

1. Allgemeines

1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Das Gebiet wird im Süden, im Osten und im Norden durch bestehende Erschließungswege begrenzt. Richtung Westen wird eine Begrenzung entsprechend der vorhandenen Grundstücke gewählt.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird das Plangebiet überwiegend gärtnerisch genutzt, zum Teil sind Grundstücke mit Gartenhäusern bebaut. Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

1.2 Anlass der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Kleinbauten sowie der ständig steigende Bedarf an Gartenhausgrundstücken. Ziel 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.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Stutz/Brendle“ ist im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen, wirksam geworden am 25. November 2011, als Kleingartengebiet dargestellt. Lediglich das Grundstück Flst.-Nr. 813 mit 1.166 qm ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da *der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplans entspricht*, gilt der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan nach § 8 (2) BauGB entwickelt.

2. Planungskonzept

2.1 Einordnung des Baugebietes / Städtebauliche Gestaltung

Das Gartenhausgebiet ist geprägt durch vorhandenen Streuobstbesatz. Durch die vorgesehene zurückhaltende Gestaltung der Gartenhütten ist beabsichtigt, einer negativen Veränderung des Landschaftsbildes entgegenzuwirken. Insbesondere sind großformatige Platten und reflektierende Materialien für die Dach- und Fassadenverkleidung nicht zulässig. Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen und durch die eingeschränkte Zulässigkeit von Gartenhäusern wird sich das Gebiet auch künftig durch seine Transparenz und Durchlässigkeit als Naherholungsgebiet anbieten.

2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung der Nutzungsart „Sondergebiet – Gartenhausgebiet“ wird die bestehende Nutzung berücksichtigt.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der Gartenhäuser darf maximal 2,5 m, die Firsthöhe maximal 3,0 m betragen. Diese Gebäudehöhen sind so gewählt, dass eine adäquate Nutzung der Gartenhäuser möglich ist. Damit das Gartenhaus nicht in den Hang eingegraben werden muss, bildet das bergseitig bestehende Gelände die Bezugshöhe. Falls das bergseitige Gelände unterschiedliche Höhen haben sollte, ist der Mittelwert maßgebend.

2.3 Zulässige Grundfläche

Die Grundfläche der Gartenhäuser wird auf maximal 12 qm begrenzt. Damit die Terrassensituation auf den Grundstücken nicht zu dominant wird, ist die Summe der Grundfläche der überdachten und nicht überdachten Freisitze auf maximal 12 qm begrenzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass ein Gartenhaus mit einer Grundfläche von z.B. 4 x 3 m und einem Freisitz von 4 x 3 m eine angemessene Nutzung zulässt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Damit die Gartenhäuser nicht zu dicht stehen und das Landschaftsbild nicht zu sehr beeinträchtigen, ist eine Bebauung erst ab einer Grundstücksgröße von 150 qm zulässig und die Gartenhäuser müssen mindestens 2 m von den Grundstücksgrenzen entfernt sein.

Aufgrund des Sicherheitsraumes für Fahrzeuge nach den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, RAS06, haben bauliche Anlagen, insbesondere Einfriedungen, einen Mindestabstand von 0,5 m zu den Erschließungswegen einzuhalten.

Um die innenliegenden Bereiche vor Bebauung zu schützen und um die Versiegelung der Zuwegung so gering wie möglich zu halten, sind die Gartenhütten so weit wie möglich den Erschließungswegen zuzuordnen. *Die Gartenhäuser sollten sich in einem Korridor von ca. 12 Metern beidseits der Wege befinden – hierbei verbleibt ausreichend Raum zwischen Weg und Haus, um einen privaten Bereich herzustellen.*

2.5 Einfriedungen

Damit keine gestalterische Dominanz der Einfriedungen entsteht, darf die Höhe der künstlichen Einfriedung ohne Fundament und Sockel maximal 1,20 m betragen. Die künstlichen Einfriedungen sind nicht geschlossen sondern transparent auszuführen. Es soll nicht der Eindruck einer geschlossenen Wand entstehen. Des Weiteren soll eine Durchlässigkeit für kleinere Lebewesen möglich bleiben.

Künstliche Einfriedungen aus Kunststoff oder Metall sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern abzapflanzen. Davon ausgenommen sind Einfriedungen aus Holz, da sie naturnaher wirken und sich besser in das Landschaftsbild einfügen.

Auch heimische Pflanzen entsprechend der Pflanzliste sind als Einfriedung zulässig. Da es sich hierbei um natürliche Einfriedungen handelt, dürfen sie höher als 1,20 m sein.

2.6 Stellplätze

Da die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser gegeben sein soll und die Stellplätze möglichst naturnah gestaltet werden sollen, sind die Stellplätze nur in wasserdurchlässiger bzw. wassergebundener Ausführung erlaubt. Da sich aufgrund der schmalen Erschließungswege der Autoverkehr möglichst zurückhaltend präsentieren soll, ist maximal ein Stellplatz pro Grundstück zulässig.

Um den Eingriff ins Gelände weitgehend zu minimieren, sind Stellplätze nur entlang des Erschließungsweges in einer Tiefe von maximal 2,5 m zulässig. Garagen und Carports sind aufgrund der Erhaltung des Landschaftsbildes ausgeschlossen.

2.7 Aufschüttungen und Abgrabungen

Um Veränderungen des natürlichen Landschaftsbildes einzuschränken, sind Aufschüttungen und Abgrabungen allgemein bis 50 cm, im Zusammenhang mit baulichen Anlagen bis maximal 80 cm zulässig. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen können die Aufschüttungen oder Abgrabungen ausnahmsweise im Einzelfall größer ausfallen. Die Notwendigkeit hierfür muss anhand von Geländeschnitten belegt werden.

3. Umweltbelange/Artenschutz

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht nach § 2a BauGB ausführlich dargestellt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Artenschutz wurde im „artenschutzrechtlichen Beitrag“ vom 05.12.2013 untersucht. Die wesentlichen Aussagen wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

Umweltbericht und Artenschutzbeitrag wurden von Frau Christine Siebert, Garten- und Landschaftsarchitektin, erstellt.

4. Verkehr

4.1 Äußere Erschließung

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Unteren Lichsenweg.

4.2 Innere Erschließung

Die landwirtschaftlichen Wege des vorhandenen Wegenetzes werden für die innere Verkehrerschließung unverändert übernommen. Zur Optimierung erfolgt eine teilweise Ergänzung des Wegenetzes.

Da die bestehenden Wege teilweise über private Grundstücke verliefen, wurden diese Flächenanteile von der Stadt Lörrach bereits erworben. In Verlängerung des Unteren Lichsenweges ist

ein geringfügiger Ausbau notwendig, da hier ein Grunderwerb aufgrund der Eigentümereinwendungen nicht möglich war.

Für die bessere Erschließung des Gartenhausgebietes werden zusätzliche Fußwege über die Grundstücke Flst.-Nr. 1194 und am östlichen Rand des Plangebietes über die Flurstücke Nr. 798, 806/1, 813, 816, 817 und 818 festgesetzt.

4.3 Ruhender Verkehr

Ein öffentlicher Parkierungsbedarf besteht nicht, daher werden keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Private Stellplätze sind auf den jeweiligen Gartengrundstücken entlang der öffentlichen Wege bis zu einer maximalen Tiefe von 2,5 m möglich. Die Anlegung von Stellplätzen außerhalb dieser Flächen ist unzulässig.

4.4 Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet ist nicht an das öffentliche Nahverkehrssystem angebunden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Elektrizität, Gas- und Wasserversorgung

Da im Gartenhausgebiet keine dauerhafte Wohnnutzung zulässig ist, ist eine Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser nicht notwendig.

5.2 Schmutzwasser

Im Gartenhausgebietes ist keine dauerhafte Wohnnutzung zulässig und folglich sind auch keine Schmutzwasserableitungen vorgesehen. Aus Gründen des Bodenschutzes, des Nachbarschutzes und der Hygiene ist eine Entsorgung des Schmutzwassers auf den privaten Grundstücken nicht zulässig. Toiletten (z.B. chemische Camping-Toiletten), die privat ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden, sind davon ausgenommen.

5.3 Niederschlagswasser

Das Regenwasser ist flächenhaft zu versickern bzw. über vorhandene natürliche Wasserläufe abzuleiten.

Im Interesse der Grundwasserneubildung sind versiegelte Flächen zu vermeiden und geeignete Maßnahmen zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vorzusehen. Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden. Aufgrund der Topographie und der Geologie ist das anfallende Niederschlagswasser nicht punktuell, sondern flächenhaft zu versickern.

Unbeschichtete zink-, kupfer- und bleihaltige Bleche zur Regenwasserentsorgung sind aus Gründen des Umwelt- und Gesundheitsschutzes nicht zulässig.

6 Nachrichtliche Übernahmen – Gewässerrandstreifen

Entlang der Flurstücke am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Manzentelgraben. Ab der Böschungsoberkante wird ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen gem. §29 Wassergesetz Baden-Württemberg nachrichtlich übernommen und im Plan dargestellt.

7. Folgeeinrichtung

Durch den Bebauungsplan entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen.

8. städtebauliche Daten

Gartenhausgebiet	6,7 ha	93 %
Verkehrsflächen	0,5 ha	7 %

Plangebietsgröße	7,2 ha	100 %
------------------	--------	-------

8. Kosten der Erschließung

Die bestehende Erschließung wird im Wesentlichen beibehalten.

Der Untere Lichsenweg wurde teilweise ausgebaut.

Ergänzend sind langfristig Erschließungsverbesserungen angedacht: Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca. 21.000 €.

9. Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.