

# Bebauungsplan „First/Schlatt“



Satzungsbeschluss



Lörrach

# Bebauungsplan „First/Schlatt“



Übersichtsplan



# Bebauungsplan „First/Schlatt“

## Vorgang



- Aufstellungsbeschluss am 26.03.2015
- Ziel:  
Planungsrechtliche Sicherung vorhandener Kleingärten im bisherigen Außenbereich im Einklang mit ökologischen Belangen
- Frühzeitige Beteiligung 13.04.2015 bis 08.05.2015
- Förmliche Beteiligung 15.08.2016 bis 30.09.2016



# Bebauungsplan „First/Schlatt“

## Planungsinhalte



- Festsetzungen zum zulässigen Ausmaß von Gartenhütten, Freisitzen und Zäunen sowie zu Stellplätzen
- Grundlage für zwei zusätzliche Fußwegeverbindungen
- Schutz bestehender schützenswerter Einzelbäume sowie eines Waldbereiches



# Bebauungsplan „First/Schlatt“

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Landratsamt Lörrach, Stellungnahme vom 04.10.2016</b></p> <p><b>Altlasten / Bodenschutz:</b> Eine schutzgutbezogene Kompensation für den Boden bezüglich der Versiegelung von ca. 3.000m<sup>2</sup> könne nicht gefunden werden. Das Schutzgut Boden werde schutzgutübergreifend (Schutzgut Pflanzen und Tiere) kompensiert.</p> <p><b>Landwirtschaft:</b> Es werde auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung verwiesen zur Erschließung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge und um Berücksichtigung im weiteren Verfahren gebeten.  <u>Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung:</u>            Nördlich und östlich des Plangebiets befänden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die derzeit als Wiese bewirtschaftet und somit mehrmalsjährlich angefahren würden. Aus diesem Grund sei hinsichtlich der künftigen Erschließung sicherzustellen, dass sämtliche dieser Flurstücke auch weiterhin problemlos von landwirtschaftlichen Fahrzeugen angefahren werden könnten.</p>	<p><b>Wird zu Kenntnis genommen.</b>            Der Ausgleich findet wie beschrieben schutzgutübergreifend statt (vgl. Umweltbericht S.38)</p> <p><b>Wird berücksichtigt.</b>            Die vorhandenen Wege in Ost-West-Richtung sind als Wege für Fußgänger und Landwirtschaft ("Wirtschaftswege") festgesetzt. Die Wegbreiten bleiben unberührt. Entsprechend wird der Belang berücksichtigt.</p>



# Bebauungsplan „First/Schlatt“

## Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1	<p><b>Bürger 1, Stellungnahme vom 19.08.2016 / 1.11.2016:</b> Die Darstellung der Beschlussfassung sei nicht richtig "auch wenn die Grundstücke in der Vergangenheit gärtnerisch genutzt wurden, so sei diese Nutzung nicht mehr wahrnehmbar". Das stimme nicht, man könne sich die Grundstücke ansehen. Die Kultivierung der Anbauflächen sei organisch gewachsen und erstreckte sich über Jahre, die dort stehenden Gemüsepflanzen wüchsen dort seit dem Frühjahr. Die Nutzung der gärtnerischen Anlage sei sehr wohl noch wahrnehmbar (siehe Fotos in der Anlage).</p>	<p><b>Wird nicht berücksichtigt.</b> Laut dem Schreiben des Einwenders vom 22.09.2014 wurden die Grundstücke 2008 abgeräumt und bis 2013 nicht mehr gärtnerisch genutzt. Entsprechend konnte die damalige Nutzung nicht nachwirken. Das im Frühjahr neue Pflanzen gesetzt wurden, stellt eine neue Nutzung (Wieder-) Nutzung der Fläche dar.</p>
	<p>Mit der Realisierung des Bebauungsplans nach derzeitiger Planvorlage würden die Grundstücke des Einwenders zukünftig in der möglichen Nutzung eingeschränkt als sog. "Außenfläche". Wenn die Stadtverwaltung Lörrach feststelle "eine Vergößerung im vorgeschlagenen Maß würde ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans erforderlich machen" (d.h. Einbeziehen der Grundstücke des Einwenders in das Gartenhaagebiet, wozu sie eigentlich ihrer Nutzung nach gehörten). so schränke ihn das persönlich ein.</p>	<p>Grundsätzlich ist eine gärtnerische Nutzung der Grundstücke auch außerhalb des Sondergebietes möglich, solange die Regelungen des Außenbereichs (Einschränkungen bei der Einzäunung und dem Umfang an baulichen Anlagen) eingehalten werden.</p>
	<p>Das fände er zu Unrecht, nur weil die Stadtverwaltung den planerischen Aufwand scheute, obwohl in der Vorlage der Feststellung nicht widersprochen worden sei, dass "die Einbeziehung der Grundstücke keine ökologischen Nachteile mit sich brächten, die Erschließung sei ebenfalls gesichert. Darüber hinaus mangle es in der Stadt an Grundstücken zur Kleingartennutzung"</p>	<p>Das Plangebiet wurde in Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Berücksichtigung des damals vorliegenden Bestands abgegrenzt. Der planerische Aufwand für die vollständige Aufnahme der Flurstücke ins Sondergebiet wäre erheblich: eine Änderung des FNP inkl. Änderungsverfahren wäre durchzuführen. Ebenso müssten der Umweltbericht in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde überarbeitet werden.</p>



# Bebauungsplan „First/Schlatt“

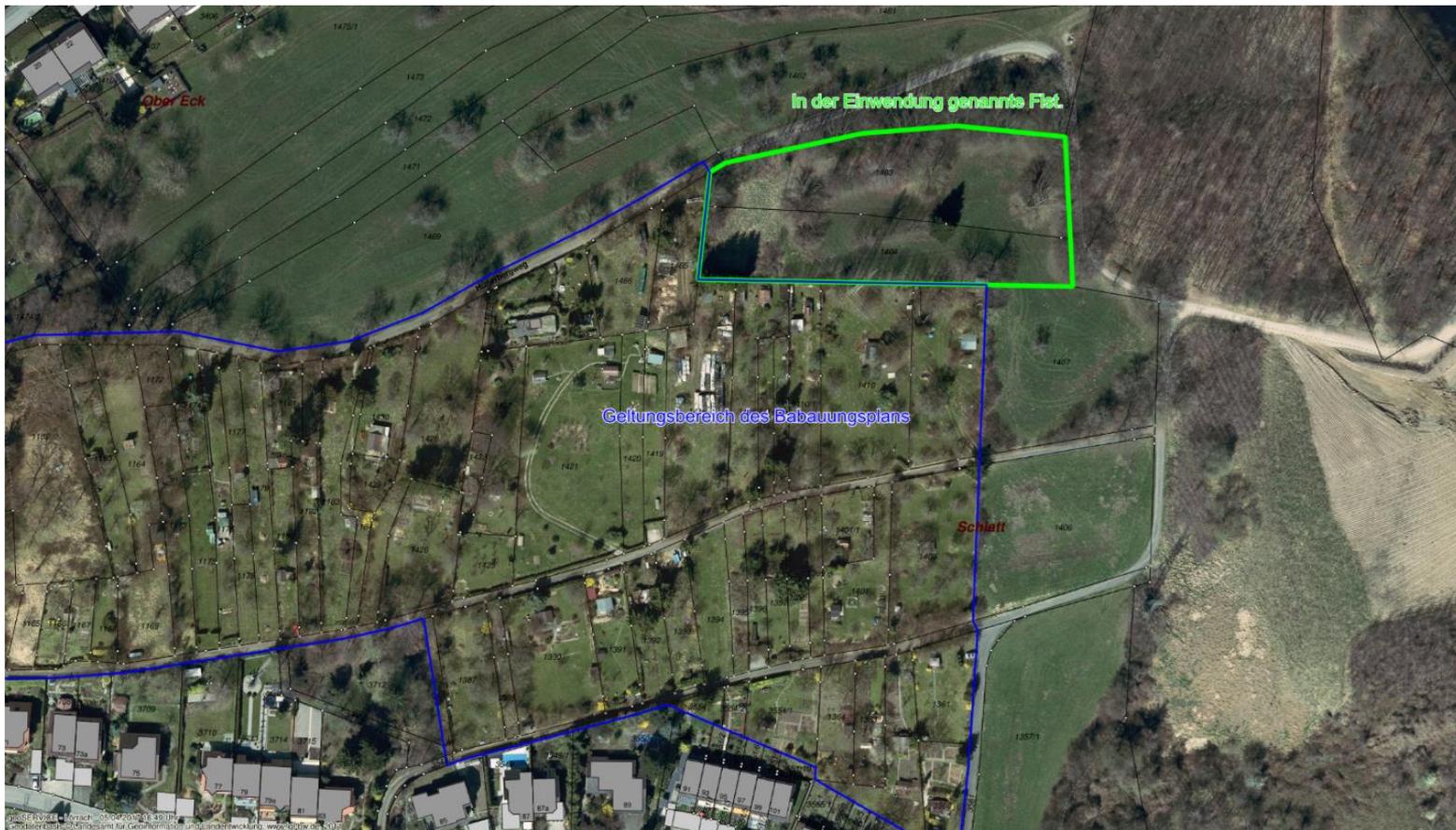
## Beteiligung der Öffentlichkeit

Nr.	Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	<p>Auch werde durch einen weiteren Fakt dargestellt, wie eng die Grundstücke mit dem Kleingartengebiet schon sehr lange verknüpft wären, d.h. dass sie schon immer dazugehört hätten. Insbesondere das Flst. 1463 diene den Kleingärtnern der Flst. 1415, 1410/1 und 1410 als möglich Zuwegung zu deren Grundstücken, wenn Transportaufgaben anstünden, da der Zugang zu deren Grundstücken mit Anhänger schwierig sei, weil der Feldweg im Süden der Kleingartenanlage (mündet in den Sonnenrain) zum manövrieren mit PKW und Anhänger viel zu eng sei (siehe Fotos Anlage).</p>	<p>Ob für das Anfahren der Grundstücke Wegrechte über andere private Grundstücke vereinbart werden, ist eine rein privatrechtliche Abmachung, die bei der planungsrechtlichen Betrachtung nicht berücksichtigt werden muss.</p>
	<p>Der Einwender könne sich vorstellen, um den Prozess und den Verwaltungsaufwand gering zu halten, sich damit zufrieden zu geben, wenn für die Nutzung seiner Grundstücke die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Örtliche Bauvorschrift aus Anlage 4 zur Anwendung gebracht würden. Dann könnten drei Grundstücke von ihm genutzt werden, was ihm wichtig wäre, da er das Rentenalter erreicht habe und zu 70% schwerbehindert sei und mit der Nutzung des Landes eines Ausgleich nach fünf Jahren Krankheit schaffen wolle, der ihm sonst verwehrt bliebe.</p>	<p>Wie bereits erläutert, ist eine gärtnerische Nutzung der Grundstücke weiterhin möglich, es sind lediglich die Regeln des Außenbereichs zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Zäune sind unzulässig, Einfriedungen in Form von Hecken aus heimischen Büschen und Gehölzen sind erlaubt.</li><li>- Gerätehütten einfachster Art bis 20 m<sup>3</sup> ohne Fenster, Vordächer, überdachte Terrasse, Grillstelle u.ä. sind zulässig.</li></ul>



# Bebauungsplan First/Schlatt

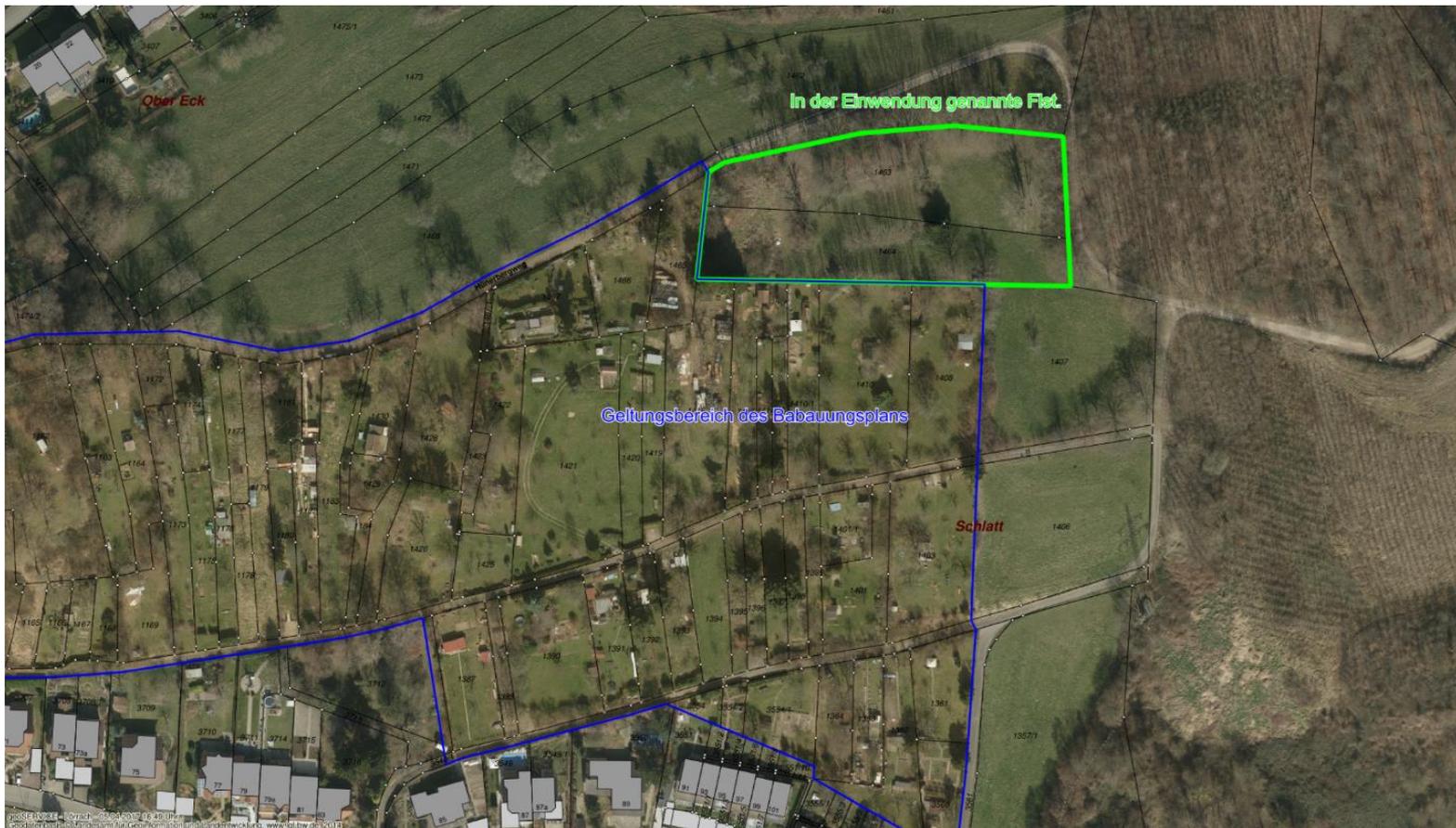
Luftbild 2011



Lössrach

# Bebauungsplan First/Schlatt

Luftbild 2014



Lössrath

# Bebauungsplan First/Schlatt

## Beschlussvorschlag:

- 1. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vorgebrachten Belange werden entsprechend der Auflistung in den Anlagen 6 und 7 abgewogen und beschieden.**
- 2. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „First/Schlatt“ als Satzung.**

