Stadt Lörrach

Landkreis Lörrach

Begründung zum Bebauungsplan

„Auf Eggen II – Änderung 1“

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 2

2 PLANERISCHES KONZEPT 9

3 UMWELTBELANGE 10

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 13

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 14

6 FLÄCHENBILANZ 16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzungslageplan 3

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan 5

Abbildung 3: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplans 8

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein. Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen 9

Abbildung 5: Übersicht über die umliegenden Schutzgebiete 11

Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte, Überflutungsausdehnung (selten, außergewöhnlich, extrem) 12

1 ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Am östlichen Stadtteilrand von Lörrach-Stetten befindet sich ein Naturkindergarten der Dieter-Kaltenbach-Stiftung. Die Baugenehmigung für den Naturkindergarten in heutigem Umfang wurde 2023 erteilt und ist auf drei Jahre befristet.

An eine dauerhafte Baugenehmigung ist die Voraussetzung geknüpft, dass das erforderliche Planungsrecht in dieser Zeit geschaffen wird. Die Genehmigung beinhaltet eine Jurte für die Kindergartenkinder, einen Personalwagen, einen Lagerwagen, Trockentoiletten, eine Feuerstelle, zwei Stellplätze, Fahrradabstellplätze sowie Baumstandorte und die Pflanzung mit Hecken.

Ziel der Planung ist, die Sicherung des bereits bestehenden Kindergartenstandortes sowie ein Beitrag zur sozialen Infrastruktur. Des Weiteren soll durch die Änderung des Bebauungsplans sowohl die städtebauliche Integration des Vorhabens in die vorhandene und geplante Nutzung der Kleingärten, die durch den Bebauungsplan „Auf Eggen II“ gesetzt ist, als auch die städtebauliche Strukturierung der Fläche gesichert werden.

1.2 Verfahren nach Baugesetzbuch

Auf der Fläche liegt bereits der gültige Bebauungsplan „Auf Eggen II“ (mit Rechtskraft vom 30.08.2007), der in diesem Bereich Kleingärten vorsieht. Die 1. Änderung sieht einen Naturkindergarten vor, der in seiner versiegelten Fläche deutlich geringer ist.

Daher wurde geprüft, ob der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB oder im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden kann. Da die Grundzüge der Planung jedoch zu stark berührt sind, wird das Planvorhaben im allgemeinen Verfahren, gemäß § 2 BauGB, inklusive der erforderlichen parallelen Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der ökologischen Verbesserung durch das neue Planungskonzept gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf Eggen II" sowie den bereits umgesetzten Artenschutzmaßnahmen basierenden auf dem eingereichten Bauantrag für temporäre Genehmigung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lörrach ist die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Potentialanalyse als Grundlage für den notwendigen Umweltbericht nach § 2a BauGB ausreichend. Da das Bebauungsplanverfahren im Regelverfahren durchgeführt wird,

ist die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB erforderlich. Dieser wird ebenfalls bei der punktuellen Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

1.3 Geltungsbereich

Die Umgrenzung des Flurstücks Nr. 6275 sowie ein Teil des Flurstücks Nr. 6256 auf der Gemarkung Lörrach bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Auf Eggen II – Änderung 1“ (siehe folgende Abbildung). Die Größe des Plangebiets beträgt 3.656 m².

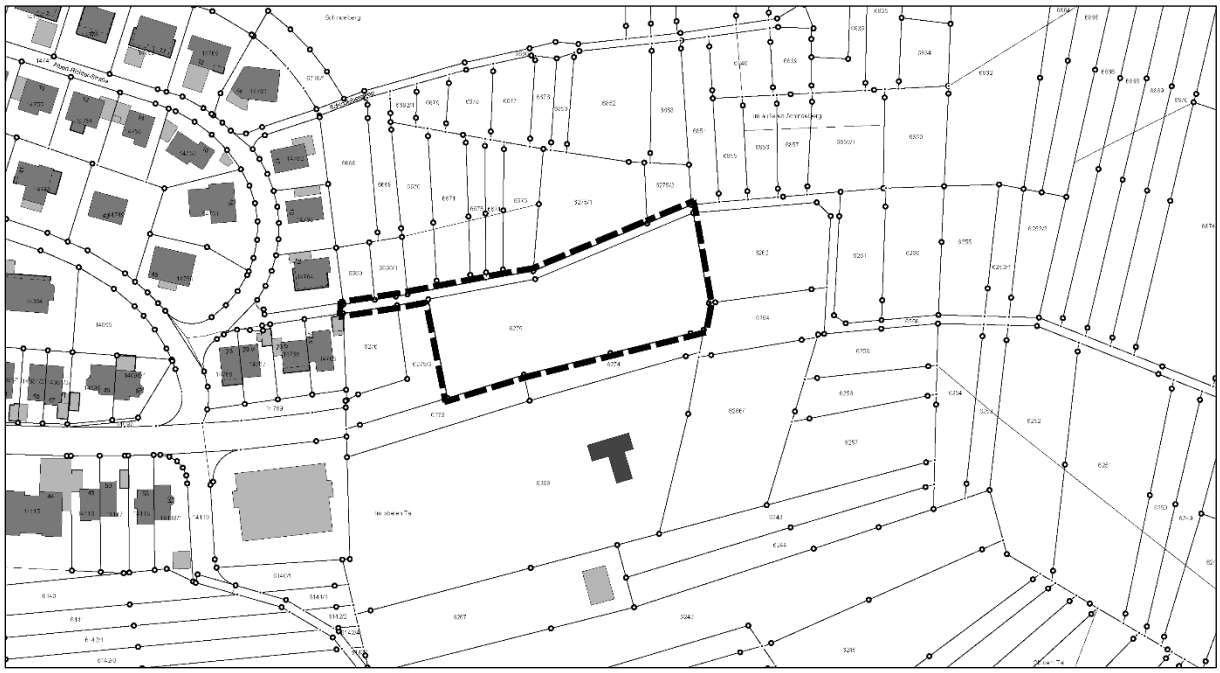

Abbildung 1: Abgrenzungslageplan (unmaßstäblich)

1.4 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Stetten der Großen Kreisstadt Lörrach. Diese liegt im Dreiländereck Deutschland/Schweiz/Frankreich an der deutsch – schweizerischen Grenze Lörrach/Riehen, welches zum Kanton Basel-Stadt gehört. Lörrach ist Teil des Trinationalen Eurodistricts Basel (TEB) und in diesem nach Basel bereits die zweitgrößte Stadt.

Seit 1908 gehört Stetten zur Stadt Lörrach und hat heute rund 11.000 Einwohner*innen.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Säckinger Straße und der Albert-Richter-Straße im südlichen Bereich von Lörrach-Stetten. Im Westen grenzt ein Wohngebiet und im nördlichen Bereich befinden sich teilweise Kleingärten.

Das Plangebiet befindet sich im aktuell gültigen Bebauungsplan „Auf Eggen II“ (Rechtskraft vom 30.08.2007). Im Norden grenzt der Bebauungsplan „Auf Eggen“ und im Süden der Bebauungsplan „Buckweg-Eggenweg“ an.

1.5 Übergeordnete Planung und vorbereitende Bauleitplanung

1.5.1 Regionalplan

Für die Stadt Lörrach, welche gemeinsam mit der Stadt Weil am Rhein ein gemeinsames Oberzentrum darstellt, inklusive ihrer Stadtteile sind die Ziele des Regionalplans des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee zu beachten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Fläche, die sowohl als Grünzäsur als auch als Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt ist.

Für die *Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege* sind folgende Ziele im Regionalplan aufgeführt:

- Die in der Raumnutzungskarte dargestellten schutzbedürftigen Bereiche für Naturschutz- und Landschaftspflege/regionale Biotope sind zu erhalten.
- Dem jeweils spezifischen **Schutzzweck entgegenwirkende Maßnahmen** sind zu **vermeiden.** (S. 85)

In Bezug auf die *Grünzäsur* beschreibt der Regionalplan folgende Ziele:

– [Sie] Grünzäsuren haben **siedlungs- und freiraumstrukturierende Aufgaben**, siedlungsnahe **Ausgleichs- und Erholungsfunktionen** sowie landschaftsökologische Funktionen.
– Durch die Ausweisung von Grünzäsuren soll einem **Zusammenwachsen der Siedlungen oder der Zersiedlung der freien Landschaft entgegengewirkt** werden.
– In Grünzäsuren findet eine **Besiedlung nicht** statt.
– In Ausnahmefällen sind standortgebundene land- und forstwirtschaftliche bauliche Anlagen im Rahmen des § 35 Abs 1 BauGB sowie bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur zulässig, soweit sie durch ihre Errichtung und Gestaltung oder durch den Betrieb die Funktionen der Grünzäsuren nicht wesentlich beeinträchtigen oder keine geeigneten Alternativen außerhalb der Grünzäsur zur Verfügung stehen. (S. 79)

Da der weitere Betrieb des Naturkindergartens an dieser Stelle jedoch keine Maßnahmen generiert, die dem Schutzzweck eines Gebietes für Naturschutz und Landschaftspflege beziehungsweise den siedlungs- und freiraumstrukturierenden Aufgaben sowie der Ausgleichs- und Erholungsfunktion einer Grünzäsur im Wege stehen, kann der Verstetigung und Weiterführung des Naturkindergartens positiv entgegengesehen werden.

Die geplante Nutzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

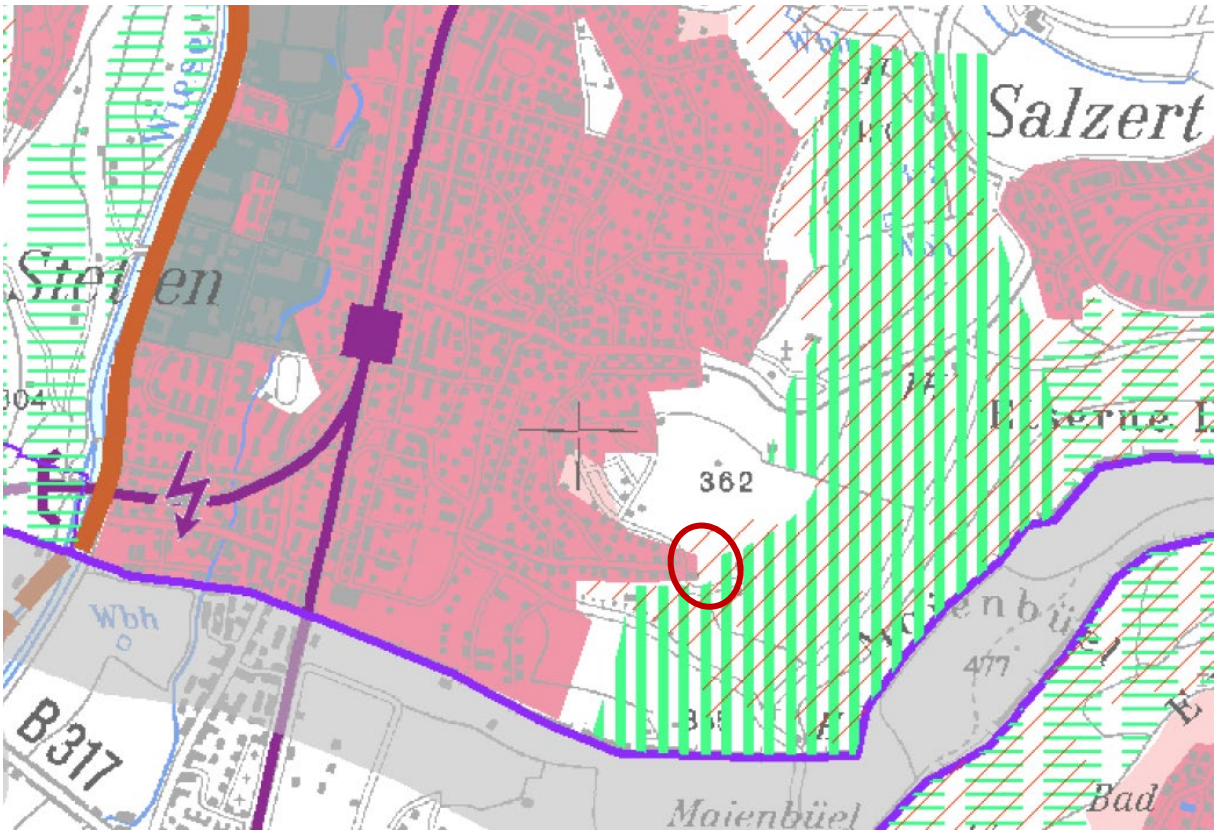

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (unmaßstäblich/Stand: 2019) und eigene Darstellung Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee

1.5.2 Fortschreibung Regionalplan

Für die *Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege* sind folgende Ziele in der Fortschreibung des Regionalplans aufgeführt:

Ausschluss von Nutzungen:

In den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege haben die Belange des Arten- und Biotopschutzes sowie des Biotopverbundes Vorrang vor anderen konkurrierenden Nutzungsansprüchen. Es sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen ausgeschlossen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen naturschutzfachlicher wertgebender Arten, der Lebensraumausstattung oder der Funktionalität des Biotopverbundes führen können.

Insbesondere ausgeschlossen sind:

- Besiedlung und baulichen Anlagen
- Abbau von oberflächennahen Rohstoffen einschließlich mit dem Abbau in Verbindung stehende temporäre Betriebsanlagen, Wesentliche Veränderungen des Wasserhaushalts einschließlich der Grundwasserverhältnisse,

- Waldumwandlungen und Erstaufforstungen
- Verkehrsanlagen und technische Infrastruktur
- Sport-, Erholungs- und Freizeiteinrichtungen /-anlagen

Ausnahmen:

In den Vorranggebieten sind, soweit die Ziele und Funktionen der Vorranggebiete nicht erheblich beeinträchtigt werden, keine weiteren Festlegungen des Regionalplans entgegenstehen und keine nachweislich gleichwertigen Standortalternativen zu Verfügung stehen,

ausnahmsweise zulässig:

- baulichen Anlagen und Nutzungen für den Naturschutz und die Landschaftspflege,
- Standortgebundene Anlagen der technischen Infrastruktur / linienhafte Verkehrsinfrastruktur, soweit zumutbare Alternativen außerhalb der Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege nicht bestehen, sie möglichst gebietsverträglich erfolgen und den Biotopverbund nicht nachhaltig beeinträchtigen,
- Standortgebundene bauliche Anlagen der Forst- und Landwirtschaft,
- Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege, der naturnahen Gewässerentwicklung, zum Unterhalt bzw. zur Ertüchtigung bestehender Hochwasserschutzanlagen sowie zur Verbesserung des natürlichen Hochwasserrückhalts,
- Neubau von Leitungstrassen, soweit zumutbare Alternativen außerhalb der Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege nicht bestehen und sie möglichst gebietsverträglich erfolgen,
- Anlagen zur Erzeugung erneuerbaren Energie sowie erforderliche Erschließungsmaßnahmen.

In Bezug auf die *Grünzäsur* beschreibt die Fortschreibung des Regionalplans folgende Ziele:

Vorranggebiete

Zur Vermeidung des Zusammenwachsens von Siedlungen sowie zur Sicherung und Entwicklung besonderer Funktionen siedlungsnaher Freiräume für die landschaftsbezogene Erholung und den Naturhaushalt oder für die Gewährleistung der Durchgängigkeit des Regionalen Biotopverbunds sind Freiräume zwischen einzelnen Siedlungskörpern in der Raumnutzungskarte als Grünzäsuren (Vorranggebiete) festgelegt.

- In den Grünzäsuren findet eine Besiedlung nicht statt.
- Der Abbau von Rohstoffen in den Grünzäsuren ist außerhalb der festgelegten Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (Abbaugebiete) oder der festgelegten Vorranggebiete zur Sicherung von Rohstoffen (Sicherungsgebiete) des Teilregionalplans Oberflächennahe Rohstoffe nicht zulässig.

Ausnahmen

Soweit keine zumutbaren Planungsalternativen außerhalb der Grünzäsuren bestehen, die Funktionsfähigkeit der Grünzäsuren - insbesondere im Hinblick auf die Siedlungstrennung und die Durchgängigkeit des Biotopverbunds – gewährleistet bleibt und keine weiteren Festlegungen des Regionalplans entgegenstehen, sind in den Regionalen Grünzäsuren

ausnahmsweise zulässig:

- standortgebundene bauliche Anlage der Land- und Forstwirtschaft
- standortgebundene bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur
- die **Erneuerung vorhandener freiraumbezogener Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport unter Beibehaltung der bisherigen baulichen Ausprägung**
- Freiflächenphotovoltaik-Anlagen

Da die „Erneuerung vorhandener freiraumbezogener Anlagen für Erholung, Freizeit und Sport unter Beibehaltung der bisherigen baulichen Ausprägung“ innerhalb von Grünzäsuren ausnahmsweise zulässig ist und die Sicherung des Standortes des Naturkindergartens dies aufgreift und den Kindergarten planungsrechtlich sichert, steht der Bebauungsplan „Auf Eggen II – Änderung 1“ den zukünftigen Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Im Rahmen der Fortschreibug ist bereits eine Vorabstimmung von Seiten der Stadt Lörrach mit dem Regionalverband erfolgt.

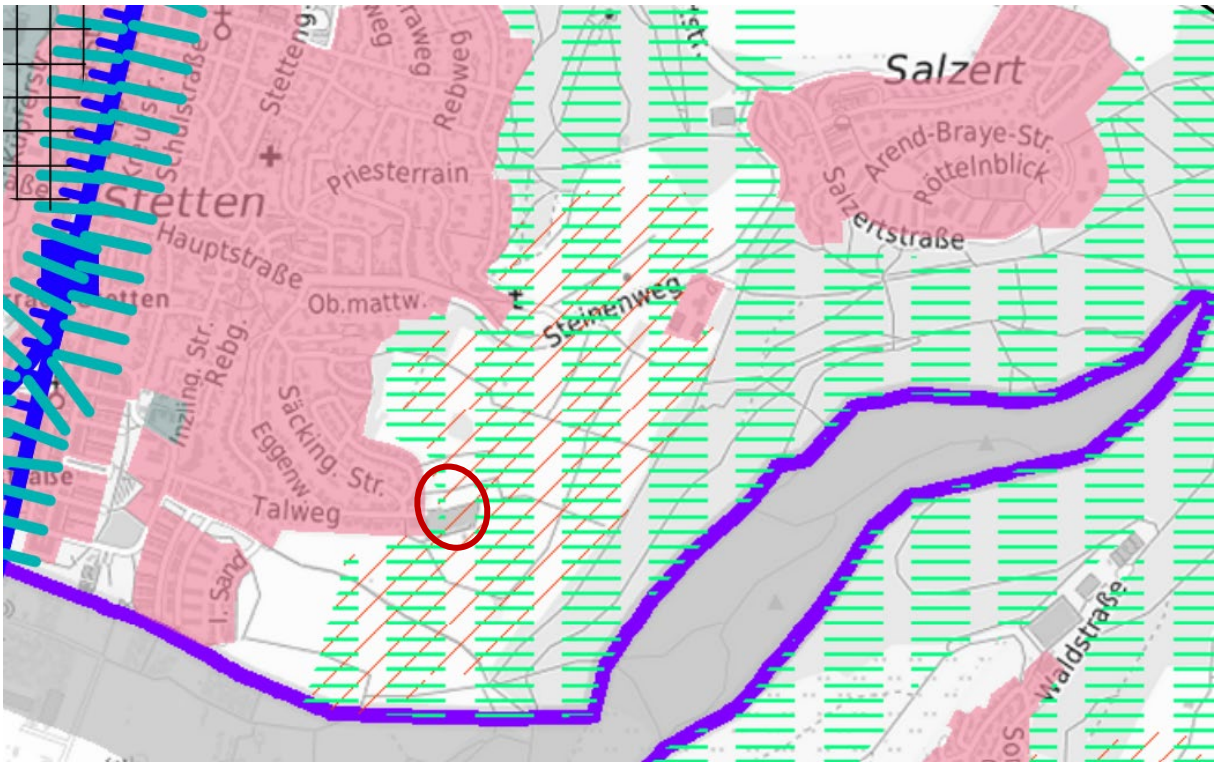

Abbildung 3: Auszug aus der Gesamtfortschreibung des Regionalplans (unmaßstäblich/Stand: 2023) und eigene Darstellung Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee (Entwurf 1. Anhörung)

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (gemeinsamer Flächennutzungsplan 2022 Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein, rechtswirksam seit dem 25.11.2011) Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt. Die Flächen im Westen bilden Wohnbauflächen, die angrenzenden Flurstücke im östlichen Bereich sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, weshalb eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich ist.

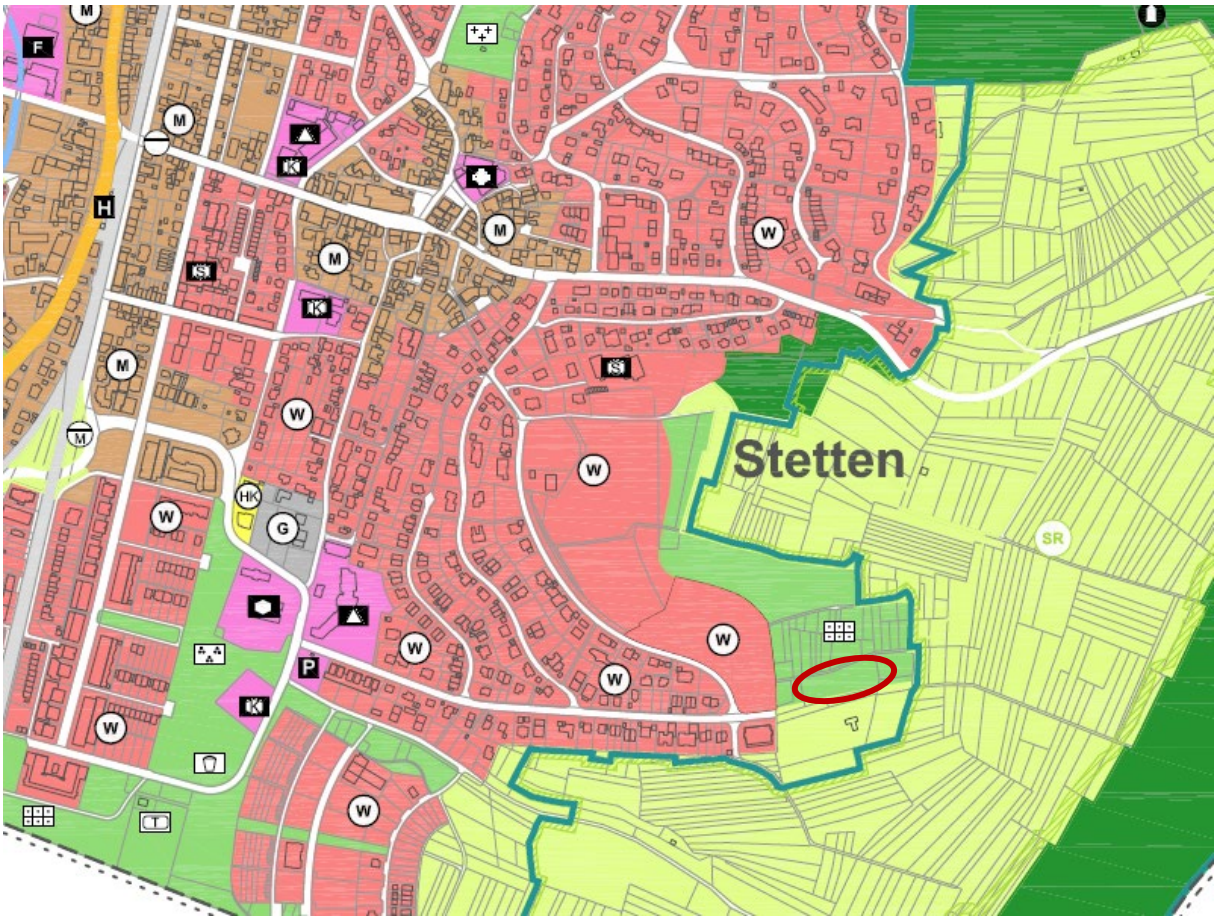

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein. Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen (unmaßstäblich und eigene Darstellung)

1.5.4 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des bestehenden Bebauungsplans „Auf Eggen II“ mit Rechtskraft vom 30.08.2007. Dieser setzt innerhalb des Plangebiets ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartenhausgebiet fest. Hier sind nur eingeschossige Gebäude mit Sattel- oder Pultdach zulässig.

Die Wohnbebauung, im Westen angrenzend, liegt ebenfalls im Bebauungsplan „Auf Eggen II“ und ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

In der näheren Umgebung befinden sich zudem die Bebauungspläne „Auf Eggen“ mit Rechtskraft vom 21.04.2006 sowie „Buckweg – Eggenweg“ mit Rechtskraft vom 05.09.1981.

2 PLANERISCHES KONZEPT

Am östlichen Stadtteilrand von Lörrach-Stetten befindet sich ein Naturkindergarten der Kaltenbach Stiftung. Die Baugenehmigung für den Naturkindergarten in heutigem Umfang wurde 2023 erteilt und ist auf drei Jahre befristet.

Um den Naturkindergarten weiterhin betreiben zu können, ist es erforderlich, dass das erforderliche Planungsrecht in dieser Zeit geschaffen wird. Die Genehmigung beinhaltet eine Jurte für die Kindergartenkinder, einen Personalwagen, einen Lagerwagen, Trockentoiletten, eine Feuerstelle, zwei Stellplätze, Fahrradabstellplätze sowie Baumstandorte und die Pflanzung mit Hecken.

Die planungsrechtliche Sicherung des Naturkindergartens bestärkt das pädagogische Konzept, dass Kinder hauptsächlich in der Natur spielen und lernen. Dabei werden Aspekt wie Umweltbewusstsein, Bewegung, Kreativität und soziale Kompetenz gefördert und gestärkt. Des Weiteren will die Stadt dadurch ein ergänzendes Bildungsangebot schaffen.

Planungsalternativen

Da die Fläche bereist im Eigentum des Trägers (der Dieter-Kaltenbach-Stiftung) ist und die Stadt Lörrach keine weiteren, eigenen Flächen zur Verfügung hat, um die Planung umsetzen zu können, gibt es keine geeigneten anderweitigen Planungsalternativen. Des Weiteren bietet die Nähe zur Dieter-Kaltenbach-Stiftung in Stetten einen Vorteil (bspw. Bei Unwetter oder Projektwochen). Daher wird der Naturkindergarten auf dieser Fläche planungsrechtlich gesichert.

2.1 Erschließung

Für den Bereich des Naturkindergartens ist eine Versickerung der baulichen Anlage und der versickerungsoffenen (Stell-)flächen ohne Probleme möglich, notfalls läuft das Regenwasser über die natürliche Oberfläche in den zeitweise wasserführenden Graben (Talbach).

Daher werden für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Auf Eggen II“ keine Flächen für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück Nr. 6256 an das Straßennetz angebunden.

3 UMWELTBELANGE

3.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sind, ebenso wie im gesamten Siedlungsgebiet von Stetten, keine Schutzgebiete vorhanden. Im Umfeld befinden sich Offenlandbiotope und im Norden zudem ein Waldbiotop (siehe Abbildung 5). Das Vorhaben hat auf diese keine Auswirkungen.

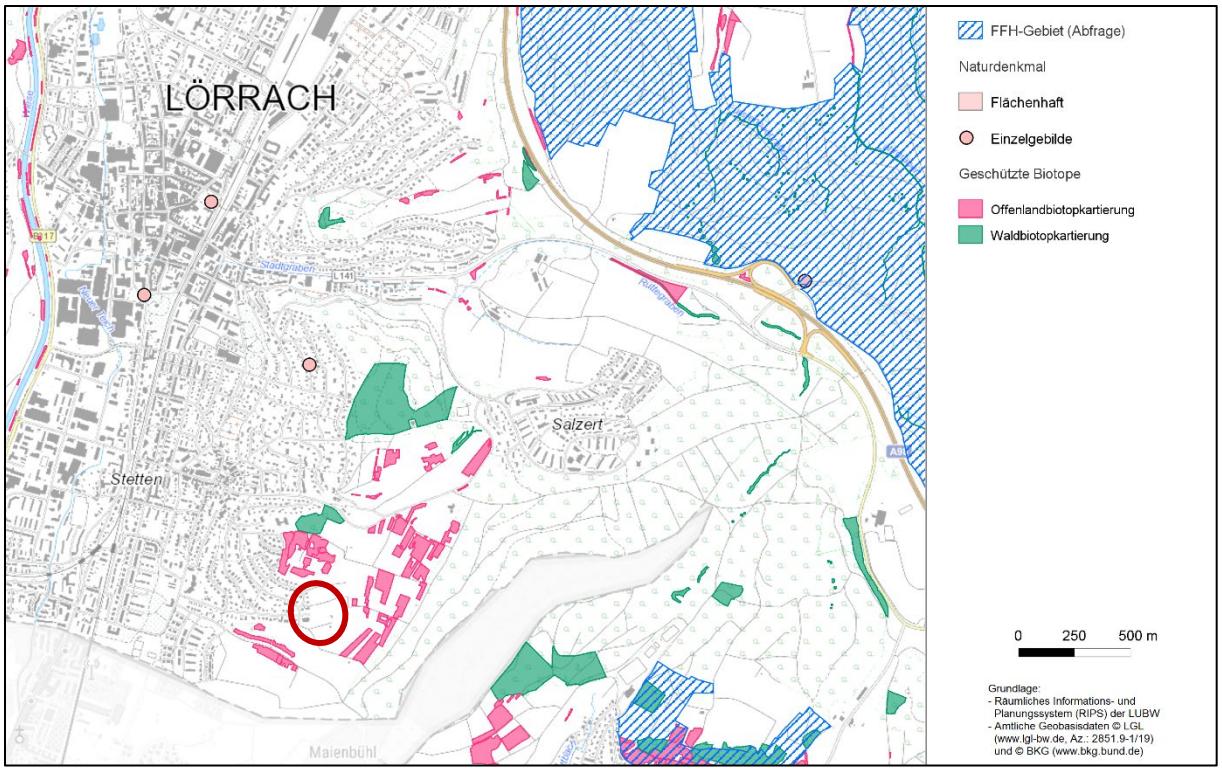

Abbildung 5: Übersicht über die umliegenden Schutzgebiete (unmaßstäblich)
Quelle: LUBW und eigene Darstellung

Das Plangebiet liegt laut LUBW außerhalb von Wasserschutzzonen, auch ist kein Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Hochwassergefahr besteht im Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenfalls nicht. Unabhängig von Gewässern können Hochwassergefahren auch durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Im Plangebiet besteht Hochwassergefahr durch Starkregen (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte, Überflutungsausdehnung (selten, außergewöhnlich, extrem) (unmaßstäblich)
Quelle: Bürger-GeoPortal Landkreis Lörrach und eigene Darstellung

3.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung sowie der Umweltbericht werden vom Büro proECO Umweltplanung consulting & services GmbH aus Wehr durchgeführt (vgl. Anlage 01: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung, proECO, Stand 31.07.2024).

3.2.1 Ergebnis der Relevanzprüfung

Die Relevanzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Einrichtung des Naturkindergartens keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst wurden und die Habitatsvielfalt im Gelände zugenommen hat. Die im Rahmen des Bauantrag geforderten Artenschutz- und Ersatzmaßnahmen wurden umgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Pflanzung von 10 Obstbäumen und einer 70 m langen artenreichen Hecke aus einheimischen, gebietstypischen Pflanzen am nördlichen Rand des Geländes.

3.3 Umweltbericht: Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Wird im Laufe des Verfahrens aufgenommen.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die erste Änderung des vorliegenden Bebauungsplans „Auf Eggen II“ enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, so dass er nach § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan einzustufen ist.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ändern sich die jeweiligen Rechtsgrundlagen im Geltungsbereich der Änderung. Die für den vorliegenden Geltungsbereich gültigen Rechtsgrundlagen sind der Satzung zu entnehmen.

4.1 Gemeinbedarfsfläche

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, um die Nutzung „Naturkindergarten“ planungsrechtlich dauerhaft zu sichern. Dafür ist ein Naturkindergarten mit seinen zugeordneten Nutzungen Jurte, Personalwagen, Lagerwagen, Trockentoiletten und Feuerstelle zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am planerischen Konzept, die Umsetzbarkeit der angestrebten baulichen Nutzung vollumfänglich zu gewähren, wobei der Charakter eines Naturkindergartens von einem sehr reduzierten baulichen Umfang geprägt ist. Als Konsequenz daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche (GR) von maximal 250 m^2. Zusätzlich dürfen weitere Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, jedoch maximal bis zu einer Gesamtgrundfläche im Plangebiet von maximal 350 m^2. Damit orientiert sich die zulässige Grundfläche an dem Bestand und der Nutzung des Naturkindergartens.

Ebenso orientiert sich daran die zulässige Höhe baulicher Anlagen. So darf die maximale Höhe baulicher Anlagen maximal 4,00 m betragen.

Unterer Bezugspunkt ist für das Baufenster A 332,10 m ü. NN und für das Baufenster B 337,0 m ü. NN (Höhensystem von 1912). Abweichungen von +/- 30 cm sind zulässig.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt, um die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Gelände zu steuern und die Nutzung eines Naturkindergartens auf dem Gelände sicherzustellen.

4.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Um eine Parkierung im öffentlichen Raum zu vermeiden, sind für die Mitarbeitenden und Eltern Stellplätze im gekennzeichneten Bereich anzulegen. So ist sichergestellt, dass die versiegelten Flächen konzentriert angelegt werden. Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

4.5 Verkehrsflächen

Der bestehende Feldweg (Flurstück Nr. 6256), als Abzweigung zur Albert-Richter-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche zur Erschließung des Naturkindergartens festgesetzt.

4.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und zur natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser

Zur Minimierung des Eingriffs und zur Sicherung der Belange des Artenschutzes wurden verschiedene Maßnahmen festgesetzt. Diese sind detailliert in den beigefügten Gutachten erläutert.

Die im Rahmen des genehmigten, befristeten Bauantrags festgelegten Maßnahmen sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans aufzunehmen und weiterhin umzusetzen und zu erhalten. Hierzu zählen:

Die bereits zehn gepflanzten Obstbäume, wie im zeichnerischen Teil eingetragen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und müssen bei Abgang ersetzt werden.

Die an den zwei Standorten eingetragenen Hecken aus einheimischen, gebietstypischen Pflanzen sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund seiner Lage am Ortsrand kommt dem Plangebiet aus gestalterischer Sicht eine besondere Bedeutung zu. Daher werden als Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen. Einige davon sind dem Urplan entnommen und werden in der 1. Änderung des Bebauungsplans fortgeführt und/oder angepasst.

5.1 Gestaltung der Baukörper

Damit sich das naturnahe Konzept des Naturkindergartens auch in der Gestaltung abbildet und einer Kontamination des Grundwassers entgegengewirkt wird, sind Vorschriften in Bezug auf die Gestaltung der Baukörper getroffen worden.

Unbeschichtete Zink-, Kupfer- und bleihaltige Bleche sowie insgesamt großformatige Platten und reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und Fassadenverkleidung nicht zulässig. Des Weiteren darf die Firsthöhe maximal 4,0 m betragen.

5.2 Einfriedungen

Durch die Nutzung als Naturkindergarten sind die Einfriedungen entsprechend naturnah zu gestalten. Hierbei ist ein Staketenzaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Einfriedungen sind zudem zu hinterpflanzen.

5.3 Gestaltung der Freiflächen

5.3.1 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen / Aufenthaltsbereiche, für die gesonderte Regelungen gelten.

5.3.2 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 2.700 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 580 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die staubdichten Leuchten sind so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Die Lichtquellen sind in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.

5.3.3 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume)

5.3.4 Der Hecken- und Baubereich des Naturkindergartens ist gemäß Pflanzliste im Anhang und neben den Kleinstrukturen (Sandplatz, Klettergerüst etc.) als Glatthaferwiese auszugestalten.

6 FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3.656 m² und gliedert sich wie folgt auf die verschiedenen Nutzungsarten:

Gemeinbedarfsfläche „Naturkindergarten“	3.268 m²
davon überbaubare Grundfläche	*max. 350 m²*
Öffentliche Verkehrsfläche	388 m²