

**■ GEMEINDE MALSBURG-MARZELL
UND VVG KANDERN –
MALSBURG-MARZELL**

■ 06. Änderung des
Flächennutzungsplans der
VVG Kandern – Malsburg-Marzell
im Parallelverfahren

■ Begründung



Im Auftrag der:

Gemeinde Malsburg-Marzell

Stand: Aufstellungsbeschluss

09.08.2021

Vorentwurf vom 19.07.2021

Lörracher Stadtbau-GmbH

Schillerstraße 4, 79540 Lörrach

Telefon: 07621/1519-80

Telefax: 07621/1519-99

mail@stadtbau-loerrach.de

www.stadtbau-loerrach.de



STADTBAU LÖRRACH

INHALT

1. Planungserfordernis und Ziele der Planung.....	1
2. Plangebiet und Regionalplan.....	2
3. Änderung des Flächennutzungsplans.....	3
4. Auswirkungen der Planung	5
5. Realisierung und Kosten	9

Anlage:

- Flächennutzungsplan, 6. Änderung
- Umweltbericht vom 19.07.2021
- Bestandsplan zum Umweltbericht, Maßstab 1 : 500, Stand: 19.07.2021
- Maßnahmenplan zum Umweltbericht, Maßstab 1 : 500, Stand: 19.07.2021
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 19.07.2021

1. PLANUNGSERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Wie viele der kleineren Gemeinden im Landkreis Lörrach erfährt auch die Gemeinde Malsburg-Marzell vermehrt Anfragen nach Baugrundstücken. Gerade von einheimischen Interessenten, insbesondere von jungen Familien, liegen der Gemeinde derzeit mehrere Anfragen vor.

In der Gemeinde Malsburg-Marzell stehen kaum noch Wohnbauflächen, auch innerhalb der bereits bebauten Siedlungsbereiche, zur Verfügung. Die nur noch vereinzelt vorhandenen Baulücken sind in privatem Besitz und werden in der Regel für den Eigenbedarf vorgehalten. Sofern also keine Flächen angeboten werden können, muss mit einer Abwanderung gerechnet werden.

Der Gemeinde Malsburg-Marzell wurde eine Anfrage zum Bau eines Einfamilienhauses im Bestand einer ehemaligen Hofstelle im Ortsteil Lüttschenbach gestellt. Im Ortsteil Lüttschenbach stehen kaum Wohnbauflächen, auch innerhalb der bereits bebauten Siedlungsbereiche, zur Verfügung. Die noch einzeln vorhandenen Baulücken sind in privatem Besitz und werden in der Regel für den Eigenbedarf vorgehalten. Zur Unterstützung der Familien, zur Ausnutzung bestehender Infrastruktur und zur Bereitstellung von Wohnraum befürwortet die Gemeinde das Vorhaben. Zur Umsetzung des Bauvorhabens soll daher der Bebauungsplan „Lüttigen“ aufgestellt werden.

Grundlegende Ziele des Bebauungsplans sind die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Gewährleistung einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung, die Sicherung der natürlichen Umwelt sowie der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Das Bebauungsplangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kandern – Malsburg-Marzell als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist demzufolge nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan soll daher partiell im Parallelverfahren geändert werden. Hierbei handelt es sich um die 6. Änderung des Flächennutzungsplans seit seiner Rechtskraft im Jahr 2006.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans „Lüttigen“ möchte die Gemeinde Malsburg-Marzell dem vorhandenen Bedarf an Wohnflächen nachfrageorientiert gerecht werden und die dafür erforderlichen Voraussetzungen schaffen.

2. PLANGEBIET UND REGIONALPLAN

2.1 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Ortsteils Lütchenbach und hat eine Größe von ca. 2.710 m². Die bestehenden Gebäude liegen oberhalb von Lütchenbach mit guter Aussichtssituation. Im Ortsteil Lütchenbach selbst ist überwiegend Wohnnutzung vorhanden.

Für den Ortsteil Lütchenbach gibt es eine bestehende Innenbereichsatzung (Erweiterte Innenbereichsatzung, in Kraft getreten am 27.10.1995). Etwas weiter östlich wurde für einige Gebäude die Außenbereichsatzung Lütchenbach-Bühl aufgestellt, in Kraft getreten am 11.05.1995.

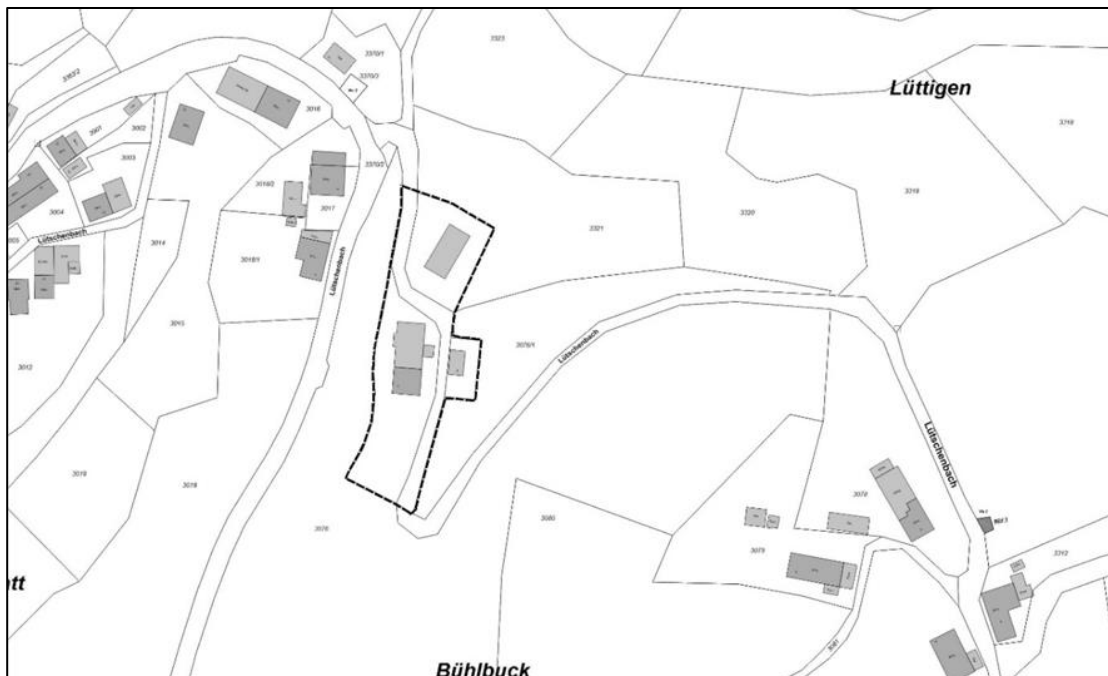


Abbildung 1: Abgrenzung der Änderung (unmaßstäblich)

2.2 Regionalplan

Malsburg-Marzell ist dem Unterzentrum Kandern und dem Mittelbereich des gemeinsamen Oberzentrums Lörrach/Weil zuzuordnen. Malsburg-Marzell liegt im ländlichen Raum und außerhalb einer Entwicklungsachse.

Der Ortsteil Lütchenbach ist als Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe gekennzeichnet; weiterhin ist der Siedlungskörper grob dargestellt. Regionale Grünzüge, Grünzäsuren oder Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege liegen nicht am Plangebiet. Grundsätze und Ziele der

Raumordnung stehen der Entwicklung des Plangebiets und der dafür notwendigen Änderung des Flächennutzungsplans daher nicht entgegen.

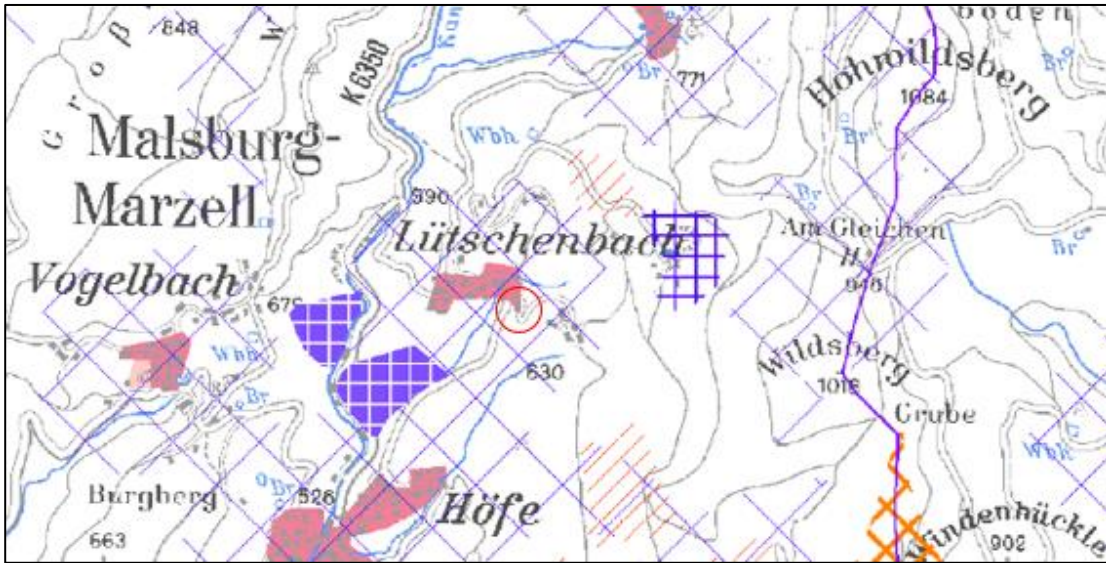


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan 2000 (unmaßstäblich), Lage des Plangebiets rot markiert

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Kandern – Malsburg-Marzell ist der Bereich des Plangebietes als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan „Lüttigen“ kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die partielle Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist erforderlich. Gemäß der in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB aufgeführten Abschichtungsregel erfolgen, zur Vermeidung von Doppelprüfungen, die Darstellungen der umweltrelevanten Sachverhalte im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans. Auf der Bebauungsplanebene werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen mit einem höherem Detaillierungsgrad und einer höheren Tiefenschärfe dargestellt als auf der Ebene des Flächennutzungsplans. Deshalb wird auf eine gesonderte Umweltprüfung auf Flächennutzungsplanebene verzichtet.

In die Änderung des Flächennutzungsplans wird die bestehende Wohnbebauung, das zur ehemaligen Hofstelle zugehörige Wohnhaus, und ein weiteres zugehöriges Gebäude mit dem Ziel einbezogen, den Siedlungsansatz zu stärken und weitere bauliche Entwicklungen im Bestand zu ermöglichen. Dafür wird das Plangebiet in der Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche dargestellt.

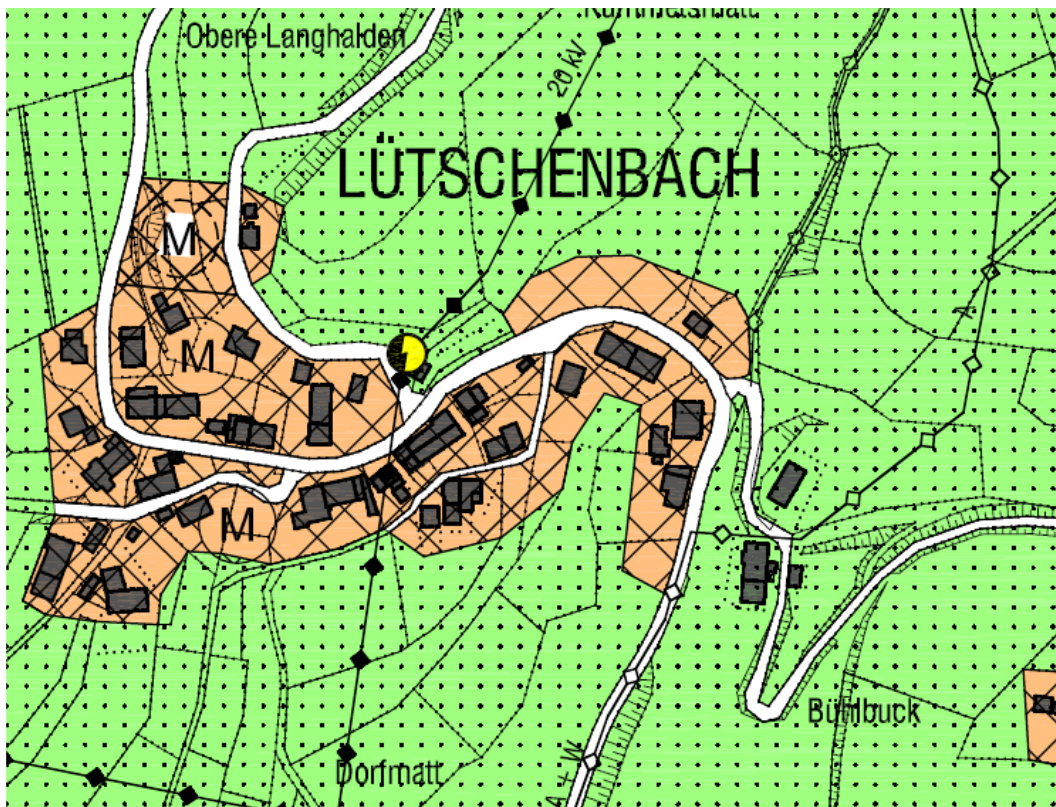


Abbildung 3: Flächennutzungsplan, derzeit wirksame Fassung (unmaßstäblich), Lage des Plangebiets rot markiert

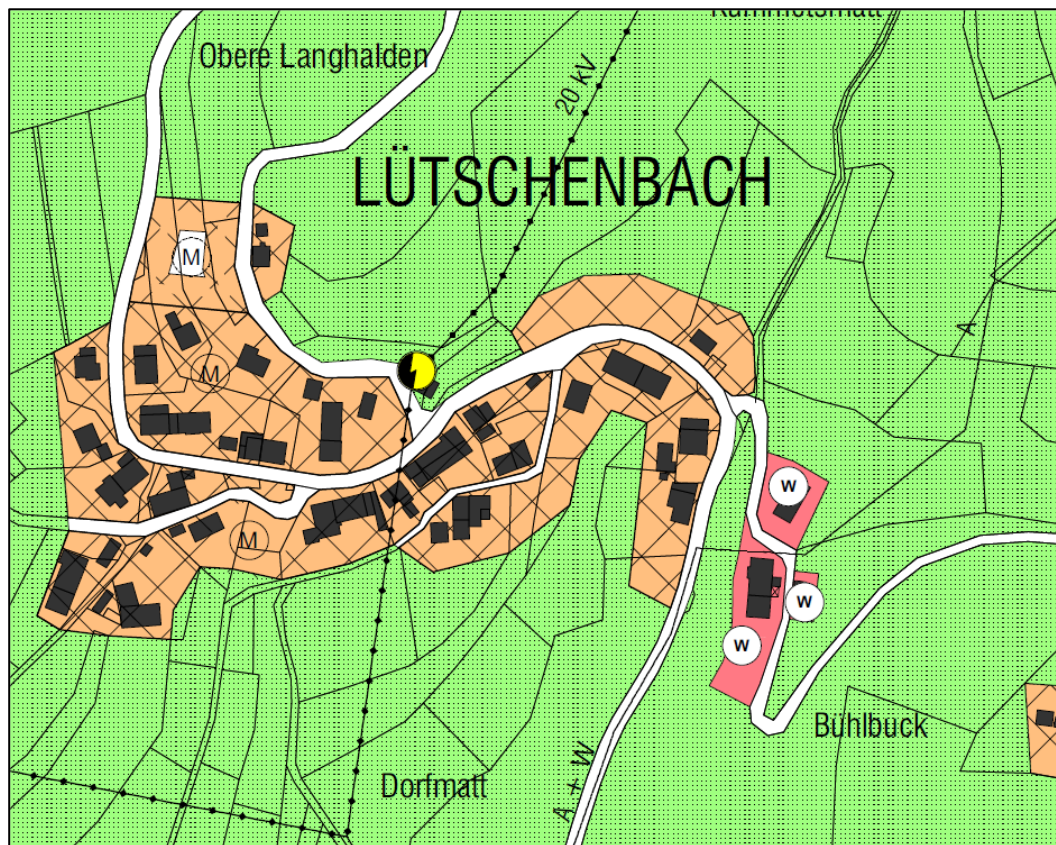


Abbildung 4: Flächennutzungsplan, 6. Änderung (unmaßstäblich)

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

4.1 Nutzung, Bebauung und Landschaftsbild

Aus § 1a Abs. 2 BauGB ergibt sich die Vorgabe, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Um zusätzliche Inanspruchnahmen von Flächen insbesondere im Außenbereich zu verringern, sollen dabei vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Weiterhin sollen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan „Lüttigen“ beansprucht Flächen, die planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen sind. Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme dieser Flächen wurde daher geprüft und alternative Möglichkeiten untersucht.

Innerhalb des Plangebiets gibt es bereits bestehende Gebäude. Aufgrund des umgebenden Landschaftsschutzgebiets „Blauen“ wurde die Abgrenzung so gewählt, dass das Landschaftsschutzgebiet nicht tangiert wird. Innerhalb des Plangebiets liegt hinter dem südlichen Gebäude eine Garten- und Wiesenflächen, die jedoch aufgrund der bestehenden topographisch bewegten Lage nicht für eine neue Bebauung genutzt werden sollen. Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen liegt daher nicht vor.

Die südlichen Gebäude im Plangebiet wurden einbezogen, um kleinere Erweiterungen, Veränderungen oder bauliche Entwicklungen in einem gewissen Umfang zu ermöglichen und planungsrechtlich zu steuern. Ein Neubau ist im nördlichen Bereich geplant. Hier steht bereits ein größeres, eingeschossiges Wirtschaftsgebäude, das zur Unterbringung landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge und Geräte oder Materialien diente. Da jedoch auch der Ortsteil Lüttschenbach – wie auch andere kleinere Orte im Landkreis Lörrach – dem demographischen und strukturellen Wandel hin zu Überwiegenden zu Wohnzwecken genutzten Ortsteilen unterliegt, soll ein Teil des bestehenden Gebäudes mit einem Wohngebäude überplant werden.

Da größtenteils bereits genutzte und versiegelte Flächen überplant werden, werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Die bestehende Siedlungsstruktur wird so abgerundet, gezielt gesteuert und eine dem Ortsbild angepasste Bebauung ermöglicht. Flächenneuansprüche

im Plangebiet werden durch eine flächeneffiziente und ressourcenschonende Ausnutzung unter Beachtung der Ortsrandlage auf das notwendige Maß begrenzt.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2710 qm	100 %
<i>davon</i>	-----	-----
Wohnbaufläche	2190 qm	80,8 %
Verkehrsfläche	520 qm	19,2 %

4.3 Erschließung

4.3.1. Verkehr

Die Bestandsgebäude und der geplante Neubau werden durch die bestehende Straße „Lütschenbach“ erschlossen. Ein weiterer Ausbau von verkehrlicher Infrastruktur ist nicht erforderlich.

4.3.2. Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze und die Stellplätze für Besucher sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen (2 Stellplätze je Wohneinheit), da der öffentliche Straßenraum ein Parken am Fahrbahnrand nicht zulässt.

4.3.3. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser wird an die bestehende Trennkanalisation angeschlossen. Bezüglich der Niederschlagsentwässerung ist alternativ zu prüfen, ob eine Regenrückhaltung über eine Zisterne und/oder gegebenenfalls eine gedrosselte Einleitung in den Bachlauf möglich ist. Die Regelung ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes zu treffen.

Für die Trink- und Löschwasserversorgung wird das Plangebiet entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die bestehende öffentliche Wasserversorgung (Ortsnetz) angeschlossen.

Ein Glasfasernetz existiert im Ortsteil Lütschenbach noch nicht, derzeit wird am Breitbandausbau gearbeitet.

4.4 Freiraum und Umwelt

4.4.1. Belange des Immissionsschutzes

Schallemissionen durch Verkehrsanlagen:

Das Plangebiet liegt in einem eher ländlichen Bereich mit einem generell geringen Verkehrsaufkommen. Die bestehenden Verkehrsmengen der bestehenden Straßen im und in Nähe des Plangebiets lassen erwarten, dass das Plangebiet nicht übermäßig durch Verkehrslärm beeinträchtigt wird. Mit Ausweisung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet und einer Zunahme von lediglich einem Wohngebäude werden zukünftig keine wesentlichen Erhöhungen der Verkehre und damit Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm erwartet.

Emissionen durch den Abbau oberflächennaher Rohstoffe:

Der Steinbruch Alfred Dörflinger GmbH liegt etwa 560 m südwestlich des Plangebietes. Hier wird Granitabbau betrieben. Die Genehmigung des Steinbruchs wurde mit Prüfung der bestehenden Bestandsbebauung erteilt, die zum Teil durch die räumliche Nähe eine größere Betroffenheit aufweist als das aktuelle Plangebiet. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass vom Granitsteinabbau für die neu entstehende Wohnbebauung keine Lärm-, Staub- oder Erschütterungsemissionen entstehen, die gesunden Wohnverhältnissen entgegenstehen können.

Weitere Lärmquellen wie z.B. Gewerbe oder Sportanlagen sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden. Es wurde daher keine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

4.4.2. Umweltbericht

Die erforderlichen Untersuchungen der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans. Die Unterlagen werden durch das Büro Kunz GaLaPlan erstellt, der Umweltbericht liegt der Begründung bei.

Eingriffsbewertung:

Legt man die vor genannten Kriterien zur Eingriffsbewertungen zu Grunde ergeben sich für das hier zu beurteilende Plangebiet allenfalls geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild.

Das Baugebiet ist mit ca. 0,5 ha Grundfläche als klein einzustufen und liegt wie bereits erwähnt nicht im Landschaftsschutzgebiet.

Landschaftsprägende oder geomorphologische Strukturen werden nicht beseitigt. Die vorhandenen Baumbestände können vollständig erhalten werden und werden durch Neupflanzungen ergänzt.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich lediglich um den Anbau an ein bestehendes Gebäude. Die zusätzliche Flächenversiegelung erfolgt nur in sehr geringem Umfang. Des Weiteren bleiben alle landschaftsbildprägenden Elemente (Feldhecken, Bäume etc.) erhalten und werden mit einer Pflanzbindung festgesetzt.

Des Weiteren bestehen im direkten Umfeld auch keine landeskulturell bedeutsamen Elemente, wie alte Bauerhöfe oder historische Ortsteile, die durch den Neubau in ihrem Erscheinungsbild gestört werden könnten.

Das geplante Bauvorhaben ordnet sich in Größe, Anordnung an der Straße und Stellung im Gelände sowie von der geplanten Architektur in die angrenzende bestehende Bebauung ein.

Eingriffe für die Schutzziele:

Die Ausweisung dient gemäß den Angaben der Schutzgebietsverordnung

- Der Erhaltung der großflächigen Bestände weitgehend natürlicher Mischwaldgesellschaften (Buchen-Tannenwald, Eichen-Buchenwald),
- Der Erhaltung der großen Anzahl stattlicher landschaftsprägender Douglasien,
- Der Erhaltung der durch mittelalterliche Rodungen geschaffenen Grünflächen, die auch heute noch dank des seit Jahrhunderten landschaftserhaltenden Weidebetriebs offengehalten werden.
- Die Ausweisung dient weiter der Erhaltung einer einzigartigen Erholungslandschaft von natürlicher Schönheit und besonderer kultureller Bedeutung.“

Durch die Ausweisung des Baugebiets erfolgen

- keine Eingriffe in großflächige Mischwaldbestände,
- keine Eingriffe für stattliche Douglasien,
- keine Eingriffe für vorhandene Grünflächen,
- keine erheblichen Eingriffe in die Erholungslandschaft oder für die Erholungseignung
- sowie
- keine erheblichen Eingriffe für Landschaftselemente oder –bestandteile oder Einzelgebäude

- oder Gebäudegruppen mit besonderer landschaftskultureller Bedeutung.

4.4.3. Artenschutz

Die Artenschutzrechtliche Prüfung liegt der Begründung bei. Zusammenfassend sind kaum bis keine Beeinträchtigungen zu erwarten:

Aquatische Lebewesen:	Beeinträchtigungen für diese Artengruppe sind im Plangebiet auszuschließen.
Spinnentiere:	Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Art sind auszuschließen.
Käfer:	Insgesamt ist bei den planungsrelevanten Arten nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit einem Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu rechnen.
Schmetterlinge:	Insgesamt sind erhebliche Beeinträchtigungen von streng geschützten Arten auszuschließen.
Amphibien:	Beeinträchtigungen für diese Artengruppe sind im Plangebiet auszuschließen.
Reptilien:	Da bei keiner der Begehungen Reptilien nachgewiesen werden konnten, kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.
Vögel:	Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.
Fledermäuse:	Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.
Säugetiere:	Im Plangebiet sind die relevanten Arten nicht anzutreffen.
Pflanzen:	Gemäß den Verbreitungskarten der LUBW zu den FFH-Pflanzenarten sind die meisten der genannten Arten im Plangebiet nicht zu erwarten.

5. REALISIERUNG UND KOSTEN

Die Kosten für Planung und Realisierung werden von den Bauherren übernommen, eine entsprechende Vereinbarung wurde zwischen Gemeinde und Bauherren getroffen. Es ist beabsichtigt unmittelbar nach Rechtskraft der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplans das konkret geplante Vorhaben zu realisieren, ein Bauantrag wird bereits vorbereitet. Das Gebiet stellt aufgrund der vorhandenen Infrastruktur eine wirtschaftliche Lösung für die Realisierung dar.

Malsburg-Marzell, den _____

Stadtbau Lörrach

Mario Singer, Bürgermeister

i.A. Birthe Fischer