
Zweite punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Lörrach

Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
Frühzeitige Beteiligung vom 12.08.2019 bis 20.09.2019

Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
A	Regierungspräsidium Freiburg, Baurecht und Denkmalschutz, Stellungnahme vom 10.10.2019 Sofern die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes entsprechend der Rechtsvorgaben in der Planung behandelt werden können, bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans. Die uns zugesendeten Unterlagen enthalten keinen Umweltbericht, es wird lediglich auf den Umweltbericht des Bebauungsplans „Brombach-Ost“ verwiesen. Ich möchte darauf hinweisen, dass für die Genehmigungsfähigkeit der FNP-Änderung die Offenlage mit Umweltbericht zu erfolgen hat. Ein Verweis auf die im Bebauungsplanverfahren erstellten Umweltgutachten wäre für die FNP-Genehmigung bauplanungsrechtlich nicht ausreichend.	Wird berücksichtigt Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes wurden entsprechend bearbeitet. Zur Offenlage der FNP-Änderung wird ein eigener Umweltbericht vorgelegt.
B	Stadt Weil am Rhein, Stadtbauamt, Stellungnahme vom 17.09.2019 Die Belange der Stadt Weil am Rhein sehe ich als nicht berührt an.	Wird zur Kenntnis genommen.
C	Landratsamt Lörrach, Stellungnahme vom 18.09.2019 zu o.g. Flächennutzungsplanänderung nimmt das Landratsamt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt Stellung. Diese Stellungnahme beinhaltet die vom Fachbereich Umwelt zu vertretenden Belange des Gewässerschutzes, der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, des Bodenschutzes sowie hinsichtlich möglicher Altlasten und des Immissionsschutzes, die Belange des Naturschutzes, der Forstwirtschaft, des Straßenwesens und der Gesundheit:	
	Bereich Umwelt, Sachgebiet Abwasserbeteiligung sowie Bereich Straßen: Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Bereich Umwelt, Sachgebiet Wasserversorgung / Grundwasserschutz Es bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans. Des Weiteren wird auf die Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Brombach-Ost“ verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren wird im dortigen Verfahren behandelt.

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch C	Bereich Umwelt, Sachgebiet Gewässer / Hochwasser-schutz/Starkregenereignisse Wie bereits im Parallelverfahren Bebauungsplan „Brombach Ost, Stadt Lörrach“ in der Stellungnahme vom 26.06.19 festgehalten, werden die betroffenen Flächen von der Wiese nicht berührt. Weder vom Hochwasser noch sind die Gewässerrandstreifen beeinträchtigt. Entlang des Grützbaches (Gewässer II. Ordnung) ist der Gewässerrandstreifen (GRS) beeinträchtigt. Über einen Antrag zur Ausnahme vom Bauverbot kann das Bauen im GRS genehmigt werden. Die bestehende Brücke über den Grützbach soll abgerissen werden. Diese kann als Zufahrt zur Erschließung der zu bebauenden Flächen an gleicher Stelle wiederum neu errichtet werden. Hochwasser vom Grützbach entsteht keines, da das Gewässer durch einen Schieber reguliert werden kann. Starkregenereignisse können jedoch auftreten. Diese sollten bei der Planung der Infrastruktur mit einbezogen werden.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Bereich Umwelt, Sachgebiet Altlasten / Bodenschutz Wir weisen darauf hin, dass der betroffene Bereich der Änderung innerhalb der großflächigen bergwerkstypischen Bodenbelastung der Wiesentalau liegt, zudem liegt innerhalb des betroffenen Bereiches der Änderung die Altablagerung „AA Hugematt“. Beide Flächen sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit B (= Belassen) mit dem Kriterium der Entsorgungsrelevanz eingestuft und daher ist anfallender Aushub nicht frei verwertbar.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Bereich Umwelt, Sachgebiet Immissionsschutz Relevant ist aus lärmschutztechnischer Sicht die Situation in der Wohnbebauung Gustav-Winkler-Straße, da diese zukünftig aus allen Himmelsrichtungen durch gewerbliche und industrielle Nutzungen belastet wird. Im überplanten Gebiet Brombach-Ost sollen nur „nicht wesentlich störende Betriebe untergebracht werden, wir empfehlen nochmals, dass im östlichen Bereich zur Wiese hin die Nutzung hinsichtlich nicht wesentlich störender Betrieb nicht eingeschränkt wird.	Wird zur Kenntnis genommen. Es wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen geprüft, in wie weit Teile des Plangebietes uneingeschränkt bleiben können. Die Bereiche ohne Einschränkungen wären jedoch so klein, dass die Flächen sich nicht für entsprechend störende Betriebe eignen. Hinweis: Im Osten des Gebiets werden die Belastungen durch Straßenverkehr sowie die Stauwehr so hoch, dass eine zusätzliche Einschränkung für Aufenthaltsräume erforderlich wurde.

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch C	Hinweis: Die folgende Stellungnahme entspricht in den wesentlichen Punkten der aus den Bebauungsplanverfahren.	
	Gemäß Hinweis Nummer 4. im textlichen Teil des Bebauungsplanentwurfes Brombach-Ost soll festgelegt werden, dass die bestehende Wohnbebauung Gustav-Winkler-Straße lediglich „nicht wesentlich gestört“ wird. Diese Formulierung beschreibt nach BauNVO den Schutzgrad vergleichbar eines MI, nicht aber eines WA. Um die Lärmproblematik nicht in die Baugenehmigungen zu verschieben, empfehlen wir, den Schutzgrad der Wohnbebauung eindeutig als Wohngebiet zu benennen. Den Immissionsgutachten in den Baugenehmigungsverfahren sind die bestehenden Gebietsausweisungen ohne Berücksichtigung von Gemengelagen zugrunde zu legen. Aus der Beschlussvorlage vom 28.02.2019 zum BP Brombach-Ost geht hervor, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen in der Nachbarschaft nicht wesentlich stören. Wir weisen darauf hin, dass dies zur Folge hat, dass nicht nur ein Schallgutachten vorzulegen ist. Es ist vielmehr im Baugenehmigungsverfahren vom Baurechtsamt unter Berücksichtigung der konkreten Betriebsverhältnisse eine typisierende Abschätzung vorzunehmen. Üblicherweise wesentlich störende Betriebe, wie z.B. Anlagen nach Anhang der 4.BImSchV, aber auch holz- oder metallverarbeitende Betriebe, Schlossereien, Lackierbetriebe, größere Kfz-Betriebe, größere gewerbliche Lager, Lagerplätze für Baustoffe, Schrottlagerplätze, größere Transportunternehmen, Bauunternehmen mit Maschinen- und KfZ-Park, sind nur zulässig, wenn sie in einer Weise atypisch sind, dass sie nach Art und Betriebsweise von vornherein keine Störungen befürchten lassen und damit ihre Gebietsverträglichkeit dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist. Hierzu muss das Vorhaben in seiner Gesamtheit von branchenüblichen Erscheinungsbild abweichen und es muss anzunehmen sein, dass der Betrieb diesen atypischen Charakter auch zukünftig behalten wird. Wir empfehlen daher, dass im hinteren Bereich zur Wiese hin die Nutzung hinsichtlich nicht wesentliche störender Betrieb nicht eingeschränkt wird.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Schutzwürdigkeit umliegender Wohnnutzungen im unbeplanten Innenbereich wurde im Schallgutachten „wie in einem allgemeinen Wohngebiet“ bewertet. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans können jedoch keine Festsetzungen für Bauflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Plangebiets getroffen werden. In nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren gelten die Anforderungen der TA Lärm. Eine Gemengelage kann im Baugenehmigungsverfahren lediglich dann zugrunde gelegt werden, wenn die Kriterien gemäß 6.7 TA Lärm erfüllt sind. Zwar dürfen in einem eingeschränkten Gewerbegebiet zunächst grundsätzlich nur gewerbliche Nutzungen realisiert werden, die typischerweise in einem Mischgebiet zulässig wären. Diese typisierende Betrachtungsweise kann jedoch durch eine Einzelfallbetrachtung (konkreter schalltechnischer Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zur Erfüllung der Anforderungen gemäß TA Lärm) stets überwunden werden. Unabhängig von der Ausweisung als „eingeschränktes“ oder „uneingeschränktes“ Gewerbegebiet ist im Plangebiet aus schalltechnischer Sicht jede gewerbliche Nutzung zulässig, die die Anforderungen der TA Lärm erfüllt.

Lfd. Ziffer	Name / Institution, Stellungnahme	Abwägungsvorschlag des Bebauungsplaners und der Verwaltung
noch C	Bereich Landwirtschaft & Naturschutz, Sachgebiet Landwirtschaft Aus agrarstruktureller Hinsicht bestehen gegenüber der Änderung des FNP keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Bereich Landwirtschaft & Naturschutz, Sachgebiet Naturschutz Grundsätzlich bestehen gegenüber der geplanten Änderung des BP keine Bedenken. Die Belange des Naturschutzes werden genauer im parallelen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und abgearbeitet. Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahmen zum BP Brombach Ost“.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren wird im dortigen Verfahren behandelt.
	Bereich Waldwirtschaft Laut Antragsunterlagen betrifft die geplante Änderung nur die Darstellung des Plangebietes „Brombach-Ost“. Hierbei wird die Änderung von Wohngebiet zu Gewerbegebiet vorgenommen. Anhand der Unterlagen zur geplanten 2. Änderung wird ersichtlich, dass keine forstrechtlichen Belange betroffen sind. Der Gehölzstreifen auf den Flurstücken 2602/1 (Kanal) & 3162/2 (Weg) der Gemarkung Brombach sind kein Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes. Weiterhin wird auch die Waldabstandsregel nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung eingehalten. Dementsprechend bestehen bezüglich des Planvorhabens aus forstrechtlicher Sicht auch keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Bereich Gesundheit Generell bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans. Es wird auf unsere Stellungnahme vom 14.06.2019 im Rahmen des Parallelverfahrens Bebauungsplan „Brombach Ost, Stadt Lörrach verwiesen.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren wird im dortigen Verfahren behandelt.
	Verschiedenes Wir bitten uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB zu informieren.	

Lörrach, den 31.10.2019 – Fä / Stadtbau Lörrach