



Stadtverwaltung Lahr
für die vereinb. Verw.gem. Lahr-
Kippenheim
Stadtplanungsamt
Rathausplatz 4
77933 Lahr

**Baurechtsamt
Bauleitplanung**
Badstraße 20 – 77652 Offenburg

Servicezeiten

Termine nur nach Vereinbarung

Mo.-Fr. 08:30 – 12:00 Uhr
Mo.-Do. 14:00 – 16:00 Uhr

Termine sind auch außerhalb der Servicezeiten möglich

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Unser Zeichen: P2024058
Unsere Nachricht vom:
Bearbeitet von: Herr Manz
Zimmer: 239 A
Telefon: 0781 805 1221
Telefax: 0781 805 9633
E-Mail: stephan.manz@ortenaukreis.de
Datum: 30.08.2024

11. Änderung Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Lahr-Kippenheim hier: Klinikum Frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 11.07.2024 haben Sie uns über die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans informiert und um Stellungnahme gebeten.

Im Einzelnen nehmen wir zu dem o.g. Flächennutzungsplan wie folgt Stellung. Bei Fragen wenden Sie sich an das jeweilige Fachamt.

* Vermessung und Flurneuordnung

untere Vermessungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Herr Flüge

Telefonnummer: 0781 805 1870

Zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

untere Flurneuordnungsbehörde:

Ansprechpartner/-in: Frau Blanke

Telefonnummer: 0781 805 1903

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

* Amt für Landwirtschaft

Ansprechpartner/-in: Frau Proske

Telefonnummer: 0781 805 7195

Das Amt für Landwirtschaft hat zuletzt am 16.08.2024 Stellung zur 10. Änderung des Flächennutzungsplans Lahr-Kippenheim bezogen, hierbei handelte es sich um einen anderen Änderungsbereich. Im Parallelverfahren wird zur vorliegenden 11. Änderung ein Bebauungsplan aufgestellt, das Amt für Landwirtschaft hat Stellung genommen.

Seite 1



Sparkasse Offenburg / Ortenau
IBAN DE80 6645 0050 0000 0205 45
BIC: SOLADES1OFG
Volksbank eG
IBAN DE66 6649 0000 0000 9877 00
BIC: GENODE61OG1

Landratsamt Ortenaukreis
Badstraße 20 · 77652 Offenburg
Postfach 1960 · 77609 Offenburg
landratsamt@ortenaukreis.de | www.ortenaukreis.de
USt-IdNr. DE 14 25 81 768
Gläubiger-Identifikationsnummer DE04LRA00000095345

Telefon Zentrale +49 (0) 0781 805 - 0
Telefax Zentrale +49 (0) 0781 805 - 1211
Servicezeiten
Montag - Freitag 08:30 – 12:00 Uhr
Montag – Donnerstag 14:00 – 16:00 Uhr
Termine nur nach Vereinbarung

Änderungsbereiche mit landwirtschaftlicher Betroffenheit

Umwidmung der Fläche für die Landwirtschaft (ca. 10 ha) in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinikum (ca. 9 ha) sowie in eine Grünfläche (ca. 1 ha): Die Flächen wurde bislang ackerbaulich von drei Haupterwerbslandwirten genutzt. Nach digitaler Flurbilanz 2022/23 handelt es sich um Flächen der Vorrangflur, mit der höchsten Wertigkeit der Stufe 1. Südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an, auf den Immissionsschutz mit nötigem Abstand ist zu achten. Die Zerschneidung von Flächen ist zu vermeiden. Umliegende Wirtschaftswege und die Zuwegung müssen weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung stehen, zur Gewährleistung der Erschließung der angrenzenden Flächen.

Bitte beachten Sie detaillierte Hinweise aus unserer landwirtschaftlichen Stellungnahme auf Bebauungsplanebene.

Umweltbericht / Scoping

Hinsichtlich des Untersuchungsbereichs und des Untersuchungsumfangs im Rahmen des Umweltberichtes / Scoping ergibt sich folgendes:

Im Rahmen der Umweltprüfung sind bei den Umweltbelangen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Belange der Landwirtschaft nicht aufgeführt. Allerdings sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b) die Belange der Land- und Forstwirtschaft insbesondere zu berücksichtigen. Außerdem schreibt § 1 a Abs. 2 BauGB den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Hinsichtlich der Untersuchungsmethode und des Untersuchungsumfangs ergibt sich für das Schutzgut „Boden“ folgendes:

- Der Aspekt eines Verlustes wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsfläche zur Erzeugung hochwertiger Nahrungsmittel und nachwachsender Rohstoffe muss mit in die Untersuchung und Bewertung einfließen.
- Sollte zur Kompensation der Vorhaben bzw. der Eingriffe die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen notwendig sein, weisen wir darauf hin, dass durch sinnvolle Lenkung des Ausgleichs eine weitere Inanspruchnahme oder ein weiterer Verbrauch landwirtschaftlicher Flächen dringend zu vermeiden ist. Hierunter fallen sowohl eine Extensivierung von Flächen als auch Umwandlungen in eine nicht landwirtschaftliche Nutzung.
- Für die Landwirtschaft verträgliche Kompensationsmaßnahmen sind Waldaufwertungen durch Umwandlung, Kalkungen im Wald oder flächensparende Gewässerrenaturierungen. Darüber hinaus sind Ausgleichsmaßnahmen in den zahlreichen im Ortenaukreis ausgewiesenen Naturschutz- und Fauna-Flora-Habitat-Gebieten zu befürworten.

Aus unserer Sicht bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken zu den vorgelegten Planungen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist gewünscht.

*** Amt für Waldwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Herr Voß

Telefonnummer: 0781 805 7208

Waldflächen sind durch die vorgelegte Planung indirekt (Waldabstand) betroffen.

Ein 30 Meter breiter Schutzstreifen zum Wald wurde planerisch dargestellt. Tatsächlich sind Baumhöhen von über 30 Meter anzunehmen (Buche, Eiche, Hybridpappel).

Weiterhin sind die Planungen noch nicht finalisiert, eventuell werden Gebäude getauscht. Dies soll das im Bebauungsplanverfahren dargestellte Wohnheim und die Pflegeschule betreffen, die mit einem Parkhaus getauscht werden könnten.

In der Folge wäre in einem an den Wald angrenzenden Teilbereich „kein dauerhafter Aufenthalt von Personen“ nach BauGB gegeben, die abschließende Bewertung obliegt dem Baurechtsamt.

Der angrenzende Waldbestand ist als Stilllegungs- und Ausgleichsfläche in der Forsteinrichtung geführt. Dies könnte durch die heranrückende Bebauung zu Konflikten führen, wir empfehlen eine Abstimmung mit dem Waldbesitz.
Grundsätzlich kann der vorgelegten Planung zugestimmt werden.

*** Straßenbauamt**

Ansprechpartner/-in: Herr Huppert

Telefonnummer: 0781 805 9214

Der neue Anschluss an die B 415 ist vom Regierungspräsidium Freiburg zu genehmigen.
Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht geltend gemacht.

*** Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz und Abfallrecht**

Ansprechpartner/-in: Herr Schäfer

Telefonnummer: 0781 805 9821

Zum Planungsvorhaben ergeben sich zum jetzigen Stand folgende Anregungen:

- Das Wohnheim ist neben dem Klinikum, auch als schutzbedürftig anzusehen. Ein entsprechendes Schutzniveau gegen (Schall-)Immissionen sollte im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.
- Wir regen an, den Lärmschutz in der Bauphase zu betrachten, so dass der Baustellenverkehr nicht durch den Stadtteil Langenwinkel geleitet wird.

*** Amt für Umweltschutz**

Ansprechpartner/-in: Herr Himmelsbach

Telefonnummer: 0781 805 1357

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur geplanten 11. Änderung des Flächennutzungsplans keine grundsätzlichen Bedenken. Die naturschutzrechtlichen Belange werden in dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Klinikum“ entsprechend berücksichtigt.

*** Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz**

Ansprechpartner/-in: Frau Ribar

Telefonnummer: 0781 805 9674

Zu der mit Schreiben vom 11. Juli 2024 übersandten 11. Flächennutzungsplanänderung sind nachstehende Abklärungen erforderlich.

Im Einzelnen nehmen wir zu den Themen Wasserwirtschaft und Bodenschutz wie folgt Stellung:

A)

Äußerungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu den wasserwirtschaftlichen Themen

I.

Oberflächengewässer

Sachstand

Im Stadtteil Langenwinkel erfolgt die Umwidmung zugunsten des Bebauungsplans KLINIKUM.

Wie vom Stadtplanungsamt am 15. Mai 2024 vorgeschlagen, soll hierfür aus Landwirtschaftsfläche eine Grünfläche ca. 1 ha und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinikum ca. 10 ha entwickelt werden.

1.1

Gewässerrandstreifen

Nördlich des Planungsraumes befindet sich der Muserebach, ein Gewässer II. Ordnung.

Vorsorglich ist darauf hinzuweisen, dass der Gewässerrandstreifen beginnend ab der Böschungsoberkante, gemäß § 38 Abs. 2 WHG, im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter (§ 29 Abs. 1 WG) beträgt. Der Gewässerrandstreifen ist von baulichen und sonstigen Anlagen freizuhalten und natürlich zu entwickeln.

In den aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB entlang der Fließgewässer beidseitig Gewässerrandstreifen mit einer Breite von mind. 5 m im Planteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG“ zu kennzeichnen.

1.2 Überschwemmungsgebiete

Ungefähr 40 % des Bereichs sind durch ein 100-jährliches Hochwasser mit einer Einstautiefe von ca. 30 bis 35 cm betroffen. In Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete untersagt. Eine wasserrechtliche Zulassung der Baugebiets-Ausweisung im Überschwemmungsgebiet ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Darin ist das kumulative Vorliegen der Voraussetzungen des § 78 Abs. 2 WHG nachzuweisen.

Es ist vom Antragsteller geplant eine Lösung zum Hochwasserschutz vorab zu erarbeiten und zu realisieren. Dies erfolgt begleitend zur Aufstellung der FNP-Änderung und des B-Plans..Das Fachbüro Wald + Corbe Consulting GmbH, Hügelsheim, wurde für eine erste Einschätzung beauftragt.

Im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan sind Überschwemmungsgebiete nach §§ 5 Abs. 4a und 9 Abs. 6a BauGB im Plan- und Textteil nachrichtlich zu übernehmen und als „Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 WG“ zu kennzeichnen.

1.3 Von extremen Hochwasserereignissen betroffene Gebiete

Außerdem wird das Planungsgebiet bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verklausungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

HQextrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“.

HQextrem-Überflutungsflächen sind und im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 4a BauGB zu übernehmen als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung verbindlicher Bebauungspläne Vorsorgemaßnahmen zum Hochwasserschutz festzusetzen sind.

Hinweise

Weitere Details zu den einzelnen Themen sind in unserer ausführlichen Stellungnahme vom 19.9.2023 zur Vorabfrage zum Scopingtermin „Standort Klinikum Lahr“ zu finden.

II.

Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung

Sachstand

Den vorgelegten Antragsunterlagen sind verfahrensbedingt keine Angaben zur bestehenden bzw. beabsichtigten Entwässerungskonzeption zu entnehmen.

Es ist den Antragsunterlagen lediglich zu entnehmen, dass die gesamte Ver- und Entsorgung neu herzustellen ist und eine Anschlussmöglichkeit in angrenzenden Siedlungsbereichen (Stadtteil Langenwinkel und Industriegebiet West) vorhanden sei. Angaben zur tatsächlichen hydraulischen Leistungsfähigkeit und ggf. zum Ausbaugrad der Regenwasserbehandlung (Mischsystementwässerung) im öffentlichen Bereich sind nicht zu entnehmen. Für den Stadtteil Langenwinkel sowie für die Stadt Lahr liegt uns kein aktuelles Planwerk vor. Seit Jahren werden in diesem Zusammenhang mit der Stadt Lahr, Abt. Bauordnung entsprechende Gespräche geführt. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf entsprechenden Aktenvermerke und insbesondere auf die zuletzt geführten Besprechungen vom 05.05.2023 sowie vom 22.01.2024 mit Vertretern der Abt. Tiefbau sowie mit Herrn Petters.

Eine entsprechende Beauftragung für die Erstellung eines Generalentwässerungsplanes für den Kernstadtbereich Lahr sowie dem Stadtteil Langenwinkel und einer Schmutzfrachtberechnung für das Gesamteinzugsgebiet des Abwasserverbandes Raumschaft Lahr ist seitens der Stadt Lahr zwischenzeitlich erfolgt. Der aktuelle Bearbeitungsstand ist uns nicht bekannt.

Fachtechnische Beurteilung

Bei der betreffenden **Flächenausweisung** gehen wir im Einzelnen davon aus, dass im Rahmen des noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens die entsprechenden Hinweise und Vorgaben unseres Merkblattes „Bebauungsplan“ sowie das allgemein gültige Regelwerk der Abwassertechnik ausreichend berücksichtigt werden. Weiter gehen wir davon aus, dass rechtzeitig vorab eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit und ggf. eine ausreichende Schmutzfrachtbetrachtung für den öffentlichen Bereich (Kanalnetz und ggf. Verbandskläranlage) erfolgt, damit Aussagen hierzu im Rahmen der Bauleitplanung möglich sind bzw. entsprechende Erkenntnisse bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden können.

III.

Altlasten

Sachstand

Im Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Bereich des Flurstücks Nr. 1263 die Altablagerung „Limbuchmatte“, Obj.Nr. 02130. Hier wurden nach Aktenlage zwischen 1980 bis ca. 1982 etwa 2.500 m³ Aushubmaterial aus der Kanalreinigung des Schutterentlastungskanals und/oder des Muserebachs abgelagert und eingeebnet.

Fachtechnische Beurteilung

Die Altablagerung wurde auf Basis der im Rahmen der kontinuierlichen Erfassung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis erhobenen Unterlagen am 23.04.1996 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – auf Beweinsniveau BN 0 in „A – Ausscheiden und Archivieren“ eingestuft.

Die Einstufung in „A - Ausscheiden und Archivieren“ bedeutet, dass die Fläche aus der Altlastenbearbeitung ausscheidet und beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz – zur Dokumentation der erfolgten Bearbeitung archiviert wird.

Im Rahmen des Planverfahrens sind deshalb aus Sicht der Altlastenbearbeitung keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

IV.

Hinsichtlich der Themen "**Grundwasserschutz**", "**Wasserversorgung**" und "**Bodenschutz**" sind unsererseits keine Ergänzungen / Anmerkungen erforderlich.

B)

Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Hinweise bezüglich der zu betrachtenden Schutzgüter:

Allgemeiner Hinweis

Im Rahmen der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Das Ziel der Umweltprüfung ist dabei weniger, über die Verträglichkeit eines Projektes für die Umwelt zu entscheiden. Festgestellt werden sollen vielmehr die Folgen für die Umwelt.

Im Zuge der Entscheidung über die Realisierung eines Vorhabens soll in einem formalisierten Verfahren untersucht werden, welche Umweltbeeinträchtigungen durch das Projekt drohen, welche Möglichkeiten es zur Vermeidung oder Milderung der zu erwartenden Umweltauswirkungen gibt und ob im Interesse des Umweltschutzes bessere Lösungen, also Alternativen, existieren.

I.

Oberflächengewässer

1.

Umfang und Detaillierungsgrad

Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Oberflächenwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

- Veränderung der Wasserführung (ggf. auch Trockenlegung) und der Wasserqualität von Oberflächengewässer
- Gewässerzerstörung, -verrohrung, -verlegung und -verbauung
- Veränderung der Gewässerökologie (Fauna/Flora, Selbstreinigungsvermögen, Geschiebehalt)
- Beeinträchtigung des Retentionsvermögens durch Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung, Versiegelung)
- Beeinträchtigung von Überschwemmungsbereichen
- Schadstoffeintrag
- etc.

Es werden mehrere Gewässer durch die Planung betroffen. Im Südwesten des Planungsraumes verlaufen einige Gräben von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung. Außerdem verläuft nördlich des Planungsgebietes der Museregraben und Westen (angrenzend

des westlichen Weges außerhalb des Planungsraums) ein weiterer Graben. Dementsprechend sollten die vorgenannten Betrachtungsaspekte – soweit zutreffend – auf diese Gewässer angewendet werden.

2.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes

Keine

II.

Grundwasser

1.

Umfang und Detaillierungsgrad

Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Grundwasser“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung) und Veränderung der Bodenstruktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)
- Eventuelles Absinken des Grundwasserstandes aufgrund der geringeren Grundwasserneubildungsrate
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs
- Schadstoffeintrag aufgrund verringerter Deckschichten
- Veränderung von Grundwasserfließsystemen (Grundwasserhaltung, -absenkung, -stauung)
- Veränderung von Grundwasserleitern und Deckschichten
- Verschlechterung von Quantität und Qualität des Grundwassers

2.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes

Keine

III.

Boden/Altlasten

1.

Umfang und Detaillierungsgrad

Bezüglich der Auswirkungen der zukünftigen Flächennutzung auf das Schutzgut „Boden“ sollten v. a. folgende Aspekte betrachtet werden:

- Flächeninanspruchnahme (Überbauung, Versiegelung)
- Veränderung der Bodenfunktionen und der Struktur (Abtrag, Überschüttung, Erosion, Verdichtung)
- Veränderung des Bodenwasserhaushaltes, der Bodenqualität, der Deckschichtenmächtigkeit, des Reliefs
- Schadstoffeintrag
- Verlust hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen

- Verringerung des Ertragspotentials durch Veränderung der Standorteigenschaften
- Verlust an Rohstoffen, Überbauung und Zerschneidung von Rohstoffvorkommen
- Verbesserung durch Sanierung schadstoffbelasteter Böden

2.

Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Bebauungsplan berühren können mit Angabe des Sachstandes

Keine

Hinweis

Im Übrigen verweisen wir auf das übersandte Merkblatt „BAULEITPLANUNG“ des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –. Der neueste Stand dieses Merkblattes ist im Internet unter: www.ortenaukreis.de zu finden.

*** Gesundheitsamt**

Ansprechpartner/-in: Frau Kurz

Telefonnummer: 0781 805 6442

Zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Bedenken oder Anregungen.

*** Eigenbetrieb Abfallwirtschaft**

Ansprechpartner/-in: Herr Lehmann

Telefonnummer: 0781 805 9615

Aus unserer Sicht ergeben sich zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen



Stephan Manz