

LANDRATSAMT LÖRRACH Palmstr. 3 79539 Lörrach

Bürgermeisteramt Steinen
Herrn Riesterer
Eisenbahnstr. 31
79585 Steinen

LANDRATSAMT LÖRRACH

Fachbereich **Baurecht**
Kontakt **Frau Wunderle**
Telefon 07621 410-2525
Fax 07621 410-92525
Gebäude **Im Entenbad 11**
Zimmer **2.04**
E-Mail katrin.wunderle@loerrach-landkreis.de
Unser Zeichen 494-25-30-wu

05.05.2025

Vorhaben **3. Änderung des B-Plans "Vogelpark II" der Gemeinde Steinen**
Verfahren **§ 13a BauGB**

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) / (2) BauGB Stellungnahme zu den Belangen des Landratsamtes Lörrach

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren und nehmen zu den Belangen des Landratsamtes Lörrach wie folgt Stellung:

FB Umwelt

Kommunale Abwasserbeseitigung

Wir bitten die folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Die Ableitung von Niederschlagswasser von Dachflächen mit unbeschichtetem metallhaltigem Kupfer-, Zink- oder Titanzinkblech in die öffentliche Regenwasserkanalisation, ein Gewässer oder eine Versickerungsanlage ist nur unter Vorschaltung geeigneter Vorbehandlungsanlagen zum Rückhalt von Metallionen zulässig. Der Nachweis ist im Rahmen des Entwässerungsgesuchs zu erbringen. Kleinflächige Einbauten wie Dachrinnen, Fallrohre und Gauben aus diesen Materialien gelten als untergeordnet und sind von dieser Regelung ausgenommen. Keller und Tiefgaragen sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser ggf. Schichtenwasser zu schützen.

Hinweis:

Die Verlegung von Drainagen um die Bauwerke und auf dem Baugrundstück und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Aus-

nahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

(Ansprechpartnerin: Frau Koprena, Tel. 07621 410-3327)

Boden & Grundwasser

Für das Plangebiet gibt es keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster.

(Ansprechpartnerin: Frau Lehmann, Tel. 07621 410-3332)

Immissionsschutz

Da sich der Schutzgrad der Wohnnutzung bei der Änderung der Gebietsausweisung von Sondergebiet „Vogelpark“ zu einem Dorfgebiet nicht ändert und die neue geplante Bebauung nicht näher an den Vogelpark heranrückt als die schon bestehende Bebauung, ist eine Verschlechterung des Immissionsschutzes nicht zu erwarten. Es bestehen keine Bedenken.

(Ansprechpartnerin: Frau Hugenschmidt, Tel. 07621 410-3344)

FB Baurecht

Bauplanungsrecht

Verfahren

Die Planänderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Nach § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB ist das „beschleunigte Verfahren“ für Bebauungspläne der Innenentwicklung vorgesehen. Das Gesetz enthält hierzu eine Aufzählung von drei Anwendungsfällen, nämlich die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, die „Nachverdichtung“ sowie „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“.

„Mit dem Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung beschränkt § 13a Abs. 1 S. 1 BauGB seinen räumlichen Anwendungsbereich. Innenentwicklung ist nur innerhalb des Siedlungsbereichs zulässig; das gilt ausweislich der Gesetzesbegründung auch für die Änderung oder Anpassung von Bebauungsplänen. Überplant werden dürfen Flächen, die von einem Siedlungsbereich mit dem Gewicht eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils umschlossen werden. Die äußeren Grenzen des Siedlungsbereichs dürfen durch den Bebauungsplan nicht in den Außenbereich erweitert werden (BVerwGE 153, BVERWGE Jahr 153 Seite 174 = NVwZ 2016, NVWZ Jahr 2016 Seite 864 Rn. NVWZ Jahr 2016 Seite 864 Rn. 22 f.). Die Grenzen des Siedlungsbereichs werden nicht durch Planung bestimmt; die Planung findet diese in der jeweiligen Örtlichkeit vor. Dass es für die Bestimmung der Grenzen des Siedlungsbereichs auf die tatsächlichen Verhältnisse ankommt, zeigen – neben den in der Gesetzesbegründung beschriebenen Anwendungsfällen – die gesetzlichen Beispielfälle der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung, die an einen ehemals oder aktuell noch vorhandenen Baubestand anknüpfen. Darin kommt zum Ausdruck, dass für die Innenentwicklung auf solche Flächen zugegriffen werden soll, die bereits baulich in Anspruch genommen wurden und ihre bodenrechtliche Schutzwürdigkeit durch die damit einhergehende Versiegelung jedenfalls teilweise schon verloren haben. Für dieses enge Verständnis streitet auch die Entstehungsgeschichte der Norm. Nach dem Gesetzentwurf der Bundesregierung sollte das beschleunigte Verfahren für einen Bebauungsplan gelten, der

„der Innenentwicklung dient“ (BT-Drs. 16/2496, 5). Im Gesetzgebungsverfahren ist der Wortlaut geändert worden, um sicherzustellen, dass nicht auch solche Bebauungspläne als Pläne der Innenentwicklung gelten, die Bauland im bisherigen Außenbereich ausweisen und sich damit mittelbar positiv auf die Innenentwicklung auswirken“.

(BVerwG, Urt. v. 25.6.2020 – 4 CN 5/18, (VGH Mannheim); NVwZ 2020, 1686, Rn. 30, beck-online)

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze ist im vorliegenden Fall nicht von einer Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB auszugehen. Zwar ist das Änderungsgebiet bereits Gegenstand einer bisherigen Überplanung, jedoch wurden insbesondere die Flurstücke 857/4 und 891/3 nach wie vor nicht bebaut. Die geplante Änderung führt zu einer Erweiterung des Siedlungsbereichs in bislang unbebaute Flächen und verschiebt damit die Grenze der vorhandenen Bebauung. Der nördlich an das Wohnhaus „Am Vogelpark 12“ angrenzende Bereich ist dem Siedlungszusammenhang nicht mehr zweifelsfrei zuzuordnen. Da die Planung damit über den vorhandenen Bestand hinaus in den Außenbereich hineinragt, liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht mehr vor.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist im vorliegenden Fall kritisch zu sehen und voraussichtlich nicht zulässig. Es sollte auf das Regelverfahren mit Umweltprüfung ausgewichen werden, um die Rechtssicherheit des Plans nicht zu gefährden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wäre damit nicht möglich.

Abgrenzungsbereich:

Der Abgrenzungsbereich der 3. Änderung wurde so gewählt, dass sich östlich angrenzend an das Plangebiet noch ein zum Vogelpark gehörendes Baufenster für eine Voliere befindet (Flst. 891). Das Baufenster für die Voliere umfasst gem. dem Bebauungsplan Vogelpark II die Flst. Nrn. 857/1, 857/4 und 891. Mit der Bebauungsplanänderung wird das Baufenster etwa hälftig geteilt. Die Gründe für die gewählte Abgrenzung des Änderungsbereichs sind in diesem Zusammenhang nicht ohne Weiteres nachvollziehbar.

Art der Nutzung:

Es ist geplant die Gebietsart von einem Sondergebiet in ein Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) zu ändern und dabei bestimmte Arten von allgemein zulässigen Nutzungen auszuschließen.

Jedes der in § 2 bis 9 BauNVO bezeichneten Baugebiete dient einer auf den Gebietstypus zugeschnittenen und insofern allgemeinen Zweckbestimmung. Diese allgemeine Zweckbestimmung darf durch die planerischen Festsetzungen nicht verlorengehen, da anderenfalls die Pflicht des § 1 Abs. 3 S. 1 BauNVO verletzt wird, im Bebauungsplan ein in § 1 Abs. 2 BauNVO bezeichnetes Baugebiet festzusetzen (BVerwG, Beschluß vom 22.12.1989 - 4 NB 32.89 - BauR 1990, Seite BAUR Jahr 1990 Seite 186). Bestimmte Arten der nach den Vorschriften der §§ 2 ff. BauNVO im jeweils festgesetzten Gebiet allgemein zulässigen Nutzung können durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO). D.h. der allgemeine Gebietscharakter, wie er sich aus der Baugebietsnorm ergibt, darf nicht beeinträchtigt werden. Ist dies nicht der Fall, ist die Festsetzung unzulässig; eine solche Festsetzung wäre wegen Überschreitung der Rechtsgrundlage fehlerhaft. Durch die Wahrung der Zweckbestimmung des Baugebiets wird sichergestellt, dass der in der Baugebietsfestsetzung zum Ausdruck kommende Grundsatz, nach dem die Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten nach Baugebietsarten unterschieden und typisiert festgelegt ist, nicht beeinträchtigt wird (Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 157. EL November 2024, BauNVO § 1 Rn. 67, beck-online).

Vorliegenden soll die Zulässigkeit der Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 Nrn. 5 – 9 BauNVO ausgeschlossen werden. Das bedeutet eine Reduzierung auf Wohnnutzung und land- und forstwirtschaftliche Betriebe.

Nach § 5 Abs. 1 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Gerade auch die nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe einschließlich der der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetriebe bestimmen, wie aus ihrer ausdrücklichen Erwähnung in § 5 Abs. 1 Satz 1 BauNVO folgt, nunmehr neben den Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der Wohnnutzung die Typik des Dorfgebiets (*VGH Mannheim Urt. v. 18.11.1993 – 5 S 2916/92, BeckRS 1993, 124125 Rn. 19, beck-online*).

Es erscheint fraglich, ob die Festsetzung eines Dorfgebiets für den Planbereich sachgerecht ist – insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass im Gebiet bislang ausschließlich Wohnnutzung vorhanden ist und auch auf dem Grundstück Flst. Nr. 857/4 eine solche Nutzung vorgesehen ist. Eine erneute Prüfung der Gebietseinstufung erscheint daher geboten.

(Ansprechpartnerin: Frau Wunderle, Tel. 07621 410-2525)

Festsetzungen

Nr. 1.3 Vogelbeobachtungshaus:

Es ist zu hinterfragen, warum ein untergeordnetes Vogelbeobachtungshaus, das eine Nebenanlage zur Wohnnutzung ist, ein Baufenster von 10 x 15 m benötigt. Das ist die Größe eines Einfamilienhauses und sicherlich nicht mehr „naturnah“.

Das Vogelbeobachtungshaus ist in der Höhe nicht geregelt (keine Geschossigkeit, keine Gebäudehöhe, nicht im Schnitt A-A). Es sollte hier eine Höhenregelung geben, damit kein „Aus-sichtsturm“ entsteht.

Die geänderte Grundflächenzahl wird nicht extra bei den Festsetzungen im schriftlichen Teil erwähnt und nur in der Nutzungsschablone geändert. Die Berechnung der GRZ erfolgt somit vermutlich nach aktueller BauNVO

Es ist zeichnerisch eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Hier ist festzulegen, dass in der privaten Verkehrsfläche auch Leitungen verlegt werden dürfen. Die Festsetzung der privaten Verkehrsfläche muss so erfolgen, dass keine Baulasten für Zugang, Zufahrt und Leitungsrecht mehr nötig sind.

Es ist unklar, ob die private Verkehrsfläche von Müllautos befahren werden soll, da hier keine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Auch sollte die Ausführung der privaten Verkehrsfläche mit der Feuerwehr bezüglich der Feuerwehrbelange abgestimmt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

2. Gebäudehöhen

Der erwähnte Schnitt A-A ist nicht in den Unterlagen enthalten und kann nicht geprüft werden

(Ansprechpartner: Herr Rauter, Tel. 07621 410-2533)

Landwirtschaft und Naturschutz

Naturschutz und Landschaftspflege

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

(Ansprechpartner: Herr Walter, Tel. 07621 410-4488)

FB Waldwirtschaft

Von den geplanten Änderungen ist auch Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG) betroffen. So soll unter anderem der Bestockungsgrad des Waldes auf unter 40 % des maximalen Vorrates abgesenkt werden. Dadurch verliert der Wald seine Waldeigenschaft. Zusätzlich wird auch das Baufenster für das Vogelbeobachtungshaus im Wald errichtet.

Damit die geplanten Änderungen des BP „Vogelpark“ rechtskräftig werden können, ist zunächst eine Waldumwandlungserklärung nach § 10 LWaldG der höheren Forstbehörde erforderlich. Für den tatsächlichen Vollzug wird anschließend auch eine Waldumwandlung nach § 11 LWaldG benötigt.

Selbstverständlich muss diese Waldinanspruchnahme auch forstrechtlich ausgeglichen werden. Hierzu wird auf das Ausgleichpapier der höheren Forstbehörde von 2019 verwiesen. Durch die Waldumwandlung der Flurstücke 857/1, 857/4 und 891/3 rutscht die Waldfläche auf Flurstück 891 der Gemarkung Schlächtenhaus unter die gesetzliche Mindestflächendefinition (Form und Fläche). Somit ist auch diese Fläche in der nun anstehenden Änderung mit umzuwandeln und auszugleichen.

Nach Vollzug der Waldinanspruchnahme stockt nur noch auf dem Flurstück 852/4 der Gemarkung Schlächtenhaus Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz. Auch wenn dieser Wald außerhalb des Plangebietes stockt, so ist der Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO dennoch einzuhalten. Deshalb ist zu prüfen ob die Baufenster den Regelwaldabstand von min. 30 m einhalten. Eine Zurücknahme des Waldes oder eine niederwaldartige Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes scheidet aus, weil dies mittlerweile gerichtlich ausgeschlossen wurde.

Darüber hinaus ist die ordnungsgemäße Waldwirtschaft ein öffentlicher Belang welcher in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist (s. § 56 LBO). Zusätzlich wird auf die Gesetzgebung der LBO von 1971 (Landtagsdrucksache V – 5399 v. 13.09.1971) verwiesen. In der Gesetzgebung wird klar zum Ausdruck gebracht, dass die Waldabstandsregelung nach § 4 Abs. 3 auch dem Baumschlag (z.B. durch Sturm, Schneebruch/Schneedruck, etc.) und Feuergefahr dient.

Weiterhin ist nach § 4 Abs. 4 Nr. 6 LBO VVO auch der Waldabstand (verbleibender Wald auf Flurstück 852/4 in den Planunterlagen darzustellen bzw. im textlichen Teil schriftlich zu begründen. Um eine entsprechende Berichtigung der Planunterlagen wird gebeten.

Zudem wird um Berichtigung der Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.3 gebeten. Hier wird auf § 27 LWaldG (Nachbarschaftspflichten) verwiesen. Dies ist jedoch falsch. Hier müsste eigentlich ein Verweis auf § 4 Abs. 3 LBO richtig sein.

Ansprechpartner: Herr Leisinger, Tel. 07621 410-4310)

Beabsichtigte eigene Planungen, die den o.g. Plan berühren können

Es wurden keine eigenen Planungen benannt.

Wir bitten, uns über das Ergebnis der Abwägung unserer vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Wunderle