Anlage 6

Stadt Lörrach, Gemarkung Lörrach

BEBAUUNGSPLAN „POSTAREAL“

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS NACH §13a BauGB

Stand: 06.12.2017

Auftraggeber:
WVV Objekt Lörrach GmbH u. Co.KG
Lautenschlagerstraße 23
70179 Stuttgart

Auftragnehmer:
Dipl. Ing. (FH) Georg Kunz
Garten- und Landschaftsplanung
Kurhausstraße 3
79674 Todtnauberg

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN _____ 3

2 EINORDNUNG DES VERFAHRENS NACH § 13 A BAUGB_____ 5

2.1 Prüfung der Rechtfertigung der Einordnung des Verfahrens nach § 13 a BauGB ____ 5

2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Kriterien der Anlage 3 BauGB___ 6

3 ZUSAMMENFASSUNG _____ 18

1 Anlass und rechtliche Grundlagen

Anlass und Voraussetzung

Anlass der Planung war zunächst der Bedarf des Landratsamtes an zusätzlichen Büroflächen. Im Jahr 2007 wurde deshalb für das Quartier zwischen Bahnhofsplatz, Haagener Straße, Palmstraße und Luisenstraße ein Masterplan entwickelt.

Am 29. November 2007 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Dienstleistungszentrum am Bahnhof“. Die Planung für das Postareal wurde in einem Abstimmungsprozess zwischen dem Eigentümer des Postareals, dem Landratsamt und der Stadt Lörrach konkretisiert. Am 27.10.2011 beschloss der Gemeinderat die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (Durchführung vom 28.11.2011 bis 05.01.2012).

Im Verlauf der Abstimmungen zwischen den Beteiligten hat sich der Flächenbedarf reduziert. Das Landratsamt wird nun an anderer Stelle die benötigten Büroräume erstellen. Daher umfasst das Planungsgebiet nur noch das Postareal, den Bahnhofsplatz und die Palmstraße im Bereich des ehemaligen Postgebäudes. Nach derzeitigem Entwurfsstrand beläuft sich das Plangebiet auf ca. 1,41 ha. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB aufgestellt.

Die Projektplanung sieht vor, das Areal als großflächige Verkaufsfläche für Einzelhandel in den unteren Geschossen der Gebäude und als Wohnbaufläche in den oberen Geschossen zu gestalten.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans „Wohn- und Geschäftshaus auf dem Postareal“ wird derzeit durch einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz“, in Kraft getreten am 16. Juli 1963, mit ca. 14.100 m² überlagert.

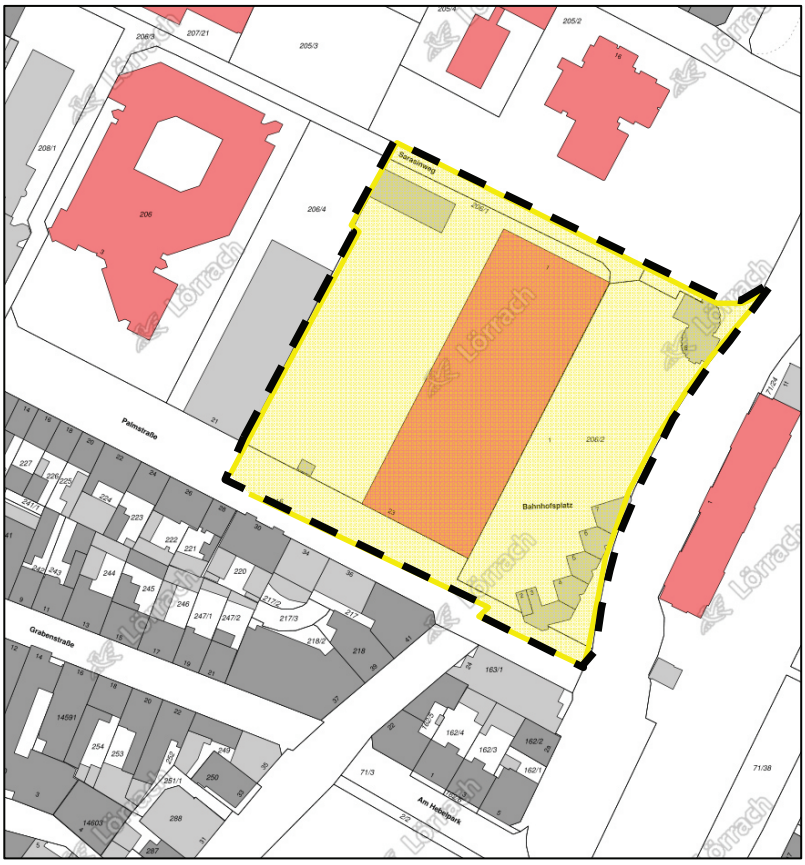

Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereich (schwarz, gestrichelt) und des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhofsvorplatz“ von 1963 (gelb) in Lörrach

Rechtliche Grundlagen

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Wohn- und Geschäftshaus auf dem Postareal“ soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 14.100 m². Der Schwellenwert von 20.000 m² gem. §13a (1) BauGB ist demnach unterschritten. Landschafts- oder Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen.

Da die Verkaufs- bzw. Geschossfläche mit etwa 10.000 m² über der nach Anlage 1 des UVPG (Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz, Nr. 18.6.1 i.V.m. Nr. 18.8 UVPG) festgelegten Höchstgrenze liegt, wird eine Vorprüfung des Einzelfalls nach UVPG notwendig.

Vorgehensweise

Bei der Vorprüfung des Einzelfalles sind die durch das Vorhaben zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen der Genehmigungsbehörde zu benennen.

Erst wenn das Vorhaben aufgrund von besonderen örtlichen Gegebenheiten hinsichtlich der in der Anhang II zum BauGB aufgeführten Schutzkriterien zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen führt, ist im Einzelfall eine Umweltprüfung nach § 2a BauGB durchzuführen.

Bei der Vorprüfung ist weiterhin zu berücksichtigen, inwieweit Umweltauswirkungen durch die vom Träger des Vorhabens vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen offensichtlich ausgeschlossen werden können.

ergänzender Hinweis

Da bei der Realisierung des vorliegenden Projekts drei rechtskräftige Bebauungspläne überlagert werden und somit für die überplanten Flächen bereits Baurecht vorliegt, sind nicht die Auswirkungen auf die tatsächlich im Gelände vorhandenen Verhältnisse zu prüfen, sondern die Auswirkungen im Vergleich zu den bisher bereits zulässigen Baumaßnahmen bzw. den in den Bebauungsplänen hierzu definierten Rahmenbedingungen.

Relevant sind hierbei Festsetzungen wie z.B. die Grundflächenzahl, die Geschossigkeit oder die bisher in den Bebauungsplanvorschriften festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen wie z.B. Pflanzbindungen, Pflanzgebote oder festgesetzte Grünflächen.

Es wurde zum 20.11.2017 eine Entwurfsvorlage für den Bebauungsplan „Postareal“ mit örtlichen Bauvorschriften durch die Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (Freier Architekt BDA und Stadtplaner Stuttgart) vorgelegt, welche als Beurteilungsgrundlage dient. Ebenfalls wird die aktuelle Projektplanung vom 03.08.2017 durch das ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG sowie die eingereichten fachspezifischen Gutachten wie Verkehrs- und Lärmgutachten, geotechnische Vorerkundung, Bewertung bestehende Bausubstanz, Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandelsgroßprojekt und artenschutzrechtliche Einschätzungen berücksichtigt.

2 Einordnung des Verfahrens nach § 13 a BauGB

2.1 Prüfung der Rechtfertigung der Einordnung des Verfahrens nach § 13 a BauGB

Tabelle 1: Checkliste Bedingungen für § 13 a BauGB

1	**Handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung**	
	Der räumliche Geltungsbereich liegt im Innenbereich	ja
	Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf Grundstücke, welche sich bereits innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden.	ja
2	**Liegt die zulässige Grundfläche innerhalb der zulässigen Grenzen?**	
	Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m²	ja
	Die zulässige Grundfläche beträgt 20.000 m² bis 70.000 m².	nein
3	**Ist eine UVP- Pflicht ausgeschlossen?**	
	Hinweis Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren gilt ausschließlich für diejenigen Vorhaben, für die keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13a BauGB Abs. 1 Satz 3).	
	Auswertung: Gemäß Anlage 1 zu § 3 Absatz 1 Satz 1 UVPG ist nach Ziffer 18.8 bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Innenbereich grundsätzlich zu prüfen, ob die in den Ziffern 18.1 bis 18.7 aufgeführten Grenzwerte erreicht oder überschritten werden Nach Ziffer 18.6.1 sind bei einem Bau eines Einkaufzentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebs im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der BauNVO zu prüfen, ob die Verkaufsfläche zwischen 1.200 bis 5.000 m² liegt oder die Grenze von 5.000 m² überschreitet. Da sich die Verkaufsfläche auf ca. 10.000 m² beläuft und damit die Grenze von 5.000 m² überschreitet, wäre eine Umweltprüfung vorzusehen. Da sich die Fläche jedoch im überplanten Innenbereich und im Ballungszentrum Lörrach befindet ist nach Ziffer 18.8 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls ausreichend.	**A**
4	**Ist die Beeinträchtigung von Natura 2000 Gebieten ausgeschlossen?**	
	Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass Flora-Fauna–Habitat und Vogelschutzgebiete beeinträchtigt werden. Das nächstgelegene VSG „Tüllinger Berg und Gleusen“ liegt in ca. 0,9 km westlicher Entfernung zum Planbereich. Sowohl das FFH- Gebiet „Tüllinger Berg und Tongrube Rümmingen“ (westlich gelegene Teilfläche) als auch das FFH- Gebiet Dinkelberg und Röttler Wald (östlich gelegene Teilfläche) liegen in über 1,3 km Entfernung zum Eingriffsgebiet. Aufgrund der Entfernungen sowie der Siedlungsinnenlage des Plangebietes können Beeinträchtigungen auf die Schutzgebiete vollständig ausgeschlossen werden.	ja
5	**Sind nach überschlägiger Prüfung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten?**	
	Die Vorprüfung des Einzelfalls ergibt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen wird.	ja

2.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß den Kriterien der Anlage 3 BauGB

Nr.	Kriterien Anlage 3 BauGB zu §13a	Erläuterung	Erheblichkeit
1.	**Merkmale des Vorhabens:**		
1.1	*Größe und Ausgestaltung des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten*	**Größe** Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von 14.100 m² und bezieht sich auf die Flurstücks- Nr. 206/1 und 206/2 sowie Teilbereiche der Straßenflurstücke Nr. 206/3, 205/2 und 216. Der Geltungsbereich wird vom rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz überlagert. Es wurde zum 20.11.2017 eine Entwurfsvorlage für den Bebauungsplan „Postareal“ mit örtlichen Bauvorschriften durch die Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH (Freier Architekt BDA und Stadtplaner Stuttgart) vorgelegt, welche als Beurteilungsgrundlage dient. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden. **Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Größe von ca. 14.100 m² soll ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Einkaufszentrum, „Wohn- und Geschäftshaus“) ausgewiesen werden. Der Planbereich wird in eine Sondergebietsfläche für Einzelhandel mit etwa 8.000 m² und eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit etwa 6.100 m² unterteilt. Die GRZ für die Sondergebietsfläche wird mit 1.0 angesetzt. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist ebenfalls von einer Vollversiegelung (Bestand) auszugehen. Die geplante Gesamtversiegelung im Plangebiet setzt sich demnach aus den öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und der Versiegelung durch das geplante Wohn- und Geschäftshaus zusammen. Sie beläuft sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf ca. 14.100 m². Im Dachbereich wird jedoch im Gegenzug eine Fläche mit Pflanzzwang (Dachgarten, mind. 80 cm Substratschicht) mit mindestens 3.200 m² Fläche zum anderen die Begrünung von Flachdächern (Häuser 1 bis 5, mit mind. 10 cm Substratschicht) festgesetzt, so dass dennoch „Grünflächen“ im Plangebiet verblieben. Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zulässig. Der bestehende Gebäudekomplex wird vollständig abgebrochen.	keine
1.2	*Zusammenwirken mit anderen bestehenden oder zugelassenen Vorhaben und Tätigkeiten*	<u>Regionalplan</u> In der Strukturkarte des Regionalplanes sind Lörrach und Weil als Doppelzentrum eingetragen. Die beiden Städte bilden ein gemeinsames Oberzentrum im grenzüberschreitenden Verdichtungsraum um Basel. Nach den Angaben der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Stand August 2009) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiete dargestellt. Der gesamte Untersuchungsraum ist vom Abbau von oberflächennahen Rohstoffen ausgeschlossen.	keine

Nr.	**Kriterien** Anlage 3 BauGB zu §13a	**Erläuterung**	**Erheblichkeit**
		Flächennutzungsplan Im Flächennutzungsplan ist das Postareal als Gemischte Baufläche sowie der Bereich des Bahnhofsplatzes als Öffentliches Parkhaus dargestellt. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden bzw. der FNP kann gemäß §13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB nachrichtlich angepasst werden.	keine
		rechtskräftiger Bebauungsplan Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Postareal“ wird derzeit durch einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofsvorplatz“, in Kraft getreten am 16. Juli 1963, überlagert. Die Überlagerung des Planvorhabens im rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ setzen sich wie folgt zusammen: öffentliche Verkehrsflächen (Sarasinweg & Bahnhofsvorplatz) ca. 6.260 m² private Grünflächen ca. 440 m² Baugrundstück/ Bauflucht ca. 7.400 m² = Geltungsbereich Bahnhofsvorplatz ca. 14.100 m² Ferner wurde die Fläche innerhalb der Bauflucht aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Bahnhofsvorplatz“ von 1963 mit dem Text- Zusatz „POST“ charakterisiert. Insgesamt ist durch die zwei rechtskräftigen Bebauungspläne abzüglich der ausgewiesenen privaten Grünfläche mit 440 m² von einer bisher max. zulässigen Flächenversiegelung mit 13.660 m² (entspricht ca. 97 % des vorgesehenen Plangebiets) auszugehen.	keine
1.3	*Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt*	Schutzgut Pflanzen und Tiere Das Gebiet weist eine geringe Biotopqualität auf und hat allenfalls eine geringe ökologische Funktion. Gefährdete und geschützte Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht vorhanden. In den kleinen Grünflächen dominieren nicht einheimische Gehölzarten. Das Plangebiet wird vom Postgebäude und den angrenzenden Hof-, Platz- und Verkehrsflächen sowie zwei Tiefgaragen geprägt. Die bestehende Bebauung und Flächenversiegelung beläuft sich auf ca. 97% der Fläche. Entlang der Palmstraße befindet sich eine Baumreihe, bestehend aus acht Japanischen Schnurbäumen, die mit nicht einheimischen Bodendeckern unterpflanzt sind. In Verlängerung der Palmstraße nach Osten stehen eine Blutpflaume sowie zwei Robinien. Der Bahnhofsplatz, unter dem sich eine Tiefgarage befindet, ist nahezu vollständig versiegelt. Die Begrünung besteht aus vier quadratischen Pflanzbeeten mit Rosen und Stauden sowie mehreren bepflanzten Blumentrögen oberhalb der Bahnhofstraße. Das Postareal ist mit Ausnahme eines schmalen Grünstreifens am nördlichen Grundstücksrand, auf dem sechs Hainbuchen sowie eine lückige Pflanzung aus nicht einheimischen Ziersträuchern und Bodendeckern stehen, komplett versiegelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Postareal“ soll eine Vollversiegelung von 100 % ermöglicht werden. Demnach entfällt die bisher festgesetzte private Grünfläche mit 440 m².	keine

Nr.	**Kriterien** Anlage 3 BauGB zu §13a	**Erläuterung**	**Erheblichkeit**
		Da auf den Dachflächen der Gebäude sowohl ein Dachgarten (Fläche mit Pflanzzwang) als auch eine Dachbegrünung (Häuser 1- 5) mit einer Mindestfläche von 3.200 m² geplant sind, ergibt sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine Erhöhung der begrünten Flächen. Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind zudem auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zulässig. Aufgrund der bestehenden Situation vor Ort mit einem sehr hohen Anteil an versiegelten Flächen, kann davon ausgegangen werden, dass die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere als unerheblich einzustufen ist. Durch die Erarbeitung eines neuen Gestaltungskonzeptes für die öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung soll eine grünordnerische Aufwertung gegenüber dem tatsächlichen Bestand erreicht werden. Baubedingt erfolgt der Verlust der bestehenden Grünstrukturen wie Pflanzbeete, gebietsfremde Gehölze oder ggf. gebietsfremden Einzelbäume. Der Verlust der Grünstrukturen wird als geringe Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere bewertet. Im Gegenzug ergibt sich für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die Gestaltung eines Dachgartens bzw. der Festsetzung einer Dachbegrünung von Flachdächern jedoch eine deutlich höherer Anteil an begrünten Flächen als im Bestand. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere nicht erforderlich.	
		<u>Artenschutz</u> In den Artenschutzrechtlichen Gutachten des Büro Kunz sowie Strauß & Turni wurden die artenschutzrechtlichen Belange geprüft. Die Aussagen der Stellungnahme der UNB Lörrach vom 28.02.2017 werden ebenfalls berücksichtigt. Für Vögel und Fledermäuse sind nur wenige relevante Lebensräume am Postgebäude und im spärlichen Gehölzbestand vorhanden. Reptilien, Amphibien und andere geschützte Arten kommen aufgrund des Fehlens geeigneter Habitate nicht vor. Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner urbanen Strukturen als Brutvogelhabitat nur für entsprechend angepasste Brutvogelarten von Bedeutung. Die meisten im Gebiet vorkommenden Vogelarten tolerieren sehr unterschiedliche Umweltbedingungen und sind zumindest im ländlich geprägten Raum Südbadens noch nicht bedroht. In den Gebäudenischen des Postgebäudes sind mindestens fünf Brutstandorte des Mauerseglers und drei Brutplätze des Haussperlings vorhanden. Zudem bietet das Gebäude geeignete Quartiermöglichkeiten für Zwergfledermäuse. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG müssen die Rodungsarbeiten sowie der Abriss des Gebäude außerhalb der Brutzeit der Vögel im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Während dieser Zeit sind auch die Fledermäuse in ihren Winterquartieren.	keine

Nr.	**Kriterien** Anlage 3 BauGB zu §13a	**Erläuterung**	**Erheblichkeit**
		Es besteht ein geringes Restrisiko, dass die sehr winterharte Rauhautfledermaus in einem nachweislich von Fledermäusen genutzten Quartier am Abrissgebäude überwintert. Um das Risiko zu minimieren muss entweder das Quartier vor dem Eingriff erneut begutachtet oder im Herbst rechtzeitig verschlossen werden. Zudem müssen als Ersatz für den Habitatverlust sieben Nistkästen für Mauersegler an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Eingriffsgebiet und spätestens zur Ankunftszeit der Mauersegler Ende April zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich wird seitens der UNB vorgeschlagen nach Beendigung der Bauarbeiten je weitere sieben Segler- Nistkästen, vier Nistkästen für Haussperlinge und vier Fledermausquartiere zur Verfügung zu stellen. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen sind keine Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen geschützter Arten zu erwarten. Ebenso kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei Umsetzung der Maßnahmen aus dem Artenschutzgutachten ausgeschlossen werden.	
		<u>Schutzgut Boden</u> Da das Planungsgebiet innerhalb der Siedlungsfläche liegt, wurde es in der Bodenkarte der Stadt Lörrach nicht erfasst. Hinweise auf Altlasten sind nicht vorhanden. Im Zweiten Weltkrieg wurden die Bahnlinie und das sich daran anschließende Gebiet bombardiert. Der Verdacht der Kontamination des Plangebiets mit Kampfmitteln konnte durch eine Luftbildauswertung der UXO PRO Consult vom 15.12.2016 nicht bestätigt werden. Weiteren Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung sind nicht notwendig Die Böden im Plangebiet sind anthropogen verändert. Die ursprünglichen Bodenfunktionen (Filter und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Standort für Kulturpflanzen und natürliche Vegetation) bestehen sind im Plangebiet nur noch in den kleinen Grünflächen und sind hier nur noch sehr eingeschränkt vorhanden. Die überbauten und stark veränderten Böden weisen daher eine sehr geringe Leistungsfähigkeit im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen auf. Durch die Planung kommt es nur zu marginalen Eingriffen (geringe Erhöhung der max. zulässigen Flächenversiegelung) für das Schutzgut Boden. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind mit der Dachbegrünung bereits vorgesehen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist im Hinblick auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich.	keine

Nr.	**Kriterien** Anlage 3 BauGB zu §13a	**Erläuterung**	**Erheblichkeit**
		Schutzgut Oberflächengewässer Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Fläche liegt auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Wasserschutzgebieten. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist im Hinblick auf das Schutzgut Oberflächengewässer nicht erforderlich.	keine
		Schutzgut Grundwasser In den unteren hydrogeologischen Gesteinsschichten bestehen geringe bis mittlere Grundwasservorkommen. Konkrete Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen derzeit nicht vor. Das anfallende Niederschlagswasser wird in einem modifizierten Mischsystem behandelt. Gemäß planungsrechtlichen Aussagen sind im Plangebiet sind 1,2 l/s Niederschlag je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche über Gründächer oder Retentionsbehälter zurückzuhalten. Im Dachbereich wird eine Fläche mit Pflanzzwang (Dachgarten, 80 cm Substratschicht) mit mindestens 3.200 m² Fläche zum anderen die Begrünung von Flachdächern (Häuser 1 bis 5 mit mind. 10 cm Substratschicht) festgesetzt. Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zulässig. Durch die vorhandene Bebauung und Versiegelung der Flächen bestehen bereits massive Vorbelastungen im Hinblick auf die Grundwasserneubildung. Da der Großteil der Flächen bereits versiegelt oder überbaut ist, entstehen durch die Überplanung keine entscheidungserheblichen Beeinträchtigungen im Hinblick auf die Grundwasserneubildung. Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundwasserqualität sind unwahrscheinlich, da von den geplanten Nutzungen keine besonderen Schadstoffeinträge zu erwarten sind. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme sind eine Dachbegrünung und die Nutzung von Retentionsbehältern planungsrechtlich Festgesetzt. Durch die Dachbegrünung kann in geringem Umfang eine Rückhaltung von Niederschlagswasser und eine Dämpfung von Abflußspitzen erreicht werden. Zusätzlich wird empfohlen, die Befestigung von Nebenanlagen oder öffentlichen Plätzen mit einer wassergebundenen Deckschicht auszuführen. Insgesamt sind für das Schutzgut Grundwasser im Vergleich zu den Bestehenden Bebauungsplänen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser nicht erforderlich.	unerheblich bis gering
		Schutzgut Klima/Luft Das vordere Wiesental gehört zu den klimatisch begünstigten Regionen in Deutschland. Die relativ hohe Jahresmitteltemperatur von ca. 9 °C und durchschnittlichen Niederschlagsmengen von ca. 900 - 1000 mm kennzeichnen das relativ milde Klima im Bereich des vorderen Wiesentals.	keine

Nr.	**Kriterien** Anlage 3 BauGB zu §13a	**Erläuterung**	**Erheblichkeit**
		Infolge der Tallage des zur Rheinniederung hin offenen Wiesentals sowie aufgrund der für Ballungsräume typischen Versiegelungsgrade und Smog- Belastungen ist die Stadt Lörrach häufiger von Inversionswetterlagen und den damit verbundenen Problemen betroffen. Gemäß den Angaben im Klimaatlas ist im Plangebiet mit 10 bis 20 Nebeltagen pro Jahr zu rechnen. Die durchschnittliche Anzahl der Tage mit Wärmebelastung ist bei ca. 20 – 24 Tagen im Jahr relativ hoch.	
		Für das Stadtgebiet Lörrach stellt das Wiesental eine wichtige Frisch- und Kaltluftleitbahn da. Die Mächtigkeit der abfließenden Kaltluft beträgt ca. 25m. Die Gebäudehöhe ist mit ca. 22 m OKFF geplant, sodass ggf. Beeinträchtigungen der Kaltluftströme möglich sind. Allerdings sind aufgrund der Siedlungsinnenlage Vorbelastungen und Barrierewirkungen für die Kaltluftströmung vorhanden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Postareal“ soll eine Vollversiegelung von 100 % ermöglicht werden. Demnach entfällt die bisher festgesetzte private Grünfläche mit 440 m². Da als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf den Dachflächen der Gebäude sowohl ein Dachgarten (Fläche mit Pflanzzwang) als auch eine Dachbegrünung (Häuser 1- 5) mit einer Mindestfläche von 3.200 m² geplant ist, ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erhebliche Verbesserungen gegenüber dem Schutzgut Klima und Luft durch die Verringerung der Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen. Die Pflanzung von Bäumen und die Anlage von Pflanzbeeten sind auch innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung zulässig. Zur Reduzierung von Luftschadstoffen sind keine expliziten Schutzmaßnahmen im Rahmen des Planverfahrens erforderlich. Insgesamt ergibt sich im Prognose- Planfall in Abhängigkeit zur bestehenden Luftschadstoffemission der Bahnhofstraße, dass die Stickstoff- und Feinstaubkonzentrationen die geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Jahresmittelwert aus statistischer Sicht nicht überschreiten. Werden kürzere Belastungszeiträume statistisch betrachtet kommt es sowohl im Rahmen der NO_2 Werte als auch der PM- Werte zu minimalen Überschreitungen der Stunden- bzw. der Tagesmittelwerte, welche nicht zu unzumutbaren Luftschadstoffbelastungen führen. (Fichtner, water & transportation Freibrug, 09.11.2017) Die Durchführung einer Umweltprüfung ist im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft nach derzeitigem Kenntnisstand und bei Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht erforderlich.	
		<u>Schutzgut Landschaftsbild / Erholung</u> Da sich das Plangebiet inmitten einer bereits nahezu vollständigen Siedlungsstruktur befindet, sind hier eher die Auswirkungen auf das Stadtbild zu bewerten. Durch die Bahnhofsnähe, den fast vollständig versiegelten Bahnhofsvorplatz und den bestehenden Flachbau des Postgebäudes ist keine besondere Wertigkeit oder Eigenheit des Stadtbildes vorhanden. Das vorhandene Gebäude weist ebenfalls keine besonderen stadtbildprägenden Funktionen auf.	keine

Nr.	**Kriterien** Anlage 3 BauGB zu §13a	**Erläuterung**	**Erheblichkeit**
		Grünstrukturen sind ausschließlich in der kleinen Parkanlage um das Rathausareal zu finden. Durch die Neuplanung des Gebäudekomplexes besteht die Möglichkeit eine optische Verbesserung gegenüber des Bestandsbildes in Bezug auf das Stadtbild zu bewirken, welche durch die Ausweisung eines Pflanzzwangs für Dachgärten auf einer Fläche von mind. 3.200 m² sowie der Anlage von Dachbegrünungen auf Flachdächern (Häuser 1 bis 5) wahrgenommen wird. Insgesamt sind für das Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung im Vergleich zu den bestehenden Bebauungsplänen keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erkennen. Durch die Festsetzung eines Dachgartens sowie die Ausarbeitung des Gebäudekomplexes mit Hilfe eines Gestaltungsbeirates ist von einer Aufwertung des Stadtbildes im Plangebiet gegenüber dem derzeitigen Bestandsbild auszugehen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich.	
1.4	*Erzeugung von Abfällen im Sinne von §3 Absatz 1 und 8 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes*	Durch den Abbruch des bestehenden Gebäudekomplexes entstehen Abfälle nach §3 Absatz 1 KrWG. Die entstehenden Abfälle sind vor Beginn der Abbrucharbeiten in zu beseitigende und verwertbare Abfälle zu unterscheiden und entsprechend zu behandeln. Fertigungs- und Produktionsbetriebe werden im Plangebiet nicht zugelassen. Es ist mit dem Anfall von Hausmüll sowie Abfall durch Einzelhandels- und Restaurantbetriebe in überschaubarem Umfang zu rechnen.	gering bis mäßig
1.5	*Umweltverschmutzung und Belästigungen*	Die Lärmbelastung im Gebiet beträgt nach der Lärmdatenkartierung tagsüber unter 50 dB(A). Verkehrs- und Machbarkeitsgutachten (Gruner AG Basel, 10.07.2017) Das Büro Gruner AG bestätigt in seinem Bericht „Verkehrs- und bautechnische Prüfung eines Tiefgaragenverbundes“ vom 10.07.2017 die Machbarkeit eines Zusammenschluss der Tiefgaragen am Bahnhof, am Rathaus und des Neubaus des WHG in einem Verbund und erachtet diese als sinnvoll. Entsprechende Vorschläge zur Umsetzung des Tiefgaragenverbundes des Gutachtens sind im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen. Schallgutachten (WVV Objekt Lörrach GmbH & co.KG, Fichtner, water & transportation Freiburg, 10.11.2017) Schallemissionen Verkehr Bei dem Vergleich der Beurteilungspegel des Verkehrslärms im Prognose-Null- und Prognose-Planfall konnte festgestellt werden, dass sich die Beurteilungspegel an nahezu allen untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft durch eine Umsetzung der Planung um 0,1 bis 0,8 dB(A), d.h. nicht wahrnehmbar, erhöhen. Neben den Verkehrslärmänderungen für die Nachbarschaft, wurden die Verkehrslärmeinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets untersucht. Bei diesen schutzbedürftigen Nutzungen handelt es sich um schutzbedürftige Aufenthaltsräume, welche ab dem zweiten Obergeschoss des Postareals geplant sind. An den untersuchten Immissionsorten im Plangebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht durchweg eingehalten.	gering

Nr.	**Kriterien** Anlage 3 BauGB zu §13a	**Erläuterung**	**Erheblichkeit**
		Schallemissionen - Gewerbe Im Hinblick auf die gewerblichen Nutzungen im Plangebiet werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Umgebung weitgehend eingehalten. Lediglich in der Nachtzeit ergeben sich an den Immissionsorten in der Umgebung der Tiefgarage beim Rathaus Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 6 dB(A).	
		Ebenfalls können die rechtlichen Vorgaben nach der TA Lärm für die vorgesehene Wohnnutzung in den oberen Stockwerken aufgrund des geplanten Betriebs von Außengastronomie auf dem Bahnhofsplatz in der Nachtzeit nach 22 Uhr nicht eingehalten werden Im Rahmen des Gutachtens werden demnach Maßnahmen vorgeschlagen, welche die potentiellen Lärmkonflikte durch außengastronomische Tätigkeiten, Tiefgaragenbelüftung und betriebs- und geschäftsbedingte Tiefgaragennutzung verhindern sollen. Diese sind im Bauantrag aufzunehmen um die Umsetzung zu gewährleisten. Der monatliche Flohmarkt als Freizeitveranstaltung ist als seltenes Ereignis einzustufen und deshalb trotz Überschreitung der Richtwerte der Freizeitlärmstudie innerhalb der morgendlichen Ruhezeit mit den schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet verträglich.	
		Stellungnahme zur Luftschadstoffsituation (Fichtner, water & transportation Freiburg, 09.11.2017 Zur Reduzierung von Luftschadstoffen sind keine expliziten Schutzmaßnahmen im Rahmen des Planverfahrens erforderlich. Insgesamt ergibt sich im Prognose- Planfall in Abhängigkeit zur bestehenden Luftschadstoffemission der Bahnhofstraße, dass die Stickstoff- und Feinstaubkonzentrationen die geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV im Jahresmittelwert aus statistischer Sicht nicht überschreiten. Werden kürzere Belastungszeiträume statistisch betrachtet kommt es sowohl im Rahmen der NO_2 Werte als auch der PM- Werte zu minimalen Überschreitungen der Stunden- bzw. der Tagesmittelwerte, welche nicht zu unzumutbaren Luftschadstoffbelastungen führen.	
1.6	*Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen, die für das Vorhaben von Bedeutung sind und durch den Klimawandel bedingt werden.*		
1.6.1	*verwendete Stoffe und Technologien*	Bausubstanz und Geotechnischer Bericht (HPC AG Freiburg, 18.01.2017/ UXOPRO CONSULT Berlin, 15.12.2016) Für den Abbruch der bestehenden Gebäude wurde durch die HPC AG ein Rückbaukonzept (18.01.2017) ausgearbeitet, welches während der Baumaßnahme fachgutachterlich begleitet werden sollte. Entsprechende Festsetzungen sollten im Bebauungsplan fixiert werden. Der Verdacht der Kontamination des Plangebiets mit Kampfmitteln konnte durch eine Luftbildanalyse der UXO PRO Consult vom 15.12.2016 nicht bestätigt werden. Ebenfalls wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des RP Stuttgarts im Schreiben vom 09.11.2017 mitgeteilt, dass keine weiteren Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung notwendig sind.	keine

Nr.	**Kriterien** Anlage 3 BauGB zu §13a	**Erläuterung**	**Erheblichkeit**
1.6.2	*die Anfälligkeit des Vorhabens für Störfälle im Sinne des §2 Nummer 7 der Störfall- Verordnung, insbesondere aufgrund seiner Verwirklichung innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes zu Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Absatz 5a des Bundes- Immissionsschutzgesetzes*	Innerhalb des Planbereiches werden keine betrieblichen Vorhaben zugelassen, welche gegen die Anforderungen Störfall- Verordnung im BImSchG verstoßen, mit Gefahrenstoffen hantieren oder ein Gefahrenpotential durch Lagerung, Handhabung, Beförderung von explosiven, giftigen, radioaktiven, wassergefährdenden oder krebserregenden, erbgutverändernden Stoffen bieten.	keine
1.7	*Risiken für die menschliche Gesundheit*	Gemäß den Aussagen in Schall-, Lärm- und Lufthygienegutachten ist gegenüber dem derzeitigen Bestandsbild nicht mit erheblichen, normüberschreitenden Risiken für die menschliche Gesundheit zu rechnen. Da die oberen Geschosse als Wohnanlagen genutzt werden sollen, wurden im Rahmen des Gutachtens Maßnahmen vorgeschlagen, welche die potentiellen Lärmkonflikte durch außengastronomische Tätigkeiten, Tiefgaragenbelüftung und betriebs- und geschäftsbedingte Tiefgaragennutzung verhindern sollen. Diese sind im Bauantrag aufzunehmen um die Umsetzung zu gewährleisten.	unerheblich bis gering
		Durch die geplante Überbauung des Postareals gehen keine Naherholungsmöglichkeiten verloren. In geringer Entfernung vom Postareal befinden sich die im Landschaftsplan als Grünflächen in unmittelbarer Siedlungsumgebung ausgewiesene Grünanlage am Rathaus sowie der Hebelpark. Besondere Risiken mit Unfällen, Havarien oder sonstigen unerwarteten Ereignissen sind nicht zu erwarten. Entscheidungserhebliche Auswirkungen können nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen werden.	
2.	**Standort der Vorhaben in Bezug auf Nutzungs- und Schutzkriterien:**		
2.1	*Bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Fläche für Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung (Nutzungskriterien)*	Durch die geplante Überplanung des Postareals gehen keine Naherholungsmöglichkeiten verloren. Die Fläche ist bereits derzeit nahezu vollständig mit Gebäuden überbebaut bzw. als Verkehrsfläche oder Bahnhofsvorplatz genutzt. Der Platzbereich bleibt weiterhin erhalten und öffentlich zugänglich. Insgesamt ist durch die Realisierung des Planvorhabens nicht mit einer erheblichen Zunahme der derzeitigen Verkehrsbelastung zu rechnen. Das Büro Gruner AG bestätigt in seinem Bericht „Verkehrs- und bautechnische Prüfung eines Tiefgaragenverbundes“ vom 10.07.2017 die Machbarkeit eines Zusammenschluss der Tiefgaragen am Bahnhof, am Rathaus und des Neubaus des WHG in einem Verbund und erachtet diese als sinnvoll. Entsprechende Vorschläge zur Umsetzung des Tiefgaragenverbundes des Gutachtens sind im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.	gering

Nr.	**Kriterien** Anlage 3 BauGB zu §13a	**Erläuterung**	**Erheblichkeit**
2.2	*Reichtum, Verfügbarkeit, Qualität und Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Landschaft, Wasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, des Gebiets und seines Untergrunds (Qualitätskriterien)*	Derzeit besteht das Plangebiet aus einem nahezu vollständig überbauten und versiegelten Bereich mitten im Ballungszentrum Lörrach. Im Bestand befindet sich nur eine kleine private Grünfläche mit etwa 440 m², welche keine besonderen Qualitätskriterien in Bezug auf die natürlichen Ressourcen bietet. Aufgrund der zentralen und stark frequentierten Lage des Plangebiets ist die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Ressourcen aufgrund der Fremdeinwirkungen der angrenzenden Siedlungsstrukturen nur in äußerst geringem Maße realisierbar. Durch die Planung eines Dachgartens wird ein gewisses Maß an Regeneration für die Ressourcen Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt erwirkt. Verträglichkeitsuntersuchung Einkaufszentrum (Dr. Donato Acocella-Stadt und Regionalentwicklung- Lörrach; Berichtsentwurf 22.02.2017) Vor dem Hintergrund der landes- und regionalplanerischen Vorgaben hält der Standort bzw. das Vorhaben in Bezug auf Integrations-, Konzentrations- und Kongruenzgebote ein. Ebenfalls werden die städtischen Ziele gemäß dem Märkte- und Zentrenkonzept unter Berücksichtigung aufgeführter Ergebnisse eingehalten.	
2.3	*Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien)*		
2.3.1	*Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nr. 8 BNatSchG*	nicht betroffen	keine
2.3.2	*Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst*	nicht betroffen	keine
2.3.3	*Nationalparke und Naturmonumente gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst*	nicht betroffen	keine
2.3.4	*Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG*	nicht betroffen	keine
2.3.5	*Naturdenkmäler nach §28 des BNatSchG*	nicht betroffen	keine
2.3.6	*geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des BNatSchG*	nicht betroffen	keine

Nr.	**Kriterien** Anlage 3 BauGB zu §13a	**Erläuterung**	**Erheblichkeit**
2.3.7	*gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG*	nicht betroffen	keine
2.3.8	*Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG*	nicht betroffen	keine
2.3.9	*Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind*	Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Postareal“ hat keinen Einfluss und keine Bedeutung für die Durchführung nationaler oder europäischer Umweltvorschriften, da lediglich bestehende rechtkräftige Bebauungspläne durch ein neues Nutzungskonzept gemäß des Aspekts der Nachverdichtung im Siedlungs- und Ballungsbereich Lörrach angepasst werden.	keine
2.3.10	*Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 ROG*	nicht betroffen	keine
2.3.11	*in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind*	nicht betroffen	keine
3.	**Art und Merkmale der möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter:**		
3.1	*der Art und dem Ausmaß der Auswirkungen, insbesondere, welches geographische Gebiet betroffen ist und wie viele Personen von den Auswirkungen voraussichtlich betroffen sind*	Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Postareal“ findet im bereits überplanten Innenbereich statt, sodass keine Flächeninanspruchnahmen im Außenbereich erfolgen. Die Maßnahme dient somit der Innenverdichtung und trägt zu Schonung und Sicherung der natürlichen Ressourcen in der freien Landschaft bei. Da das Gebiet bereits nahezu vollständig überbaut und versiegelt ist und nur eine geringe Erhöhung der versiegelbaren Flächenanteile von etwa 440 m² erfolgt, kann eine Betroffenheit von besonders sensiblen Nutzungen oder ein Überschreitung von Umweltqualitätszielen ausgeschlossen werden.	unerheblich

Nr.	**Kriterien** Anlage 3 BauGB zu §13a	**Erläuterung**	**Erheblichkeit**
		Für die Anrainer der angrenzenden Palmstraße ergeben sich baubedingte Beeinträchtigungen. Ebenfalls werden als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Dachgartens planrechtlich fixiert, sodass sich gegenüber dem derzeit rechtskräftigen Planbestand eine erhebliche Verbesserung ergibt.	
3.2	*dem etwaigen grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen*	Der Geltungsbereich von bisher bestehenden Bebauungsplänen wird nicht überschritten. Demnach ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen kumulativer und grenzüberschreitender Art.	
3.3	*der Schwere und der Komplexität der Auswirkungen*	Die Auswirkungen bleiben auf den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes beschränkt. Der Neubau des Gebäudekomplexes wird auf eine Grundstücksfläche von etwa 8.000 m² geplant. Für die direkt angrenzenden Flächen ergeben sich keine entscheidungserheblichen Veränderungen. Positiv zu werten sind die grünordnerischen Festsetzungen in Bezug auf den geplanten Dachgarten. Die Neuplanung der bestehenden Verkehrsflächen ist bisher nicht vorgesehen. Insgesamt sind keine schweren und komplexeren Auswirkungen zu erwarten.	unerheblich
3.4	*der Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen*	Die Überschreitung der gesetzlichen Richtlinien in Bezug auf Lärm- und Schadstoffemission kann gemäß den Aussagen der erhobenen Fachgutachten ausgeschlossen werden.	unerheblich
3.5	*dem voraussichtlichen Zeitpunkt des Eintretens sowie der Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen,*	Der Bauungsplan dient zeitlich unbefristet der planungsrechtlichen Sicherung der weiteren Entwicklung geplanten Nutzungen. Das Eintreten der Beeinträchtigungen ist als sicher und dauerhaft anzusehen. Ein Rückbau ist aufgrund der zentralen Lage im Siedlungsbereich nicht anzunehmen.	unerheblich
3.6	*dem Zusammenwirken der Auswirkungen mit den Auswirkungen anderer bestehender oder zugelassener Vorhaben,*	Summationswirkungen mit anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden. Durch die Ausweisung eines Dachgartens ist im und angrenzend zum Plangebiet von einer Verbesserung der Schutzgüter Pflanzen- und Tiere, Klima- und Luft sowie Biodiversität gegenüber dem derzeitigen Bestand auszugehen.	unerheblich
3.7	*der Möglichkeit, die Auswirkungen wirksam zu vermindern*	Im Planverfahren werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen schutzgutspezifisch aufgestellt und im Rahmen der Grünordnung planrechtlich festgesetzt.	unerheblich

3 Zusammenfassung

Ergebnis

Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Postareal“ gemäß § 13a (1) 2. kommt zu dem Ergebnis, dass die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB berücksichtigten Belange des Umweltschutzes durch die geplanten Eingriffe des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Beeinträchtigungen für die Schutzgüter verursachen.

Die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen wurden planungsrechtliche Festsetzungen formuliert. Ebenfalls werden die Vorgaben im Hinblick auf den Artenschutz eingehalten und als Hinweis im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.