



**Fachbereich/Eigenbetrieb**    **Stadtplanung/Baurecht**

**Verfasser**    Stephan Färber

**Vorlage Nr.**    052/2014

**Datum**    05.03.2014

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ortschaftsrat Haagen	öffentlich-Vorberatung	18.03.2014	
Ausschuss für Umwelt und Technik/ Betriebsausschüsse/ Umlegungsausschuss	nicht öffentlich-Vorberatung	20.03.2014	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	01.04.2014	

### Betreff:

### **Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Stutz/Brendle,, - Beschluss Offenlage**

### Anlagen:

1. Übersichtsplan (Anlage 1)
2. Satzung (Anlage 2)
3. Planzeichnung (Anlage 3)
4. Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften (Anlage 4)
5. Begründung (Anlage 5)

### Beschlussvorschlag:

1. Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt entsprechend dem Bericht zur frühzeitigen Beteiligung.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage nach § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchzuführen.

## 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 - Umweltbericht  - Bebauungsplan  - Wegausbau (Unt. Lichsenweg)	Vorgesehen  € 7.000  13.000  13.500	erforderlich  €	<b>Ergebnishaushalt</b> Profitcenter: 5110 02 00 2310 Sachkonto: 4429 4000 4271 0000  Finanzierung FB Straßen/Verkehr/Sicherheit
<b>Finanzplanung:</b>  Jahr 2014 ff -Wegneubau (ca. 350 qm)  -Grunderwerb für Wegneubau	20.600  10.000 zzgl. Vermessungskosten		Finanzierung FB Straßen/Verkehr/Sicherheit  Finanzierung FB Straßen/Verkehr/Sicherheit

## 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 14.03.2013 ein neuer Aufstellungsbeschluss sowie eine erneute frühzeitige Beteiligung der Bürger und Behörden nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte vom 02.04.2013 bis 03.05.2013.

Danach wurde in Absprache mit dem Landratsamt Lörrach der Artenschutz detailliert untersucht, so dass nun im Frühjahr 2014 die Offenlage ansteht.

Der Bebauungsplan ist entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4. Bericht zur frühzeitigen Beteiligung**

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

**EnBW, 04.04.2013**

**Telekom, 04.04.2013**

**badenova, 05.04.2013**

keine Einwendungen

Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich.

**ANUO Aktionsgemeinschaft Natur- und Umweltschutz Oberbaden e.V.,  
01.05.2013**

4.1 Inwieweit Stellplätze versiegelt werden dürfen, sollte genauer beschrieben werden.

4.2 Dass Schnitthecken nicht zulässig sind, sollte neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen auch in den Örtlichen Bauvorschriften erwähnt werden.

**Stellungnahme FB 2300:**

Zu 4.1: Die Begründung zur Stellplatzversiegelung wird konkretisiert.

Zu 4.2: Die Festsetzung zu Schnitthecken erfolgt abschließend nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB. Eine zusätzliche örtliche Bauvorschrift hierüber ist nicht notwendig und erscheint nicht sachgerecht.

**Landratsamt Lörrach, 02.05.2013**

**A. Landratsamt - Umwelt**

**A.1. Naturschutz**

**Eingriffsregelung:**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Stutz/Brendle hat Veränderungen auf den Naturhaushalt zur Folge, so dass gem. § 1a BauGB die Eingriffsregelung zu berücksichtigen ist. Eine abschließende Stellungnahme könne jedoch erst nach Prüfung des geplanten Umweltberichts erfolgen.

**Biotopschutz:**

Auf dem Flst. 1177 befindet sich teilweise das nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 32 NatSchG BW besonders geschützte Biotop „Feldgehölz Haagen Chappert“, Biotop-Nr. 8312-336-0038.

Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung eines besonders geschützten Biotops führen können, verboten. Durch eine Nutzung des Flst. 1177 als Garten kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass dieses entweder beeinträchtigt (Müllablagerung) oder sogar teilweise zerstört werde (Rodung).

**Artenschutz**

**Verweis auf die Stellungnahme vom 14.02.2011:**

Durch die Aufstellung einer Bauleitplanung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht direkt ausgelöst. Das bedeutet jedoch nicht, dass sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausgeblendet werden können. Für das Erfordernis der Vollzugsfähigkeit des Plans ist die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote bereits im Verfahren der Planaufstellung notwendig.

Die offenen Flächen im bestehenden Streuobstbereich stellen ein notwendiges Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse dar.

Für diesen Bereich des Bebauungsplans ist daher aus naturschutzfachlicher Sicht eine Kleinparzellierung der Streuobstflächen mit umzäunten Gärten und gegebenenfalls Hütten sehr ungünstig. Um diese Flächen in seiner Nahrungshabitatsfunktion zu erhalten, ist eine großflächige Offenheit des Geländes notwendig.

Vor allem für die in unmittelbarer Nähe gelegene Wochenstube einer Kolonie der Fledermausart „Großes Mausohr“ ist dieses Nahrungshabitat von zentraler Bedeutung. Die Mausohren gehören zu den Fledermausarten, die ihre Beute im Langsamflug orten und absammeln können. Sie fressen daher nicht nur Fluginsekten, sondern auch andere Insekten und wirbellose Tiere, die sie vom Boden aufsammeln. Sie orten dabei normal mit Ultraschall, aber auch passiv, was eine akustisch saubere Umgebung voraussetzt. Für die Jagd am Boden muss die Fläche übersichtlich und frei sein. Sind die Flächen zu klein parzelliert (z.B. durch Hecken und Gebüschstrukturen) kann die Fledermaus keine Nahrung vom Boden aufnehmen.

Ausweichmöglichkeiten auf andere in der Nähe befindlichen Nahrungshabitate sind für die Fledermäuse nicht möglich, da in der nächsten Zeit in unmittelbarer Nähe weitere Baugebiete erschlossen werden (BP Neumatt, BP Neumatt – Brunnwasser und BP Talacker). Da durch diese ähnliche Nahrungshabitate verloren gehen, kommt diesem Gebiet eine besondere Bedeutung zu (Summationseffekt). Eine Veränderung dieser Streuobstflächen hätte somit eine indirekte Zerstörung dieser Wochenstube zur Folge und würde den Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG auslösen. Damit dies nicht geschieht, sei bei der Aufstellung des Bebauungsplans darauf zu achten, dass diese Streuobstwiesen erhalten bleiben.

Das Landratsamt Lörrach hat gefordert, dass der Artenschutz, insbesondere Fledermäuse, Vögel und Reptilien, umfassend untersucht werde.

#### **Stellungnahme FB 2300:**

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht nach § 2a BauGB ausführlich dargestellt. Der Umweltbericht wurde mit dem Landratsamt Lörrach abgestimmt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Artenschutz wurde nach der frühzeitigen Beteiligung in Abstimmung mit Landratsamt Lörrach umfassend untersucht. Die wesentlichen Aussagen des „artenschutzrechtlichen Beitrags“ vom 05.12.2013 wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

#### **Wesentliche Inhalte des Umweltberichts:**

- Der Biotopschutz wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Der Erhalt des Streuobstbestandes wird im B-Plan festgesetzt.

- Die Zäune im Streuobstgebiet wirken sich nicht störend auf die Fledermäuse aus.

### **A.2. Abwasserbeseitigung**

In die planungsrechtlichen Festsetzungen ist mit aufzunehmen, dass die Versickerung

- a. über 30 cm belebtem, grünen Oberboden oder
- b. über geeigneten Filtereinrichtungen (Spezialsubstrat etc.) nach vorheriger Absprache mit dem LRA Lörrach, Fachbereich Umwelt, zu erfolgen hat.

Eine unterirdische Versickerung oder Schachtversickerung ist unzulässig.

#### **Stellungnahme FB 2300:**

Die Informationen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **A.3. Wasserversorgung / Grundwasserschutz**

Ein Teil des Bebauungsplans liegt in Zone III des Wasserschutzgebiets Grütt. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

#### **Stellungnahme FB 2300:**

Die Grenze des Wasserschutzgebiets wird in den Bebauungsplan übernommen. Der Bebauungsplan widerspricht der Rechtsverordnung zum Wasserschutzgebiet nicht.

### **A.4. Altlasten / Bodenschutz**

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten bekannt.

## **B. Landratsamt - Landwirtschaft**

Das Flst. 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. 813 angrenzende Weg eine geeignete Abgrenzung vom Gartenhausgebiet zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen darstellt.

Durch eine Gartennutzung des Flst. 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 FB 2300:**

Das Flst. 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.

**C. Landratsamt Flurneuordnung**

Keine Betroffenheit

**Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-,  
Denkmal- und Gesundheitswesen, 09.04.2013**

keine Einwendungen

**Stellungnahme FB 2300:**

Die Hinweise zu möglichen archäologischen Bodenfunden werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

**4.2 Öffentlichkeit**

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Schwenzer