

Landkreis Lörrach
Gemeinde Grenzach-Wyhlen
Flächennutzungsplan

2. Änderung
Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans
„Stockacker“

- Änderungen zur frühzeitigen Beteiligung sind **gelb hervorgehoben** -

Entwurf zur formalen Öffentlichkeits-
und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB



I. RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

II. GEGENSTAND DES ÄNDERUNGSVERFAHRENS

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Grenzach-Wyhlen ist seit dem 18.10.2013 rechtswirksam, Hintergrund der 2. Änderung des FNP ist der Bebauungsplan „Stockacker“, für den eine Änderung des FNP im Parallelverfahren erforderlich ist. Da die Planung lediglich ein einen kleinen Teilraum der Gemeinde zu Änderungen führt, wird an dieser Stelle von einer Betrachtung des gesamten FNP abgesehen. Der Gesamtplan wird dennoch entsprechend der hier dargestellten Ausschnitte aktualisiert.

III. INHALT DER ÄNDERUNG UND ÄNDERUNGSBEREICH

Darstellung	alt	neu
Flächen für die Landwirtschaft	0,62 ha	0 ha
Sonderbauflächen	0 ha	0,62 ha

Die bestehende sowie die geplante Darstellung des Flächennutzungsplans sind auf der beigefügten Planzeichnung dokumentiert.

IV. BEGRÜNDUNG

1. Ziele und Zwecke der Planung

Die Fläche ist heute als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellt, nördlich grenzt die geplante B34 neu an, die sich in der Umsetzung befindet. Östlich befindet sich laut FNP ebenfalls Fläche für Landwirtschaft, ehe sich gewerbliche Potentialfläche anschließt. Die tatsächliche Nutzung stellt sich heute jedoch so dar, dass sich die Lagerflächen der Firma Gersbacher auf den beschriebenen Flächen östlich des Plangebiets befinden.

Im Rahmen der Erstellung der B34neu werden die heute durch die Firma Gersbacher genutzten Flächen zur Aufschüttung von Erdreich und später für Pflanz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen benötigt. Daher wird die bisherige Fläche weder der Landwirtschaft noch für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Der FNP wird, sobald die Maßnahme fertiggestellt ist, entsprechend angepasst.

Der besagte Flächenanspruch im Zuge des Baus der B34neu macht eine Verlagerung des Gewerbebetriebs erforderlich. **Vor Beginn des Planverfahrens wurde geprüft ob der Betrieb in ein anderes Gewerbegebiet verlagert werden könnte: In den bestehenden Gewerbegebieten sind jedoch keine Flächen verfügbar und das künftige Gebiet „Fallberg-Nord“ wird allenfalls mittelfristig zur Verfügung stehen.**

Als weiterer planerischer Gedanke wurde deutlich, dass diese reine Lagerfläche keine städtebaulich vorteilhafte Einrichtung für ein klassisches Gewerbegebiet darstellt, da er aufgrund nur kleiner hochbaulicher Anlagen nicht zu einem geschlossenen Siedlungskörper beiträgt.

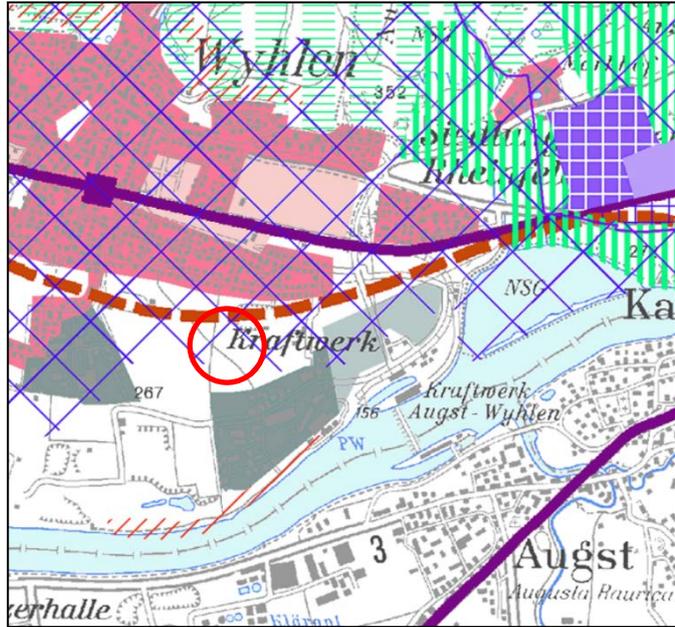
Als Konsequenz aus beiden Überlegungen soll in unmittelbarer Nachbarschaft zur heutigen Lagerfläche eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lagerfläche“ ausgewiesen werden. Art und Umfang der Nutzung sind so weit einschränken, dass diese Lagerflächen nur für einen Betrieb aus dem Baugewerbe und nur für die Lagerung von Baumaterialien, Maschinen usw. genutzt werden. Der gewählte Gebietstyp soll auch sicherstellen, dass sich an dieser Stelle kein umfangreicher Siedlungskörper im Landschaftsraum entwickeln kann.

2. Regionalplan

Im Regionalplan wird dem Plangebiet keine besondere Eigenschaft zugewiesen, es ist auch nicht als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe dargestellt.

Das Gebiet wird lediglich als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe gekennzeichnet; der Planung stehen keine Belange der Regionalplanung unmittelbar entgegen.

Die Ausweisung des Gebietes als Sonderbaufläche stellt sicher, dass sich an dieser Stelle keine weitere Nutzung außer der vorgesehenen Lagernutzung ansiedelt und keine abgesetzte Siedlungsentwicklung stattfindet. Aufgrund dieser Festsetzung ist Planung als verträglich mit dem Regionalplan einzustufen.



3. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen (Vorgriff auf den Umweltbericht)

Siehe hierzu auch den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie den Umweltbericht des Büros Pohla zum Bebauungsplanverfahren „Stockacker“.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1. Einleitung

Wesentlicher Inhalt der Planung: Ausweisung eines Gewerbegebietes im bisherigen Außenbereich mit Darstellung „Fläche für Landwirtschaft“.

3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a) Bisheriger Zustand des Plangebietes:

Das Landschaftsbild ist im Norden des Gebietes durch bestehende parzellierte Kleingärten mit einem Bestand an Bäumen, (Zier-) Sträuchern, Rasen, Wiese, Nutzgarten und Gartenhütten geprägt, die in ihrer Gesamtheit eine mittlere Biotopqualität besitzen. Im Süden befindet sich eine Mähwiese von ebenfalls mittlerer Biotopqualität. Entlang der Ostgrenze des Änderungsbereiches ist ein

geschützter Gehölzbestand vorhanden (§30 BNatSchG, § 33 NatSchG). Entlang des Weges wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erhebungen (2015) für die B34neu eine Flugroute von Fledermäusen erfasst. Wenige Vogelbrutplätze (Haussperling, Star) wurden innerhalb des Änderungsbereiches im Jahr 2017 nachgewiesen.

- b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung:

Es werden keine Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, wenn die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s. unter c) realisiert werden. Die verlorenen Brutplätze können durch Nistkästen in der Umgebung und langfristig auf dem Gelände wieder hergestellt werden. Bei den Schutzgütern sind mit Ausnahme des Bodens (erhebliche Auswirkungen aufgrund von Versiegelung) lediglich geringe bis mittlere Eingriffe zu erwarten, die entsprechend ausgeglichen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde lediglich ein Teil der beschriebenen Eingriffe nicht stattfinden. Durch den Bau der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden B34neu werden sich deutliche Eingriffe ins Landschaftsbild sowie weitere Schutzgüter ergeben.

- c) geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen:

Es werden entsprechende Maßnahmen zum Bodenschutz sowie zur Eingrünung des Geländes und Wiederherstellung bestimmter Biotoptypen festgesetzt. Der geschützte Biotop bleibt erhalten. Darüber hinaus wird durch die Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen (z.B. Anbringen von Nistkästen, Beschränkung der Rodungszeiten, usw.) sichergestellt, dass Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

- d) in Frage kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im Plangebiet:
Keine.

3.3. Ergebnis

In Bezug auf die Umweltauswirkungen ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber der bisher gültigen FNP-Darstellung. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können vermieden werden.

4. Wegfall landwirtschaftlicher Flächen

Die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereiche wurden nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil der Fläche wurde von Kleingärtnern, ein weiterer Teil als Mähwiese genutzt. Somit entstehen keine größeren Nachteile für Landwirte.

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bau der Umgehungsstraße B34neu macht eine Verlagerung des Bauhofs bzw. der Lagerflächen des Bauunternehmens Gersbacher erforderlich. Da die Lagerflächen nicht städtebaulich verträglich in einem Gewerbegebiet unterzubringen sind, sollen diese neben den bisherigen Standort verschoben werden.

Der neue Standort ist mit weniger Belastungen für Anwohner verbunden. Durch das Vorhaben werden auch keine geschützten Arten oder Lebensräume beeinträchtigt.

Die Ausweisung des Gebiets als Sonderbaufläche stellt sicher, dass an dieser Stelle nur der besagte Betrieb angesiedelt werden kann.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

- | | | |
|---|-----|-------------|
| 1. Einleitungsbeschluss zur Änderung gem. § 2 (1) BauGB | am | 25.07.2017 |
| 2. Billigung und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB | am | 25.07.2017 |
| 3. Bekanntmachung | am | 25.08.2017 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 (1), 4 (1) BauGB | vom | 04.09.2017 |
| | bis | 06.10.2017 |
| 5. Billigung und Beschluss zur formalen Offenlage
gem. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB | am | 22.01.2019 |
| 6. Bekanntmachung | am | ___.__.2019 |
| 7. Formelle Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB | vom | ___.__.2019 |
| | bis | ___.__.2019 |
| 8. Formelle Träger- und Behördenbeteiligung
gem. § 4 (2) BauGB | vom | ___.__.2019 |
| | bis | ___.__.2019 |
| 9. Feststellungsbeschluss | am | ___.__.2019 |
| 10. Genehmigung des Regierungspräsidiums
gem. § 6 (1) BauGB | am | ___.__.2019 |
| 11. Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB | am | ___.__.2019 |
| 12. Inkrafttreten | am | ___.__.2019 |