stand Dezember 2025
(Quelle: Freie Architekten Brüderlin und Klemm)

2.1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Um den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück möglichst gering zu halten, müssen private Wege, Pkw-Stellplatzflächen und Zufahrten mit wasserdurchlässigem Belag ausgeführt und die nicht überbaubaren Flächen Grün- bzw. Gartenflächen unterhalten werden. Um eine Mindestdurchgrünung im Plangebiet sicherzustellen, sind die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge verwendet werden, als Grün- und Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Gemeinde Steinen macht von der Möglichkeit Gebrauch nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 74 LBO Örtliche Bauvorschriften in die Ergänzungssatzung aufzunehmen. Die Dachlandschaft der Umgebung ist insbesondere durch Satteldächer geprägt und ist demzufolge als ortstypisch zu bezeichnen. Damit sich die Neubebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt, sind die Dächer der Hauptgebäude als Satteldach auszubilden.

4 BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Da es sich um eine Ergänzungssatzung im vereinfachten Verfahren handelt, ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB). Für die Ergänzungssatzung Lochmättle wurden vom Büro galaplan decker aus Todtnauberg folgende Gutachten erarbeitet:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Für das geplante Wohnhaus inkl. Stellplätzen ergibt sich aus der Ergänzungssatzung eine zulässige Flächenversiegelung von 570 m². Die Auswirkungen dieser zusätzlichen Versiegelungen (z.B. Verlust von Lebensräumen von Flora und Fauna, Verlust von Bodenfunktionen, Verringerung der Grundwasserneubildung, etc.) können teilweise durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen abgeschwächt werden. Auf demselben Flurstück des Plangebiets sind im nördlichen Bereich 4 Baumanpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Weitere 9 Bäume werden entlang des „Lochmattbachs“ außerhalb der eingetragenen Baulast des Gewässerrandstreifens gepflanzt. Dadurch kann der Verlust der 6 Bäume innerhalb der eingetragenen Baulast kompensiert werden. Zur vollständigen Kompensation der geplanten Eingriffe wird auf bereits durchgeführte naturschutzrechtliche Maßnahmen zurückgegriffen. Die hierdurch generierten Ökopunkte der Stadt Schopfheim werden vom Vorhabenträger käuflich erworben.

Für Details wird auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung von galaplan decker verwiesen.

Artenschutz

In der Kartiersaison 2024 fanden vor Ort Artenschutzkartierungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien und Insekten statt.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu verhindern, sind Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen einzuhalten.

Detaillierte Informationen sind dem Artenschutz-Endbericht von galaplan decker vom 24.03.2026 zu entnehmen.

5 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Grenze der Ergänzungssatzung

1.291 m²

Steinen, den

Bürgermeister
Gunther Braun

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Steinen übereinstimmen.

Steinen, den

Bürgermeister
Gunther Braun

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Steinen, den

Bürgermeister
Gunther Braun