Stadt Lörrach

Fachbereich/Eigenbetrieb	**Stadtplanung**
Verfasser/in	Karin burger
Vorlage Nr.	142/2025
Datum	05.08.2025

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Ausschuss für Umwelt und Technik/Betriebsausschüsse/Umlegungsausschuss	öffentlich-Vorberatung	18.09.2025	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	02.10.2025	

Betreff:

Bebauungsplan "Auf Eggen II - Änderung 1" (Naturkindergarten)

- Aufstellungsbeschluss
- Billigung des Vorentwurfs
- Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

Anlage 1 – Lageplan mit Geltungsbereich – Lörracher Stadtbau-GmbH; Vorentwurf Stand 07.08.2025
Anlage 2 – Planzeichnung Bebauungsplan - Lörracher Stadtbau-GmbH; Vorentwurf Stand 07.08.2025
Anlage 3 – Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften - Lörracher Stadtbau-GmbH ; Vorentwurf Stand 07.08.2025
Anlage 4 – Begründung zum Bebauungsplan - Lörracher Stadtbau-GmbH; Vorentwurf Stand 07.08.2025
Anlage 5 – Artenschutzrechtliche Einschätzung – proECO Umweltplanung GmbH; Stand 16.06.2024

Anlage 6 – Umweltbericht (Bebauungsplan „Auf Eggen II – Änderung 1“ und Flächennutzungsplanänderung „Änderung IV“ FNP 2022; Vorentwurf Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan) - proECO Umweltplanung GmbH; Stand 31.07.2025

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Für den in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich wird die Aufstellung des Bebauungsplans mit den Örtlichen Bauvorschriften „Auf Eggen II – Änderung 1“ im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.
3. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Auf Eggen II – Änderung 1“ mit Begründung und Anlagen und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
4. Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung sind ortsüblich bekannt zu machen.

Personelle Auswirkungen:

keine

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für Planungsleistungen und Gutachten (Bebauungsplan „Auf Eggen II – Änderung 1“ und „Änderung IV“ Flächennutzungsplan) betragen zusammen ca. 60.000 Euro)

Begründung:

1. **Allgemeines**

Die Dieter-Kaltenbach-Stiftung hat im September 2023 die Baugenehmigung für die Einrichtung eines Naturkindergartens mit Jurte als Aufenthaltsraum für die Kindergarten-kinder, Personal- und Lagerwagen sowie Trockentoiletten in Lörrach-Stetten für einen befristeten Zeitraum von drei Jahren erhalten. In diesem Kindergarten für die Altersgruppe von drei bis zu sechs Jahren werden max. 15 Kinder betreut. Eine Ausweitung der Gruppengröße oder eine weitere Gruppe sind von der Dieter-Kaltenbach-Stiftung nicht vorgesehen.

Zur Sicherung und Verstetigung des dringend benötigten Betreuungsangebots bedarf es der Änderung des derzeit gültigen Planungsrechts, um eine unbefristete Genehmigung des Naturkindergartens zu ermöglichen.

2. **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf Eggen II – Änderung 1“ umfasst das Grundstück Flst. Nr. 6275 mit einer Fläche von 3.268 m² sowie die Erschließung über den Wirtschaftsweg (Oberer Talweg) Flst. Nr. 6256 mit ca. 367m² (siehe Anlage 1).

3. **Planungserfordernis und Verfahren**

Das Grundstück wird seit Herbst 2023 von der Dieter-Kaltenbach-Stiftung als Naturkindergarten genutzt. Zur dauerhaften Sicherung und Verstetigung der Nutzung des Naturkindergartens am bestehenden Standort ist es notwendig, das derzeit gültige Planungsrecht zu ändern.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Auf Eggen II“ (014/16) vom 30.08.2007, mit der Festsetzung Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO und der Zweckbestimmung „Gartenhausgebiet“. Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (gemeinsamer Flächennutzungsplan 2022 Lörrach - Weil am Rhein, Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen, rechtswirksam seit dem 25.11.2011) liegt das Grundstück in einem Plangebiet, das als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingartenanlage“ dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan ist daher punktuell zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB (siehe BV 141/2025)

Das Plangebiet liegt im Regionalplan des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee innerhalb einer Fläche, die sowohl als Grünzäsur als auch als Gebiet für Natur und Landschaftspflege dargestellt ist. Die Nutzung als Naturkindergarten steht den Zielen der Raumordnung in der aktuellen Fortschreibung des Regionalplans nicht entgegen. Eine Abstimmung diesbezüglich erfolgte im Februar 2025 mit dem Regionalverband.

Mit dem Bebauungsplan „Auf Eggen II –Änderung 1" wird für das Grundstück eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Naturkindergarten" festgesetzt. Dies ermöglicht die Nutzung des Naturkindergartens über das Ende der befristet erteilten Baugenehmigung hinaus. Auf Grundlage des neuen Bebauungsplans kann eine unbefristete Baugenehmigung erteilt werden. Der erforderliche Bauantrag zur Verstetigung der Nutzung ist vor Ablauf der Befristung im September 2026 zu stellen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren erarbeitet.

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplans wurde die Lörracher Stadtbau-GmbH beauftragt. Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit der Begründung (siehe Anlagen) wurde gemeinsam mit der Verwaltung auf Grundlage des genehmigten Bauantrags vom 19.09.2023 erarbeitet. Nach weitgehender Fertigstellung und Bepflanzung des Naturkindergartens wurde von proECO Umweltplanung GmbH eine Artenschutzrechtliche Einschätzung (siehe Anlage 6) vorgenommen, die gemeinsam mit dem Umweltbericht (siehe Anlage 7), die Natur-und Artenschutzrechtlichen Belange des Bebauungsplans abbilden.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit dem Bebauungsplan „Auf Eggen II – Änderung 1" werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung des Standorts für einen Naturkindergarten
- Beitrag zur sozialen Infrastruktur der Stadt Lörrach (Wohl der Allgemeinheit)
- Verstetigung dringend benötigten Betreuungsplätzen für Kindergartenkinder (Ü3) in der Stadt Lörrach
- Sicherung von Bäumen und Hecken sowie Habitatstrukturen für Vögel, Schmetterlinge, Eidechsen, etc. gemäß Artenschutzrechtlicher Einschätzung und Umweltbericht von proECO Umweltplanung GmbH (siehe Anlage 5, 6)

5. Standort und Bestand

Das Grundstück des Naturkindergartens liegt direkt am Ortsrand von Lörrach-Stetten im Anschluss an ein allgemeines Wohngebiet (WA). Ein von der Albert-Richter-Straße abzweigender Wirtschaftsweg (Oberer Talweg) führt zu dem Naturkindergarten und erschließt diesen. Auf der ehemaligen Wiese wurden zwei Stellplätze angelegt, sowie Fahrradstellplätze. Die baulichen Anlagen des Kindergartens sind ein Bauwagen, der als Personalraum genutzt wird, ein weiterer Bauwagen als Lagerwagen sowie eine Jurte als Aufenthaltsraum der Kindergartengruppe. Trockentoiletten ergänzen die baulichen

Anlagen. Des Weiteren wurden ein Grillplatz und ein Barfußpfad angelegt, verschiedene Klettermöglichkeiten errichtet sowie Bäume, Hecken und Sträucher gepflanzt.

6. Wesentliche Regelungen im Entwurf des Bebauungsplans

Neben der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan zwei Baufenster für die baulichen Anlagen fest. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 4,00 m. Mit den Festsetzungen wird ein Rahmen geschaffen, der auf die Bedürfnisse eines Naturkindergartens eingeht und es erlaubt, diese Kindergartenform umfänglich zu errichten.
Des Weiteren werden Festsetzungen zum Erhalt und Sicherung der bereits gepflanzten Bäume und Hecken getroffen, um die vorhandenen Habitatstrukturen und den Übergang in die freie Landschaft zu stärken. Die Kosten für Erhalt und Pflege der Ersatzmaßnahmen sind vom Vorhabenträger zu finanzieren. Das Plangebiet wird von der Albert-Richter-Straße über den Wirtschaftsweg Oberer Talweg erschlossen. Die Zufahrt zu den Stellplätzen des Naturkindergartens liegt in der Nordwestlichen Ecke des Grundstücks, nächstliegend zur Straße.

7. Zeitplan und weiteres Vorgehen

Nach dem Gemeinderatsbeschluss über die Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Auf Eggen II – Änderung 1“ sowie die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 (Beteiligung der Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange) erfolgt die ortsübliche Bekanntmachung und die Durchführung der vorgenannten Beteiligungen.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden dem Gemeinderat im weiteren Verfahren zur Abwägung vorgelegt.

Die förmliche Offenlage und ihre Beschlussfassung ist für das 1. Halbjahr 2026 geplant.

Gerd Haasis und Alexander Nöltner
Fachbereichsleitung Stadtplanung