



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtplanung und Baurecht**  
**Verfasser/in**                Herr Stephan Färber  
**Vorlage Nr.**                 131/2014  
**Datum**                         26.08.2014

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsratsrat Haagen	öffentlich-Anhörung	16.09.2014	
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	18.09.2014	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	02.10.2014	

### Betreff:

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Stutz/Brendle“,  
- Satzungsbeschluss**

### Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Satzung
3. Planzeichnung
4. Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften
5. Begründung
6. Umweltbericht mit Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag

**Beschlussvorschlag:**

1. Über die im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen wird nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gemäß der Beschlussvorlage entschieden.
2. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 74 LBO den Bebauungsplan "Stutz / Brendle" als Satzung.

## Personelle Auswirkungen:

Keine

## Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten der Maßnahmen, Beschaffungs-/Herstellungskosten	Finanzierung Einnahmen (Zuschüsse, Beiträge u.a.)	Eigenanteil	Jährlich laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
€	€	€	€
<b>Mittelbereitstellung</b> Haushaltsplan/Wirtschaftsplan  bis Jahr 2014	Vorgesehen  €  1.000	erforderlich  €	<b>Ergebnishaushalt</b> Profitcenter: 5110 02 00 2310 Sachkonto: 4431 6000

## Begründung:

### 1. Planungsanlass und Ziel der Planung

Anlass der Planaufstellung ist die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Kleingärten aufgrund des ständig steigenden Bedarfs an Gartenhausgrundstücken.

Ziel der Planung ist, die städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten und der Erstellung von Gartenhäusern im sonstigen Außenbereich entgegenzuwirken. Durch den Bebauungsplan wird eine ökologische, gestalterische und nutzungsspezifische Verbesserung des gesamten Gartenhausgebietes angestrebt.

### 2. Erschließung des Gartenhausgebietes

Die landwirtschaftlichen Wege des vorhandenen Wegenetzes werden für die innere Verkehrserschließung unverändert übernommen. Zur Verbesserung der Erschließungssituation erfolgt eine geringfügige Ergänzung des Wegenetzes.

Da die bestehende Wegeführung des Unteren Lichsenweges teilweise über private Grundstücke verlief, wurden diese Flächenanteile größtenteils von der Stadt Lörrach erworben, so dass der vorhandene Weg fast vollständig beibehalten werden kann. Für einen kurzen Abschnitt des Unteren Lichsenweges ist eine geringfügige Verlegung notwendig, da hier ein Grundstückserwerb nicht möglich war. Diese Anpassungen wurden auf städtischem Grundstück 2013 durchgeführt.

Zur Verbesserung der Erschließung sind zwischen den Wegen Unterer Lichsenweg und Lichsenweg zwei zusätzliche Fußwegverbindungen festgesetzt. Ein Ausbau dieser Wege ist erst nach Erwerb der Flächen vorgesehen.

### **3. Verfahrensstand**

Der Gemeinderat der Stadt Lörrach hat am 29. September 1994 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Stutz/Brendle“ aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung für den Bebauungsplanentwurf durchzuführen.

Vor 19 Jahren, vom 21. November 1994 bis einschließlich 23. Dezember 1994, wurde gemäß §§ 3 und 4 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden durchgeführt. Danach wurde der Bebauungsplan aus Gründen anderweitiger Prioritäten zurückgestellt.

Da sich die Größe des Plangebiets im Vergleich zu 1994 verändert hat und auch Örtliche Bauvorschriften nach Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in die Planung einfließen, wurde vom Gemeinderat am 14. März 2013 ein neuer Aufstellungsbeschluss sowie eine erneute frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 02. April 2013 bis 03. Mai 2013.

Danach wurde in Absprache mit dem Landratsamt Lörrach der Artenschutz detailliert untersucht und in den Planentwurf eingearbeitet. Der Gemeinderat fasste am 01. April 2014 den Offenlagebeschluss. Die Offenlage wurde am 11. April 2014 bekannt gemacht und im Zeitraum vom 22. April 2014 bis 23. Mai 2014 durchgeführt.

## **4. Bericht zur Offenlage**

### **4.1 Behörden und Träger öffentlicher Belange**

**Landratsamt Lörrach, 22.05.2014**

#### **A. Landratsamt - Umwelt**

##### **A.1. Naturschutz**

Bezüglich des besonders geschützten Biotops; „Feldgehölz Haagen Chappert“ mit der Biotopnummer: 8312-336-0038 verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 02.05.2013. In den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde dies nur in den Hinweisen aufgenommen. Da das Flurstück nicht aus dem Gartengebiet herausgenommen wurde, sollte zur Sicherung des Biotops in den Festsetzungen unter Ziffer 8 der Bauvorschriften aufgenommen werden, dass nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in das besonders geschützte Biotop eingegriffen werden darf.

Ansonsten bestehen keine weiteren Anmerkungen oder Bedenken.

**Stellungnahme:**

Das geschützte Biotop „Feldgehölz Haagen Chappert“ tangiert das Flurstück Nr. 1177 nur am westlichen Rand und liegt zum Großteil außerhalb des Bebauungsplangebiets. Das Biotop ist nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 32 NatSchG BW besonders geschützt.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung eines besonders geschützten Biotops führen können, verboten.

Im zeichnerischen Teil ist das Biotop dargestellt. In die Hinweise wird mit aufgenommen, dass nur in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde in das besonders geschützte Biotop eingegriffen werden darf. Eine Festsetzung erfolgt nicht, da der Schutz des Biotops nach BNatSchG bereits besteht.

**A.2 Gewässer:**

Entlang der Flurstücke am südlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft der Manzentälgraben.

Aufgrund der neuen Rechtslage (Wassergesetz 01.01.2014) ist im Bebauungsplan ein Gewässerrandstreifen (Abstand 5 m ab Uferböschungsoberkante) vorzusehen.

**Stellungnahme:**

Der Anregung wird gefolgt. Der Gewässerrandstreifen wird nachrichtlich in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans übernommen.

**A.3. Landwirtschaft:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 02.05.2013:

Das Flst. Nr. 813 ist als landbauwürdige Fläche mittlerer Böden bewertet und wird momentan von einem Landwirt als Wiese genutzt. Solche Flächen sind für einen ökonomischen Landbau wichtig und sollten daher der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten sein und von Umwidmung ausgeschlossen bleiben. Die Einbeziehung des Grundstücks in den Bebauungsplan würde zwar die landwirtschaftliche Nutzung nicht ausschließen, aber eine Umnutzung ermöglichen und eine solche würde wahrscheinlich auch mittel-langfristig erfolgen.

Eine Herausnahme aus dem Bebauungsplan würde sich anbieten, da der südlich und westlich an das Flst. Nr. 813 angrenzende Weg eine geeignete Abgrenzung vom Gartenhausgebiet zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellt.

Durch eine Gartennutzung des Flst. Nr. 813 könnten die nördlich angrenzenden Flurstücke von der Zufahrt abgeschnitten werden.

Durch eine ordnungsmäßige landwirtschaftliche Bewirtschaftung kann es besonders in den Sommermonaten zu Emissionen von Lärm, Staub und Geruch kommen.

**Stellungnahme:**

Das Flst. Nr. 813 bleibt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, da es direkt am Erschließungsweg liegt und das Gartenhausgebiet städtebaulich sinnvoll abrundet. Die Lage im Gartenhausgebiet schließt die landwirtschaftliche Nutzung nicht aus, sie bietet jedoch die Möglichkeit einer zukünftigen Gartenhausnutzung. Der südlich und westlich an das Flurstück Nr. 813 angrenzende Weg bildet eine gute Erschließung der Gartenhausgrundstücke.

**A.4. Landratsamt, Baurecht**

Wir bitten, uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer vorgebrachten Belange gemäß § 3 (2) zu informieren.

**Stellungnahme:**

Wird zur Kenntnis genommen.

**B. Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 20.05.2014**

Nach vorläufiger geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Keupers und im Nordwesten des Unterjuras, die von einer vermutlich eher geringmächtigen Lockergesteinsauflage überdeckt sind.

Nordöstlich des Plangebiets sind im hochauflösenden Digitalen Geländemodell Verkarstungsstrukturen (Dolinen) erkennbar.

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung eines hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets wird die Erstellung eines ingenieurgeologischen Übersichtsgutachtens durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Neben allgemeinen Aussagen zu den zu erwartenden Baugrundverhältnissen, Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung sollte darin beurteilt werden, inwieweit ggf. objektbezogene Gutachten erforderlich sind.

**Stellungnahme:**

Wird zur Kenntnis genommen. Eine Versickerung ist nur vorbehaltlich des Wasserrechts und nach Absprache mit dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zulässig.

Ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten wird aufgrund der nur sehr begrenzt zulässigen baulichen Anlagen für nicht notwendig betrachtet.

**4.2 Öffentlichkeit**

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

**5. Planänderungen**

Einige der abgegebenen Stellungnahmen führten zu redaktionellen Änderungen am Plan, diese sind in den Texten durch kursive Schreibweise gekennzeichnet.

Aufgrund der neuen Rechtslage des Wassergesetzes Baden-Württemberg wurde ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen nachrichtlich übernommen. Hierzu wurde in der Begründung sowie den textlichen Festsetzungen ein Absatz ergänzt. Der Hinweis zum Biotopschutz in den textlichen Festsetzungen präzisiert. In der Begründung wurde weiterhin die Erläuterung zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Entwicklung aus dem FNP ergänzt.

Walther Schwenzer  
Fachbereichsleiter Stadtplanung und Baurecht