



Fachbereich/Eigenbetrieb **Recht/Stiftungen/Baurecht**
Verfasser/in Andreas Greiffenberger
Vorlage Nr. 181/2019
Datum 06.09.2019

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	26.09.2019	

Betreff:

Unabhängiges Gutachten: zuverlässige Vorhersage, woher der Krottenweiher während und nach der Bebauung sein Wasser bekommt

Anlagen:

Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen: „unabhängiges Gutachten Krottenweiher“

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, das Thema weiterzuverfolgen und im Rahmen des Bauantragsverfahrens über das Ergebnis der fachtechnischen Überprüfung der vorzulegenden geologischen, hydrologischen bzw. hydrogeologischen Gutachten zu unterrichten.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

keine

**Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung.
Prioritäre Maßnahmen:**

1. Strategisches Ziel:
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Lörrach stärkt die Biodiversität und den naturnahen Artenreichtum auf öffentlichen und privaten Flächen.
3. Operatives Ziel:
4. Leitziel der Verwaltung:
5. Prioritäre Maßnahme:

Begründung:

Die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen hat in der Gemeinderatssitzung am 18.7.2019 den Antrag (siehe Anlage) gestellt, dass durch die Stadt Lörrach ein unabhängiges Gutachten in Auftrag gegeben werden soll, um zuverlässige Voraussagen zu treffen, woher der Krottenweiher während und nach einer weiteren Bebauung sein Wasser bekommt.

Einen generellen Überblick über die Geologie des Baugebietes gibt die Baugrundkarte der Stadt Lörrach aus dem Jahr 1978. Beim Bau des bestehenden Wohnhauses „Finkenweg 3a“ wurde im Jahr 1979 durch das Geotechnische Institut eine Baugrunduntersuchung vorgelegt, wonach eine erdstatisch sichere Gründung unter Beachtung der Ergebnisse der Untersuchung möglich ist. Aufgrund von Bedenken aus der Nachbarschaft wurde innerhalb des Verfahrens durch das Geotechnische Institut im Jahr 1980 zudem bestätigt, dass ihres Erachtens weder das hydrologische noch das statische Gleichgewicht des

Hanges durch die damals geplante Baumaßnahme gestört würde. Vor Erteilung der Baugenehmigung hatte sich der Eigentümer des Grundstücks „Finkenweg 3a“ zudem per Baulast dazu verpflichtet, den auf diesem Grundstück befindlichen Krottenweiher und den Zufluss dauernd zu erhalten. Auch eine Geotechnische Untersuchung aus dem Jahr 2000 bestätigte, dass zwar mit einem Eingriff Hangwasser angeschnitten würde, jedoch durch Zuleitung über ein Dränagesystem in den Krottenweiher aus geotechnischer Sicht keine Einwände bestehen.

Im Jahr 2006 wurde eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses im rückwärtigen Bereich des Bestandsgebäudes „Finkenweg 3a“ eingereicht. Hierbei wurde eine geotechnische Stellungnahme der Ingenieurgruppe Geotechnik aus Kirchzarten vorgelegt, die im Ergebnis ebenfalls eine unveränderte Wasserzufuhr bei der Fassung des anfallenden Hang-/Schichtwassers in einer Drainage bestätigt. Seitens der Fachbehörden des Landratsamtes Lörrach bestanden gegen die geplante Bebauung keine Bedenken. Gegen den damaligen Bauvorbescheid wurde Widerspruch erhoben. Der erteilte Bauvorbescheid wurde durch das Regierungspräsidium Freiburg im Widerspruchsverfahren bestätigt, der Widerspruch im Verfahren dann zurückgenommen. Ein Bauantrag ist im Nachgang zum Bauvorbescheid jedoch nicht gestellt worden.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Am Leuselhardt“, in Kraft seit 17.04.2015, wurde ein Geotechnischer Bericht gefertigt, auch auf der Basis damals bereits vorliegender Gutachten. Es wird festgestellt, dass im gesamten Gebiet „Leuselhardt“ vor allem mit Hang bzw. Schichtwasser zu rechnen ist. Das Hangwasseraufkommen tritt lokal unterschiedlich auf und ist auch abhängig von den jeweiligen Niederschlagsverhältnissen. In diesem Bericht wird empfohlen, für jedes Bauvorhaben eine eigenständige geotechnische Untersuchung durch einen erfahrenen Sachverständigen durchführen zu lassen. Darüber hinaus ist der Krottenweiher im Bebauungsplan als ein zu erhaltendes Gewässer festgesetzt und somit planungsrechtlich geschützt.

Im Rahmen des kürzlich abgeschlossenen Bauvoranfrageverfahrens für das Grundstück Flst.-Nr. 7390/6, Finkenweg 3, wurden ein geotechnischer Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten vom 31.07.2018 sowie ein artenschutzrechtliches Gutachten der Firma faktorgrün vom 15.02.2019 vorgelegt. Nach diesen Fachgutachten können die geplanten Bauwerke unter Berücksichtigung der Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen erdstatisch standsicher errichtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der vorgefundenen Verhältnisse eine Drainage gebaut werden muss. Das gesamte Dränagesystem ist so zu konzipieren, dass das anfallende Wasser (z.B.) in den Weiher abfließen kann. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Lörrach ist das artenschutzrechtliche Gutachten insgesamt plausibel. Auch ist der Erhalt des Weihers nach erfolgter Bebauung durch die Fachbehörden des Landratsamtes nicht bezweifelt worden.

Insgesamt liegen derzeit 5 Gutachten über das Baugebiet vor. Allen ist zu entnehmen, dass eine grundsätzliche Bebaubarkeit der derzeitigen Freifläche gegeben ist, wenn entsprechende Hangsicherungs- bzw. Einleitungsmaßnahmen (Hang-, Schicht und ggf. Niederschlagswasser) ergriffen werden. Daher ist nicht zu erwarten, dass ein weiteres allgemeines (durch die Verwaltung in Auftrag gegebenes) Gutachten zu einem anderen Er-

gebnis kommen würde. Auch ist festzuhalten, dass ein Gutachten für ein Vorhaben eine Einzelfallbetrachtung darstellt und nicht pauschal für ein Gelände bzw. ein anders gelagertes Bauvorhaben angewendet werden kann. In ein Gutachten fließen regelmäßig die Lage, die Größe, Einschnitt in das Gelände etc. des geplanten Vorhabens ein. Nur mit diesen Angaben kann die tatsächliche Wirkung eines neuen Gebäudes auf die Standsicherheit und den Wasserkreislauf dargestellt werden. Je nach Bauwerk sind angepasste Maßnahmen zur Hangsicherung, bzw. zur Sicherstellung des Zuflusses zum Krottenweiher notwendig.

Der Bauherr hat bereits angekündigt, im Zuge des Bauantragsverfahrens die Planung dahingehend zu ändern, dass das Untergeschoss in Richtung des Finkenwegs verschoben werden soll, wodurch sich der Eingriff in den Hang vermindern würde. Eine entsprechende Planung liegt bislang noch nicht vor, jedoch wurde ein Besprechungstermin für Mitte September vereinbart.

Im Bauantragsverfahren sind ein der Neuplanung angepasstes geologisches Gutachten, ein hydrologisches bzw. hydrogeologisches Gutachten zum Erhalt des Krottenweiher sowie ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Diese Gutachten werden im Rahmen der Behördenbeteiligung durch die jeweiligen Fachbehörden (Untere Naturschutzbehörde und Untere Wasserrechtsbehörde beim Landratsamt) geprüft. Sollten sich nach der Prüfung weitere Fragestellungen ergeben, bzw. das Gutachten nicht plausibel erscheinen, muss über das weitere Verfahren entschieden werden, ggf. werden ergänzte/angepasste Gutachten durch die Fachbehörden angefordert.

Die kompensatorischen Maßnahmen zum Erhalt des Weihers sind im Bauantragsverfahren nachzuweisen. So ist u.a. die Wasserführung während und nach der Bauphase im Detail zu klären und sicherzustellen. Sollte im Bauantragsfahren nicht zweifelsfrei eine sichere Bebauung und der Erhalt des Weihers durch Gutachten und Fachbehörden bestätigt werden, hat der Bauherr keinen Anspruch auf eine Baugenehmigung. Im Übrigen ist für die Wasserzufuhr des Weihers (Genehmigung zur Einleitung des Hangsicht- und Dränagewasser), die Fachbehörde des Landratsamtes zuständig. Die Stadtverwaltung hat auf die Beurteilung der notwendigen Maßnahmen, bzw. die für die Einleitung des Wassers in den Weiher notwendige Erlaubnis keinen Einfluss.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, zunächst die Vorlage der Fachgutachten im Bauantragsverfahren und deren Überprüfung in Abstimmung mit den Fachbehörden abzuwarten, bevor eine ggf. weitere gutachterliche Überprüfung in Erwägung gezogen wird.

Claudia Sessler
Kommissarische Leiterin
Baurecht

Britta Staub-Abt
Fachbereichsleiterin
Umwelt und Klimaschutz

Alexander Nöltner
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung und
Stadtplanung

