

Bebauungsplan „First / Schlatt“

Begründung Teil 1 - Städtebaulicher Teil

INHALT

1. Allgemeines	2
2. Begründung der Planungsrechtlichen Festsetzungen.....	5
3. Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	10
4. Umweltbelange	11
5. <i>Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden</i>	16
6. Flächenbilanz	17

1. ALLGEMEINES

1.1. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 5,9 ha große Fläche entlang der Südseite des Hünenbergs bis über die Kuppe hinweg.

Das Plangebiet wird im Norden vom Hünenbergweg, im Süden von der nördlichsten Gebäudereihe des Wohngebietes „Südhang Hünenberg“, im Osten von einem Wirtschaftsweg sowie einer Freileitung und im Westen vom Flst. 1137 begrenzt. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

Der Umfang ist somit etwas kleiner als der im Flächennutzungsplan dargestellte Bereich. Grund hierfür ist einerseits die Struktur vor Ort: Westlich der derzeit gewählten Plangrenze wird der Bewuchs in Gebiet nach und nach immer waldartiger, ebenfalls existiert dort ein genehmigtes Wohnhaus, was für das übrige Plangebiet untypisch ist. Darüber hinaus wurde der derzeitige Geltungsbereich mit der Unteren Naturschutzbehörde so abgestimmt, um die Eingriffsfläche nicht weiter zu vergrößern.

1.2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet ist im oberen Bereich entlang der Hangkuppe des Hünenbergs gelegen und bildet den nördlichen Abschluss des Baugebietes „Südhang Hünenberg“ aus den 1980er Jahren. Im Nordwesten schließt das Plangebiet „Zum Blauenblick“ an, nach Norden und Osten folgt freies Feld; noch in Hörweite ist die Autobahn 98 gelegen. Das Gelände steigt im Osten steil nach Norden an, nach Westen flacht der Hang deutlich ab. In der Nordwestecke tangiert eine 110 kV-Freileitung das Gebiet, welche einen entsprechenden Schutzstreifen benötigt. Die Grundstücke sind bis auf die bestehenden Wege in privatem Einzeleigentum. Für die geplanten neuen Wege sind noch Flächen zu erwerben.

Das Gebiet selbst wird heute bereits als Gartenhausgebiet genutzt und ist größtenteils von privaten Gärten dominiert, die eine unterschiedliche Intensität an Nutzung erfahren. Einige Bereiche sind von Wald i.S. des Waldgesetzes bewachsen, ansonsten wechseln sich Buschwerk, Wiesen und Streuobstbestände mit Gärten ab, die teilweise naturnah, teilweise als Ziergärten hergerichtet sind. Auf den Grundstücken sind größtenteils Garten- und Gerätehütten zu finden, aber auch einige größere Gebäude, die

deutlich über einen gärtnerischen Bedarf hinausgehen. Daneben werden im Nordosten einige Flurstücke als Lagerplätze für Brennholz genutzt, in anderen Bereichen sind einige Grundstücke seit längerer Zeit ohne Nutzung.

In Ost-West-Richtung erschließen mehrere Wege das Gebiet, die allerdings über keine Vernetzung untereinander verfügen. Entlang des Flst. 1149 existiert ein Trampelpfad, der intensiv genutzt wird.

Aufgrund seiner Lage an zwei Wohngebiete angrenzend sowie mit stellenweise guten Ausblicken ins Wiesental Richtung Basel wird das Plangebiet von vielen Menschen als Spaziergebiet oder Garten genutzt. Motorisierter Verkehr existiert lediglich zur Anfahrt der Grundstücke.

1.3. Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

Für Teile des Plangebietes existiert der Bebauungsplan Nr. 020/13 „Südhang Hünerberg“ vom 03.06.1978. Der Plan setzt hier „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. „Fläche für die Forstwirtschaft“ fest, diese ist entsprechend als Außenbereich zu betrachten. Dies trifft auch für den östlichen Teil des Plangebietes zu, der bislang als unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB einzustufen ist.

Der gemeinsame Flächennutzungsplan 2022 Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein vom 25.11.2011 stellt für die Fläche Grünfläche mit Zweckbestimmung Kleingärten dar, der Bebauungsplan wird also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4. Erfordernis der Planung

Das Plangebiet wird heute bereits entsprechend einem Gartenhausgebiet genutzt, die planungsrechtliche Sicherung fehlt allerdings (siehe Abschnitt 1.3).

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist aus mehreren Gründen erforderlich. Die bereits seit Jahren übliche Nutzung soll in eine geregelte Form überführt werden. Hierdurch wird es auch möglich, den Umfang an baulichen Anlagen im Plangebiet klar zu regeln. Schließlich fließen in den Bebauungsplan auch ökologische Belange ein, sodass sichergestellt werden kann, dass die Nutzung als Gartenhausgebiet ohne ökologische Nachteile stattfindet.

Generelle Ziele der Planung sind:

- Sicherung des Gebietes als Sondergebiet „Gartenhausgebiet“
- Verbesserung der Wegeverbindungen im Gebiet
- Sicherung von ökologischen Belangen

1.5. Städtebauliches Konzept

Das Gebiet soll als Übergang von bebauten Gebieten in die freie Landschaft grundsätzlich erhalten bleiben.

Um die Funktion als Naherholungsgebiet besser ausfüllen zu können, soll das Wegenetz um zwei Fußwegeverknüpfungen zwischen den heute ausschließlich hangparallelen Erschließungsachsen ergänzt werden.

Die unterschiedlichen Festsetzungen sollen einer Verbauung des Gebietes durch ein Übermaß an Garten- und Gerätehütten sowie gebietsfremde Nutzungen entgegenwirken und dafür Sorge tragen, dass die ökologische Wertigkeit des Gebiets erhalten bleibt.

2. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

2.1. Abgrenzung des Plangebietes

Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches im dargestellten Umfang ist erforderlich, um eine bereits bestehende Nutzung des Gebiets in einen planungsrechtlich geregelten Rahmen zu fassen und das Gebiet einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

2.2. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Nebenanlagen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird SO – Sondergebiet Gartenhausgebiet festgesetzt. Dies entspricht in weiten Teilen des Gebietes der bereits bestehenden Nutzung. Die Festsetzung ermöglicht eine gärtnerische Nutzung sowie bauliche Anlagen in geregelter Umfang. Ein dauerhafter Aufenthalt von Personen oder Tieren im Gebiet ist nicht erwünscht, da die hierfür erforderliche Infrastruktur nicht vorhanden ist und ein dauerhafter Aufenthalt von Menschen oder Tieren das Entstehen von umfangreicheren baulichen Anlagen fördern würde, als dies hier städtebaulich und landschaftsplanerisch sinnvoll ist. Eine temporäre Beweidung der Wiesen ist allerdings durchaus möglich – lediglich der dauerhafte Aufenthalt, der u.a. einen Stall nach sich ziehen würde, ist unzulässig.

Zulässig sind ausschließlich Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Gartengeräten und sonstiger für die Nutzung des Gartengrundstückes notwendigen Dinge dienen. Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Entsprechend sind Anlagen für Tierhaltung, Feuerstätten und Toilettenanlagen grundsätzlich unzulässig, auch Baustellen-Toiletten sind nicht zulässig, da diese nicht in ein naturnahes Umfeld passen. Toiletten, die privat ordnungsgemäß mit geringem Aufwand (z.B. ohne Anfahrt von größeren Fahrzeugen) gereinigt und entsorgt werden können, sind zulässig.

Bauliche Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen sind ebenfalls unzulässig, da diese Anlagen ebenfalls nicht mit einer naturnahen Nutzung in Einklang zu bringen sind und häufig den Einsatz größerer Baufahrzeuge benötigen, die nicht ins Gebiet anfahren können. Die Lagerung von Brennholz über den persönlichen örtlichen Bedarf hinaus stellt eine Lagernutzung dar, für die das Gebiet aufgrund seiner

Funktion als Naherholungsgebiet nicht geeignet ist; weiterhin bedingt eine größere Lagermenge von Brennholz den Einsatz größerer Fahrzeuge.

Maß der baulichen Nutzung

Im Gebiet sind ausschließlich eingeschossige Gebäude unabhängig von der Vollgeschoss-Definition nach Landesrecht zulässig. Die Gebäude dürfen also nur eine Nutzungsebene aufweisen. Dachgeschosse oder Unterkellerungen sind nicht zulässig. Die Traufhöhe (diese ist definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut) darf maximal 2,5 Meter, die Firsthöhe maximal 3,0 Meter betragen. Bezugspunkt ist die durchschnittliche Höhe bergseits des ursprünglichen Geländes bevor Gartenhütten und Erschließungsanlagen errichtet wurden.

Diese Festsetzung begrenzt die Kubatur der Gebäude auf ein Maß, bei dem diese gegenüber dem Naturraum in den Hintergrund treten, außerdem sind Gartenhütten dieses Umfangs noch ohne größere Eingriffe in die Umgebung möglich (Größe der Fundamente und Abgrabungen).

Um einer übermäßigen Dichte von Gartenhäusern vorzubeugen und sicherzustellen, dass die Grundstücke eine Mindestgröße aufweisen, bei der eine gärtnerische Nutzung auch möglich ist, dürfen Gartenhäuser nur auf Grundstücken errichtet werden, die größer als 150 m² sind. Grundsätzlich darf die Grundfläche der Gartenhäuser maximal 12 m² betragen. Diese Größe genügt der Unterbringung der für die gärtnerische Nutzung notwendigen Gerätschaften.

Nebenanlagen

Je Grundstück ist ein Freisitz mit einer Fläche von maximal 12 m² zulässig. Diese Fläche ist ausreichend für den Aufenthalt im Garten und ist in der Regel ohne größere Geländeingriffe herstellbar.

2.3. Grenzabstände

Gebäude müssen einen Abstand von mindestens 2 Meter zu den Grundstücksgrenzen einhalten. Dies dient auch der Durchgrünung des Gebietes. Wenn zudem mehrere Gartenhütten an den Grenzen zusammen stünden, würden diese von Außen als eine bauliche Anlage wahrgenommen. Dies würde jedoch die gewünschte städtebauliche Körnung im Gebiet ad absurdum führen.

2.4. Verkehrsflächen und Stellplätze

Verkehrsflächen:

Der Hünerbergweg ist angesichts seiner Breite auch als Fahrweg geeignet und wird daher als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die übrigen hangparallelen Wege sind nur ausnahmsweise für das Befahren mit Fahrzeugen geeignet und werden daher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg / Wirtschaftsweg“ festgesetzt. Die das weitgehend parallele Wegenetz ergänzenden Stichwege den Hang hinauf sind als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt, da diese nur den Fußgängern als Verknüpfung dienen sollen.

Stellplätze:

Um einerseits die Wege von parkenden Autos freizuhalten, andererseits den Gärten keine übermäßig großen Flächen für Parkplätze zu entziehen ist je Gartenhausgrundstück entlang der Erschließungswege in einer Tiefe von bis zu 2,5 Meter maximal ein Stellplatz zulässig.

2.5. Wald

Am nördlichen Rand des Gebietes ist eine Fläche als Wald i.S. des Waldgesetzes Baden-Württemberg (LWaldG) festgesetzt. In diesem Bereich sind ist Ausnahme von Zäunen keinerlei Bebauung zulässig. In einem Schutzstreifen von 15 Metern sind keine Gebäude zulässig. Dies dient dem Schutz von Personen durch herunterfallende Äste. Im als Wald festgesetzten Bereich sind Bäume grundsätzlich zu erhalten.

Bei Baumfällungen in diesem Bereich ist die Forstzentrale beim Landratsamt hinzuzuziehen.

2.6. Private Grünfläche

Im Anschluss an das als Wald festgesetzte Areal sind einige Flächen als Private Grünfläche festgesetzt. Diese Flächen sind – auch wenn sie nicht als Wald i.S. des Waldgesetzes definiert sind – schützenswerte, von größeren Bäumen bestandene Bereiche, die nicht als Gartenhausgebiet nutzbar sind und daher als private Grünfläche von jeglichen baulichen Anlagen mit der Ausnahme von Zäunen freizuhalten sind.

2.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Versickerung von Regenwasser

Das Gebiet ist nicht an die Kanalisation angeschlossen. Daher ist auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser vorbehaltlich des Wasserrechts auf den jeweiligen Grundstücken flächenhaft zu versickern. Da bei unbeschichteten Zink-, Kupfer- und bleihaltigen Blechen die Gefahr eines Eintrags von Metallen in den Boden gegeben ist, sind diese nicht zulässig. Eine flächenhafte Versickerung hat über 30 cm belebtem und begrüntem Oberboden zu erfolgen, alternativ kann nach Rücksprache mit dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt und Klima auch eine andere geeignete Filtereinrichtung genutzt werden.

Stellplätze

Zur Minimierung der Flächenversiegelung im Gebiet sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Abstützung für Stellplätze sind ausschließlich als Trockenmauern zulässig. So werden weitere Trittsteinbiotope für Eidechsen geschaffen, die zu einer stärkeren Verbreitung der Tiere beitragen können. Darüber hinaus dient eine naturnahe Gestaltung der Stellplätze dem Gebietscharakter eines naturnahen Erholungsraumes. Die Herstellung bzw. der Umbau von Stellplätzen und dazugehörigen Stützmauern sind nur von Anfang April bis Mitte Mai und Ende August bis Ende Oktober zulässig, damit die betroffenen Tiere flüchten können.

Gewächshäuser

Überdachungen, die dem Schutz von Pflanzen dienen sowie Gewächshäuser sind nur temporär während der Vegetationszeit von April bis Oktober zulässig und dürfen pro Grundstück eine Größe maximal 5 m² nicht überschreiten. Größere sowie dauerhaft aufgebaute Anlagen dieser Art würden eine zu große Menge an baulichen Anlagen erzeugen und entsprechen keinem Gebiet, das sowohl gärtnerischen wie auch naturnahen Charakter aufweisen soll.

Fällarbeiten

Rodungs- und Fällarbeiten sind ausschließlich in der vegetationsarmen Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen.

2.8. Bindungen für Bepflanzungen und Anpflanzungen

Um den durchgrünten Charakter des Gebietes zu halten und zu stärken, wurden Festsetzungen sowohl zum Erhalt als auch zur weiteren Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. Um auf die unterschiedlichen Bereiche angemessen eingehen zu können, unterscheiden sich diese Festsetzungen je nach Areal.

Grundsätzlich sind abgängige Bäume durch gleichwertige, standortgerechte, einheimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 oder 2 zu ersetzen, um die Dichte des Baumbestands zu erhalten. Beim Bau von Gartenhäusern ist als ökologischer Ausgleich für die überbaute Fläche ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend der Pflanzenliste 2 zu pflanzen; ebenso verhält es sich beim Anlegen von Stellplätzen. Hier ist ebenfalls ein Baum entsprechend Pflanzenliste 2 erforderlich, hier kommen aber mit den Festsetzungen zu den Trockenmauern (siehe in der Begründung Nr. 2.7) weitere ökologische Maßnahmen hinzu.

Schnithecken sind mit Ausnahme von Eibe, Hainbuche und Liguster nicht zugelassen; bei diesen Arten handelt es sich um heimische Arten, die gut in das Gebiet passen.

Einige Bäume wurden als besonders ökologisch wertvoll eingestuft und sind daher mit expliziten Pflanzerhaltungen versehen. Diese dürfen nur in Rücksprache mit der mit der Forstzentrale bzw. der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Lörrach gefällt werden und müssen gleichwertig aus den Pflanzenlisten ersetzt werden.

2.9. Nachrichtliche Übernahmen

Kampfmittel-Verdachtsflächen

Im zweiten Weltkrieg wurden Grabensysteme am Hünerberg hergestellt. Aufgrund von Luftbildern weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg auf die Kampfmittel-Verdachtsflächen hin. Bei Bodenarbeiten sollte mit der erforderlichen Sorgfalt gearbeitet werden.

Freileitung mit Schutzstreifen

Für die 10-kV-Leitung Wyhlen-Lörrach wird ein 2 x 20 Meter breiter Schutzstreifen ausgewiesen. Innerhalb der Flächen sind bauliche Anlagen und Anpflanzungen Höhenbeschränkungen unterworfen, die sich im Einzelfall aus den VDE-Vorschriften (insbesondere DIN EN 50423 und DIN VDE 0210) ergeben.

3. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

3.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Wahrung des Gebietscharakters als naturnahes Gartenhaus- und Naherholungsgebiet sind als Dacheindeckung und Fassadenverkleidung sind ausschließlich gedeckte sowie natürlich wirkende Farbtöne zulässig. Großformatige Platten sowie reflektierende Materialien sind aus diesen Gründen ebenfalls nicht zulässig.

3.2. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Einfriedigungen

Das Gebiet zeichnet sich heute durch seinen naturnahen und offenen Charakter aus. Die von den Wegen direkt wahrnehmbaren Elemente sind die Einfriedigungen der Grundstücke. Um den Charakter des Plangebietes zu bewahren werden die Art und der Umfang von Einfriedigungen geregelt.

Übermäßig hohe oder komplett undurchsichtige Zäune engen die Wege optisch ein, weiterhin soll eine Durchlässigkeit für kleinere Lebewesen gewährleistet bleiben; daher dürfen künstliche Einfriedigungen nicht höher als 1,20 Meter sein und sind nur in transparenter Form zulässig. Künstliche Einfriedigungen aus Kunststoff oder Metall sind mit standortgerechten Sträuchern abzupflanzen (siehe Pflanzenliste). Bauzäune oder Stacheldraht widersprechen dem Gebietscharakter bzw. sind für Spaziergänger gefährlich und daher ausgeschlossen.

Um die Eingriffe in den Boden zu minimieren sind Fundamente für künstliche Einfriedigungen lediglich als Punktfundamente und nicht als Streifenfundamente zulässig.

Geländeänderungen und Stützmauern

Im Plangebiet sollen Geländeänderungen nur in geringem Umfang stattfinden, um den Gebietscharakter zu erhalten. Daher sind Aufschüttungen oder Abgrabungen sowie Stützmauern nur in einer Höhe von bis zu 0,5 Meter zulässig. Diese Höhe ist in der Regel ausreichend, um das Gelände gärtnerisch zu nutzen; falls höhere Abfangungen erforderlich sein sollten, so kann dies durch Terrassierung des Geländes stattfinden. Die einzelnen Stufen müssen jedoch einen Abstand von mindestens 2,0 Meter aufweisen. Auch bei Abbruch und Neuerrichtung von Gartenhäusern darf es nicht zu Geländeerhöhungen kommen.

3.3. Sammelbehälter für Niederschlagswasser

Als Sammelbehälter für Niederschlagswasser kommen häufig bunte Kunststofftonnen zum Einsatz. Diese industrielle Materialität ist im Plangebiet jedoch nicht erwünscht, weswegen Behälter, die nicht aus natürlichen Materialien bestehen (wie z.B. Holztonnen) immergrün zu bepflanzen sind. Übermäßig grelle und reflektierende Farben sind für Sammelbehälter grundsätzlich nicht zulässig.

4. UMWELTBELANGE

Umweltbericht, Artenschutz

Umweltbelange

Zur Klärung der Umweltbelange wurde ein Umweltbericht erstellt. Darin enthalten sind neben einer Betrachtung der Auswirkungen auf die erforderlich zu untersuchenden Schutzziele auch die artenschutzrechtlichen Prüfungen der Verbotstatbestände. Diese beruhen auf gesonderten Artenschutzgutachten.

Gemäß dem Umweltbericht entstehen keine maßgeblichen Konflikte mit den betroffenen Schutzgütern. Mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplans werden bauliche Maßnahmen im Bereich der Gartenanlage zulässig. Für Flächen, die größer sind als 150 m², betrifft dies eine Gartenhausfläche von maximal 12 m², einen Freisitz von maximal 12 m², sowie einen Stellplatz entlang des Erschließungswegs in einer Tiefe von 2,5 Metern (12 m²). Teilweise gibt es aber auch Flächen, die das Maß der baulichen Nutzung

schon ausgefüllt haben. In der Summe ergeben sich bauliche und anlagenbedingte Beeinträchtigungen in der Größe von maximal 2292 m².

Um die veranschlagte Ausgleichsleistung von 650 Punkten pro Baum *berechnet auf 25 Jahre Wuchszeit zu erreichen, müssen 4 mal verpflanzte Bäume auf stark wachsender Unterlage mit einem Stammumfang von mindestens 25 Zentimetern* (=entspricht einem Durchmesser von 8 Zentimeter) verwendet werden

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgte eine Gesamtbeschreibung der im Gebiet vorkommenden Biotoptypen. Für die Eingriffsbewertung wurde der potentielle Verlust der zulässig werdenden Bodenversiegelungen unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestands heran gezogen. Dabei wurde bezüglich der Ökopunktebewertung auf Basis der bestehenden Biotoptypenkartierung so detailliert wie möglich auf die Verluste der tatsächlich vorhandenen Biotoptypen Rücksicht genommen. Insgesamt erfolgt durch die Kompensationsmaßnahmen eine deutliche Überkompensation.

Schutzgut Boden:

Kleinflächige, aber aufgrund der damit verbundenen Vollversiegelung gravierende Beeinträchtigungen beim Schutzgut Boden entstehen durch den Bau der Hütten und Nebenanlagen. Insgesamt ist mit einer (Voll)versiegelung von 2292 m² zu rechnen. Im Gebiet selbst bestehen keine Möglichkeiten, durch Entsiegelungen einen direkten Ausgleich herbei zu führen. Daher wurde der Eingriff beim Schutzgut Boden bilanziert und über die Überkompensation beim Schutzgut Pflanzen und Tiere mitkompensiert.

Schutzgut Wasser

Bezüglich des Schutzguts Wasser bestehen geringe Konflikte. Die Grundwasserzufuhr bleibt trotz der Versiegelung von rund 2292 m² nahezu unbeeinflusst, da das Oberflächenwasser seitlich über belebtem Oberboden versickert wird. Auswirkungen auf das Schutzgut Oberflächenwasser bestehen keine. Das Gebiet entwässert zwar in den Rüttegraben, doch dieser ist ausreichend weit entfernt und es bestehen keine direkten Fließverbindungen. Daher ist höchstens bei Starkregenereignissen mit einem oberflächlichen Abfluss aus dem Eingriffsgebiet zu rechnen. Durch den Eingriff entstehen

aber keine Wirkungen, die entweder eine deutliche Erhöhung der Wassermengen oder den Eintrag umweltrelevanter Stoffe mit sich bringen könnten.

Schutzgut Klima und Luft

Das Eingriffsgebiet liegt in einer Zone, der auf Grund lokaler Austauschprozesse und häufiger Inversionswetterlagen vor allem zu bestimmten Jahreszeiten eine erhöhte Bedeutung bei der Klima- und Luftreinhaltung des vorderen Wiesentals zukommt. Dennoch sind die Eingriffe zu klein, um die Klimawirksamkeit des Gesamtgebiets herabzusetzen. Durch die Ausgleichspflanzungen und die Festsetzung der Wald- und privaten Grünflächen ist langfristig eher mit einer Verbesserung der Klima- und Luftbedingungen zu rechnen.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Dem Eingriffsgebiet kommt angesichts seiner vielseitigen Strukturierung inmitten urbaner Ballungszentren trotz einiger Vorbelastungen (Autobahn, Hochspannungseitung, baulicher Wildwuchs) eine mittlere bis hohe Bedeutung zu. Im Moment ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die zulässig werdenden Baumaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzguts ergeben. Der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme stehen Ausgleichspflanzungen, Beseitigung ungeordneter Verhältnisse und baulichen Wildwuchs und naturnahe Ausgestaltung der Gartenanlage gegenüber. Langfristig ist, vor allem wenn zusätzlicher Wegebau die Erschließung- und Nutzung als Naherholungsgebiet fördert, mit einer Verbesserung dieses Schutzguts zu rechnen.

Schutzgut menschliche Gesundheit

Hier entstehen keine Beeinträchtigungen. Das Gebiet trägt durch seine Funktionen bei der Naherholung, dem Klimaaustausch, der Luftreinhaltung etc. eher zu einer Verbesserung der menschlichen Gesundheit bei.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand gemäß dem Geoportal der Stadt Lörrach sind im Plangebiet keine Kleindenkmale vorhanden. Im Osten des Gebiets befindet sich ein Starkstrommast. Im Westen des Gebiets sind im Bereich des Waldbiotops einige unbekannte Einrichtungen der Infrastruktur (Funkmast, Stromkästen) vorhanden. Im Gebiet selbst befinden sich einige Bauwerke. Dabei handelt es sich um möglicherweise

ohne Genehmigung erstellte Gartengebäude mit oder ohne Bestandsschutz. Deren weitere Handhabung wird von der Stadt Lörrach geregelt. Bezüglich dieses Schutzguts bestehen keine Beeinträchtigungen.

Emissionen und Energienutzung

Die im Gebiet zulässigen Gebäude sind nicht als Betriebs- und Aufenthaltsgebäude gedacht und daher derzeit ohne Stromanschluss und Wärmeversorgung geplant. Aussagen zur Energienutzung oder heizungsbedingte Emissionen entfallen damit.

Artenschutz und biologische Vielfalt

Das gesamte Plangebiet ist angesichts seines hohen Grades an kleinräumiger ökologischer Strukturierung von mittlerer bis hoher Bedeutung bezüglich der biologischen Vielfalt. Hohe Wertigkeiten erreichen vor allem die Waldbiotopbereiche, da hier ein überdurchschnittlich hoher Anteil an stehenden Totholzbäumen und Altbäumen zu verzeichnen ist. Diese Bereiche sind für mehrere Spechtarten interessant. Auch für sekundäre Baumhöhlenbewohner, darunter auch Fledermäuse, und für xylobionte Käferarten, ist dieser Bereich sehr interessant. Mittlere Bedeutung haben auch die zahlreich im Gebiet vorhandenen Einzelbäume, Feldhecken und Gehölze, sofern sie standorttypisch und gebietsheimisch sind.

Die Vegetationsbestände sind bezüglich des Grünlands von geringer Bedeutung. Seltene Pflanzenarten konnten nicht nachgewiesen werden. Es ist davon auszugehen, dass das vorhandene Pflanzenangebot ein mittel bis hochwertiges Spektrum für heimische Schmetterlingsarten darstellt. Nachweise für besondere Arten gibt es aber im Gebiet selbst bisher keine.

Beim Artenschutz ergaben sich keine unlösbaren Konflikte. Bezüglich der Amphibien ist mit dem sporadischen Vorkommen von Grasfrosch und Erdkröte zu rechnen. Fortpflanzungshabitate sind keine vorhanden. Es handelt sich wohl um Einzeltiere, die im Norden des Gebiets (Grasfrosch) Sommerhabitate und im Südosten des Gebiets (Erdkröte) ihre Winterhabitate haben. In beiden Fällen sind keine Eingriffe zu erwarten, die den Populationszustand der Tiere erheblich beeinträchtigen könnten. Dabei besteht ein nicht ganz vermeidbares Restrisiko der Verletzung oder Tötung von Einzeltieren

durch bauliche Tätigkeiten oder gärtnerische Arbeiten, die aber im Rahmen der Unterhaltungspflicht der Parzellen unvermeidbar sind. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Im Plangebiet kommt die Blindschleiche vor. Vor allem im Übergangsbereich mit den südlich vorgelagerten Privatgärten der Häuser „Am Sonnenrain“ ist zusätzlich mit dem Vorkommen von Eidechsen zu rechnen. In geeigneten Habitaten des Plangebiets haben sich wohl kleine Teilpopulationen gebildet, die gemeinsam mit den Tieren in den Privatgärten die Lokalpopulation bilden.

Durch die Überplanung des bestehenden Gebiets als Kleingartengebiet und eine entsprechende Nutzung entstehen zunächst keine artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen. Die Verbotstatbestände werden allenfalls durch zulässig werdende Baumaßnahmen (Bau von Gartenhäuschen, Stellplätzen und Stützbauwerken) verletzt. Die möglichen Eingriffe sind jedoch immer punktuell und zeitlich gestaffelt. Eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustands der Lokalpopulation ist daher wenig wahrscheinlich. Um die Verbotstatbestände nicht zu verletzen, genügen Maßnahmen der Bauzeitenbeschränkung. Mögliche Baufenster sind April-Mitte Mai und Ende August bis Oktober. In dieser Zeit sind die Tiere aktiv und können bei Beginn der Störungen flüchten.

Außerhalb dieser Zeit droht die Zerstörung von Eiern oder Jungtieren oder die Störung in der Winterruhe. (Vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen sind nicht notwendig. Langfristig ist damit zu rechnen, dass die normale Kleingartennutzung angesichts der damit verbundenen Strukturvielfalt die Eidechsenpopulation fördert. Grundsätzlich genügen die besiedelten Habitats in den benachbarten Wohngebieten, um die Lokalpopulation aufrecht zu erhalten.

Im Planungsbereich wurden 34 Vogelarten beobachtet. Sie nutzen das Plangebiet teilweise als Bruthabitat, teilweise nur als Nahrungshabitat. Sehr seltene und bedrohte Arten konnten nicht nachgewiesen werden. Für den Grünspecht besteht Brutverdacht. Auch falls der Grünspecht nicht im Gebiet selbst brütet, stellen die totholzreichen Gehölzbereiche im Norden des Gebiets einen essentiellen Anteil seines Nahrungshabitats dar. Alle anderen Arten nutzen das Gebiet lediglich zur Nahrungsaufnahme bzw. sind weit verbreitete und nicht bedrohte Vogelarten. Die im Rahmen der Überplanung zulässig werdenden Eingriffe und Nutzungsmöglichkeiten sind naturschutzfachlich mit

den Zielen des Vogelschutzes abgestimmt. Langfristig ist mit dem Erhalt der bestehenden Strukturen zu rechnen, so dass sich keine Auswirkungen auf die Erhaltungsstände der lokalen Populationen ergeben. Für den Schutz der lokalen Brutvögel genügt es, die im Bebauungsplan „First / Schlatt“, Teil II: Textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften unter Punkt 8.4 genannten Zeiten als bauzeitliche Vermeidungsmaßnahme einzuhalten. Rodungs- oder Fällarbeiten sind demnach ausschließlich in der Vegetationsruhe zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Unter diesen Umständen kann es zu keiner Verletzung der Verbotstatbestände kommen. Bei Einhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 (1-3) nicht zu erwarten.

Bezüglich der Fledermäuse ergab sich eine geringe Nachweisdichte und eine unterdurchschnittliche Aktivitätsauslastung. Sechs Arten wurden nachgewiesen, wobei sich nur bezüglich der Rauhautfledermaus und der Mückenfledermaus eine Betroffenheit durch eine potentielle Quartierbelegung ergibt. Als potentielle Quartiere dienen vor allem spalten- und höhlenreiche Bäume. Da die Mückenfledermaus jedoch nur im Sommer anwesend ist und im Sommer nicht damit gerechnet werden muss, dass Bäume entfernt werden, ergibt sich für sie keine Gefährdung. Die Rauhautfledermaus kann auch im Winter anwesend sein, so dass sich in dieser für Baumfällungen zulässigen Zeit eine Verletzung des Verbotstatbestands nach Artenschutzrecht ergeben könnte. Daher müssen in dieser Zeit zur Fällung vorgesehene Altbäume zuvor von einem Fledermausgutachter besichtigt werden. Dies betrifft alle im Gebiet erfassten und gesicherten Einzelbäume sowie die Bäume im als solchen ausgewiesenen Waldbiotop. Sonstige Störwirkungen auf Fledermäuse sind keine zu erwarten. Der Verlust an potentiellen Spaltenquartieren kann im Moment in der Umgebung ausgeglichen werden.

5. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

5.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung fand vom 13.04.2015 bis 08.05.2015 statt, die Bekanntmachung erfolgte am 02.04.2015.

Von der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahme abgegeben, die eine Aufnahme der Flurstücke 1463 und 1464 in das Gartenhausgebiet anregte. Die Anregung wurde aufgrund des entgegenstehenden Flächennutzungsplans abgewogen.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB

Mit Schreiben vom 02.04.2015 wurden die Behörden und Dienststellen am Verfahren beteiligt.

Einige Stellungnahmen wiesen darauf hin, dass einige Daten im Umweltbericht über Begehungszeiten ergänzt werden mögen. Darüber hinaus wurden Hinweise zum Umgang des Waldes und zur Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen gegeben. Die Anregungen wurden berücksichtigt.

5.3. Formelle Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

Die formelle Beteiligung fand vom 15.08.2016 bis 30.09.2016 statt, die Bekanntmachung erfolgte am 06.08.2016.

Im Rahmen der formellen Beteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben. Diese bezog sich erneut auf die Einbeziehung der Flst. 1463 und 1464 in das Gartenhausgebiet. Die Anregung wurde nicht übernommen, da der Flächennutzungsplan entgegensteht und eine eingeschränkte gärtnerische Nutzung auch im Außenbereich gem. § 35 BauGB möglich ist.

5.4. Formelle Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.08.2016 beteiligt.

Es wurde erneut auf die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen; der Hinweis wurde bereits berücksichtigt.

6. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche	5,98 ha	100%
davon		
SO-Gebiet	4,98 ha	83%
Wald	0,20 ha	3%
Private Grünfläche	0,32 ha	6%
Straßen und Wege	0,48 ha	8%