

 **STADT LÖRRACH**

 Bebauungsplan und
Örtliche Bauvorschriften
„Hofmatt Änderung 1“

 Begründung



INHALT

1. Allgemeines, Vorbereitende Bauleitplanung	3
2. Planungsrechtliche Festsetzungen	10
3. Örtliche Bauvorschriften	16
4. Umweltbelange	18
5. Flächenbilanz	22

1. ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst 2.763 m² innerhalb des Lörracher Ortsteils Brombach. Das Plangebiet wird umgrenzt

- Im Norden vom städtischen Grundstück des Tannengrabens,
- im Osten von den Flst. Nr. 400, 401 und 405
- im Süden von der südlichen Gebäudekante Hachbergstraße. 35 sowie
- im Westen von den Reihenhäusern Hachbergstraße 11-21.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan.

1.2 Planungserfordernis und Ziele der Planung

Die vorliegende Planung soll eine bisher unbebaute Freifläche im Ortskern Brombachs nachverdichten. Die Planung entspricht jedoch nicht dem dort bisher gültigen Bebauungsplan. Da die umgebende Bebauung anders als im Bebauungsplan vorgegeben realisiert wurde, ist die ursprüngliche Konzeption nicht mehr umsetzbar. Durch die neu geplante Bebauung kann die Fläche gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen besser ausgenutzt werden. Die Planung entspricht umfassend dem Grundsatz der Innenentwicklung. Als Planungsziele sind festzuhalten:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes,
- die zur Erschließung notwendigen Erschließungsanlagen,
- die erforderlichen grünordnerischen Maßnahmen sowie
- Maßnahmen zum Artenschutz.

Der Bebauungsplan bezieht Teilflächen der nördlich angrenzenden Reihenhaushausgrundstücke mit ein, um die im alten Bebauungsplan festgesetzte, aber nicht mehr herstellbare Straße zu überlagern.

1.3 Räumliche und strukturelle Situation



Abb. 1: Luftbild und Umgrenzung des Plangebiets Quelle: Stadt Lörrach, eigene Darstellung

Das Plangebiet stellt sich heute als Wiese mit einzelnen Obstbäumen dar; außerdem existiert ein Kleingarten. In den städtischen Grundstücken Flst. 3491 und 3493 nordöstlich verlaufen der verdolte Dorfbach als Zuleitung zum Grüttpark sowie oberirdisch der Tannengraben, der in die Wiese mündet.

Das Gebiet liegt unweit des Brombacher Ortskerns in zweiter Reihe hinter der Bebauung der Lörracher Straße. Zu Fuß ist das Gebiet durch einen Fußweg (über die Grundstücke Lörracher Straße 26 und Hachbergstraße 35) zu erreichen. Dieser Weg ist allerdings nicht dinglich gesichert. Für Fahrzeuge ist das Plangebiet über die Hofmatt- und die Hachbergstraße zu erreichen; auch die technische Erschließung erfolgt von dort. Im Ortskern sind verschiedene Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden, außerdem befindet sich in fußläufiger Entfernung in der Hofmattstraße ein Supermarkt.

Die umgebende Bebauung besteht größtenteils aus Gebäuden mit zwei Vollgeschossen plus Satteldach. Die Gebäudetypologien umfassen dabei sowohl Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Südöstlich schließt sich eine durchmischte, historisch-dörfliche Bebauung an, weiter nordwestlich folgen größere viergeschossige Mehrfamilienhäuser.

Die Topographie des Plangebiets verläuft nahezu eben. Aufgrund seiner Lage abseits der Hauptstraßen ist das Plangebiet von Verkehrslärm nicht übermäßig betroffen.

1.4 Bestehende Bauleitpläne und vorbereitende Bauleitplanung

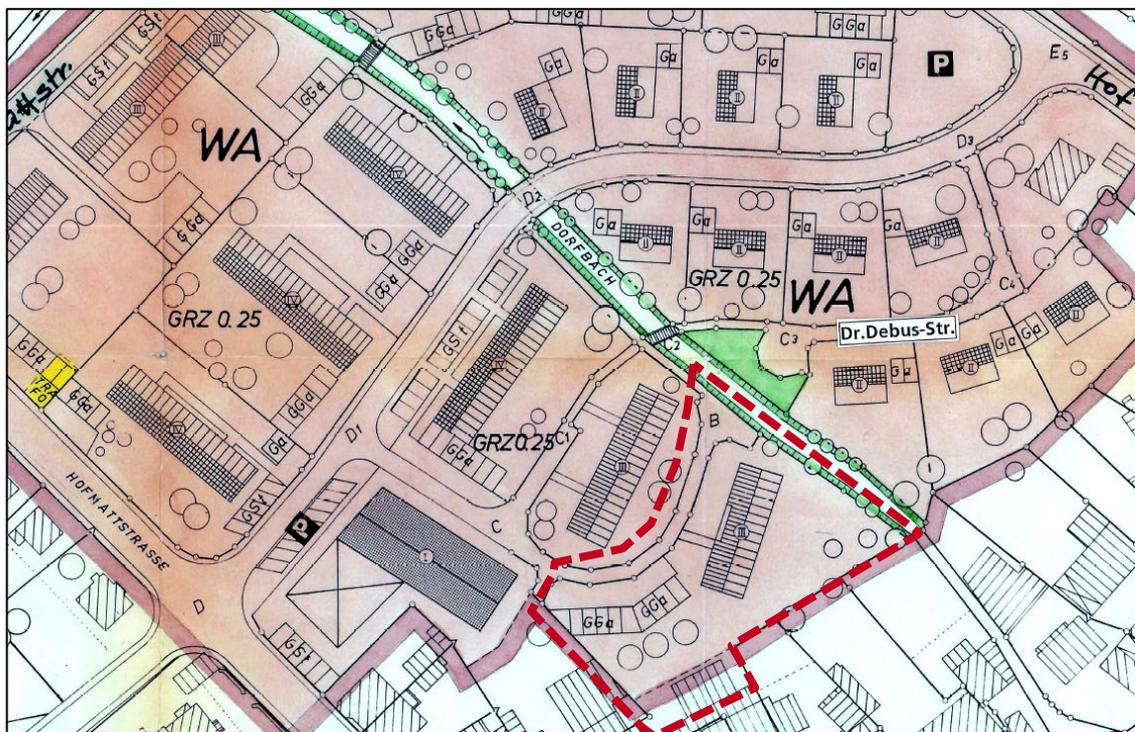
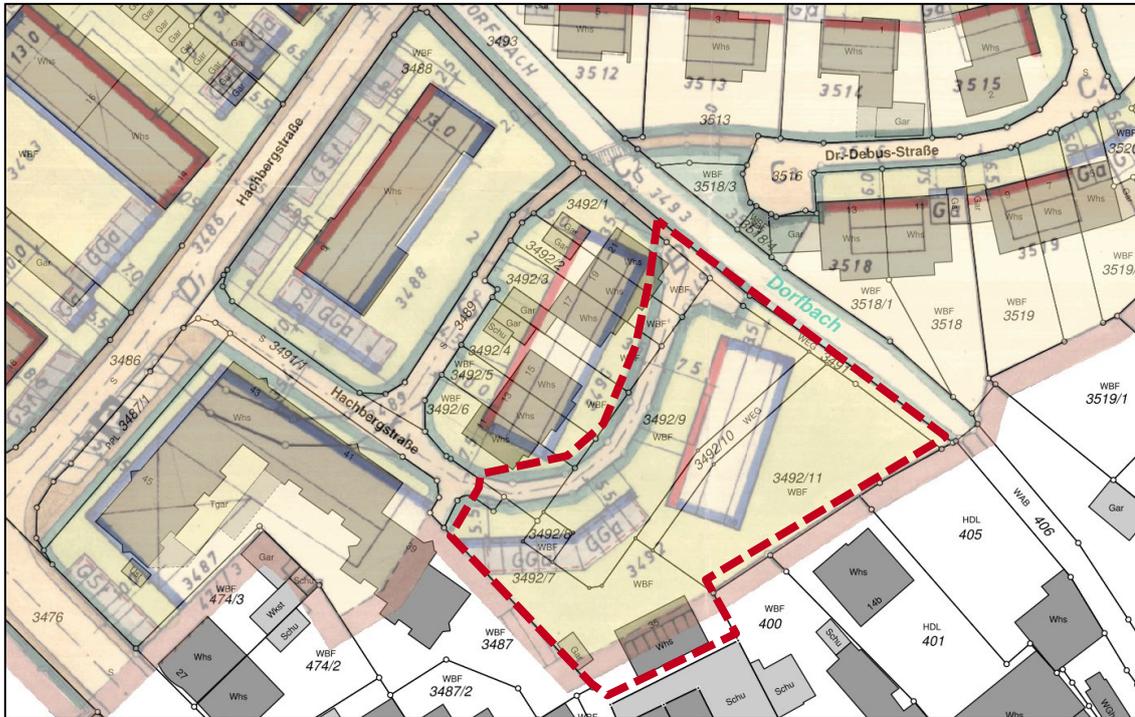


Abb. 2 und 3: Bestehender Bebauungsplan und Gestaltungsplan jeweils Umgrenzung des Plangebiets. Quelle: Stadt Lörrach, eigene Darstellung

Für das Gebiet besteht bislang der Bebauungsplan „Hofmatt“ mit Rechtskraft vom 13.04.1967. Dieser qualifizierte Bebauungsplan setzt für das Plangebiet sowie das nördlich angrenzende Quartier ein Allgemeines Wohngebiet mit unterschiedlichen Dichten und Kubaturen fest. Entsprechend gemischt sind die realisierten Gebäude in der Umgebung. Aus dem Gestaltungsplan geht hervor, dass ursprünglich eine Bebauung mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern vorgesehen war. Die nördlich des Plangebiets gebauten Reihenhäuser sind hinter den Planungsüberlegungen zurückgeblieben.

Südöstlich des Plangebiets schließt sich entlang der Lörracher Straße unbeplanter Innenbereich i.S. § 34 BauGB an.

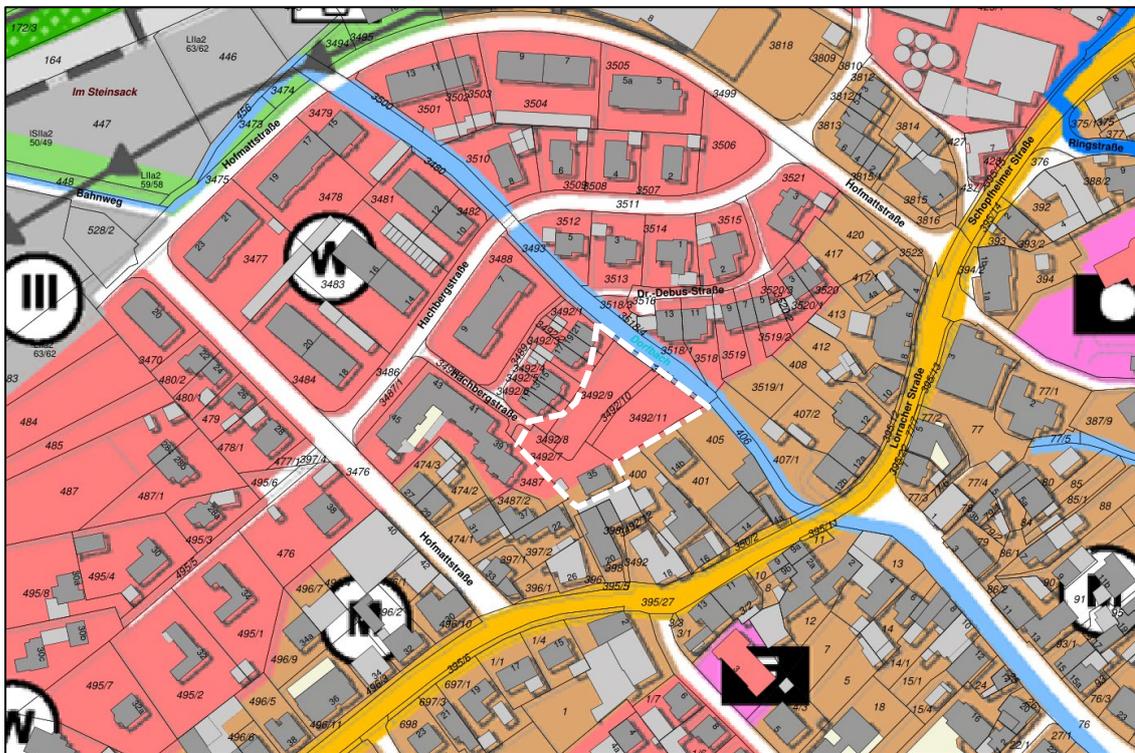


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan und Umgrenzung des Plangebiets

Quelle: Stadt Lörrach, eigene Darstellung

Der Flächennutzungsplan 2022 der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach-Inzlingen stellt für das Plangebiet sowie die nördlich angrenzende Umgebung Wohnbauflächen dar. Südlich des Plangebiets schließen gemischte Bauflächen an. Der künftige Bebauungsplan ist damit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Verfahren nach Baugesetzbuch

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hofmatt Änderung 1“ sind grundsätzlich neu zu fassen. Der Urplan „Hofmatt“ wird im Geltungsbereich der Änderung durch eine Neuplanung mit dem Zusatz „Änderung 1“ ersetzt. Der bisher gültige Bebauungsplan wird im Bereich der Überlagerung aufgehoben. Da die Festsetzungen des Urplans städtebaulich nicht mehr realisierbar sind, soll der Urplan im überlagerten Bereich auch im Falle einer Unwirksamkeit der Änderung nicht wiederaufleben.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, da die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Das Gebiet liegt im Innenbereich, in dem eine Nachverdichtungsmaßnahme vorgesehen ist.
- Die Summe der Grundflächen im Sinne des § 13a (1) Satz 2 BauGB liegt mit rund 626 m² deutlich unter der Grenze von 20.000 m².
- Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Entsprechend werden keine Zulässigkeiten von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor. Siehe hierzu auch die Betrachtung der Schutzgüter im Kapitel 4.2 sowie im beigefügten Gutachten des TRUZ.
- Im Umfeld befinden sich keine Betriebe oder Einrichtungen, die Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit sich bringen würden.

Im beschleunigten Verfahren wird auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden gem. § 4 (1) BauGB verzichtet. Weiterhin entfallen der Umweltbericht sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, da diese aufgrund des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (Auf das Thema Artenschutz wird umfänglich durch ein eigenes Fachgutachten eingegangen). Weiterhin

wird im beschleunigten Verfahren von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der Zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

1.6 Planerisches Konzept und Planungsalternativen

Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet soll mit zwei Doppelhäusern und zwei Einfamilienhäusern bebaut werden (siehe Abb. 5). Dies ergibt insgesamt maximal acht Wohneinheiten. Die Gebäude sollen mit zwei Geschossen plus Satteldach dem Maßstab der bestehenden Bebauung entsprechen. Zu den Gebäuden gehören jeweils Garagen und Stellplätze für jeweils zwei Fahrzeuge, sodass der ruhende Verkehr vollständig auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.



Abb. 5: Lageplan der Bauvoranfrage. Quelle: Eigentümergemeinschaft Ruth u. Gerda Meier.

Gegenüber dem ersten Entwurf in Abb. 5 wurde das Konzept in einigen Punkten ergänzt und verfeinert:

- Die Erschließung wurde so angepasst, dass die Privatstraße eine Regelbreite von 3,80 Metern aufweist. Die Dimensionierung wurde mit dem Fachbereich Tiefbau und dem Fachbereich Bürgerservice und Öffentliche Sicherheit (Feuerwehr) sowie der Abfallwirtschaft des Landkreises abgestimmt. Im Bereich der Aufstellfläche für Müllbehälter ist auch eine Ausweichstelle vorgesehen.

- Die Stellplatzflächen von Grundstück 01 wurden angepasst und durch Carports ersetzt, um die Stellplätze besser anfahrbar zu machen.
- Das Gebäude 03 wurde gedreht.

Planungsalternativen

Eine Realisierung der im Urplan geplanten Bebauung wäre nur mit Änderungen an der Erschließung möglich. Das damals geplante Gebäude würde mitten in der Freifläche stehen, die selbst nur eine Funktion als „Abstandsgrün“ ohne wirklichen Nutzen erfüllen würde. Daher scheint eine Beibehaltung der ursprünglichen Planung nicht zweckmäßig.

Eine Nichtentwicklung der Fläche widerspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung. Eine theoretisch denkbare dichtere Bebauung des Plangebiets in Form eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage steht der Realeigentumsbindung entgegen. Darüber hinaus müsste zur wirtschaftlich sinnvollen Abbildung das Gebäude in seiner Kubatur die umgebenden Gebäude deutlich überragen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert / nicht zu befürworten.

1.7 Verkehrliche Auswirkungen

Die geplanten sechs Gebäude werden insgesamt 8 Wohneinheiten umfassen. Die benötigten Parkplätze werden auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen. Die geringe Zahl an zusätzlichen Fahrzeugen führen im Umfeld voraussichtlich nicht zu einer übermäßigen Belastung der Straßen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der eingeschränkten Erschließungssituation (das Gebiet ist nur durch andere Wohngebiete erreichbar) wurden einige Anpassungen bei den Möglichkeiten der zulässigen Nutzungen über Wohnen hinaus vorgenommen. Grundsätzlich sollen gebietsverträgliche Nutzungen neben dem Wohnen weiter möglich sein, um dem Grundsatz der „Stadt der kurzen Wege“ Rechnung zu tragen. Daher sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

ausnahmsweise zulässig, wenn diese aufgrund ihrer zu erwartenden Verkehrsfrequenz bzw. Besucherzahlen keine Störungen auslösen.

Ausgeschlossen wurden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, da diese Nutzungen hinsichtlich ihres zu erwartenden Verkehrsaufkommens bzw. der notwendigen Kubaturen nicht gebietsverträglich wären.

2.2 Höhenentwicklung, Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch

- die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ),
- die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen,
- die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse (Z) sowie durch
- die maximal zulässige Traufhöhe (TH).

Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung basiert auf einer je Baufenster festgesetzten EG-Höhe in Meter über NN. So kann dem Geländeverlauf und der Gefahrenabwehr durch Starkregenereignisse am besten entsprochen werden.

Entsprechend der umgebenden Bebauung werden hier zwei Vollgeschosse zugelassen. Das Dachgeschoss darf daher nicht vollständig ausgenutzt werden.

Die Höhe der Gebäude wird über die maximal zulässige Traufhöhe begrenzt. Zusammen mit der Dachneigung ergibt sich ein ausreichender individueller Spielraum, der sich gut in das Umfeld einfügt.

Grund- und Geschossflächenzahl

Die GRZ wird den Erfordernissen der verschiedenen Gebäudetypen entsprechend festgesetzt. Die kleineren Doppelhaus-Grundstücke benötigen hier anteilig mehr Flächen, sodass sich dort eine GRZ von 0,4, ansonsten von 0,3 ergibt. Die Dichte von 0,4 entspricht den Orientierungswerten der BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet. Zum Gewässer hin ist eine etwas geringere Dichte städtebaulich angemessen. Das Bestandsgebäude wurde mit ins Plangebiet einbezogen, um keine Restflächen des Urplans stehen zu lassen. Für das Gebäude und sein Grundstück wurde eine großzügige Bestandsfestsetzung getroffen.

Durch die unterschiedlichen Bauweisen ergeben sich auch Unterschiede bei der Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ durch Zufahrten, Zuwege, Nebenanlagen, Tiefgaragen und versiegelte Flächen gem. § 19 (4) BauNVO. Die dichtere Bebauung im Gebiet WA 2 erfordert auch hier eine anteilmäßig größere Versiegelung, weshalb hier ein Wert von 0,8 festgesetzt wurde. Im Gebiet WA 1 wird zur Unterbringung der erforderlichen versiegelten Flächen ein Wert von 0,6 notwendig.

Das Gebiet WA 3 wird entsprechend der Bestandssituation festgesetzt. Daher werden Garagen und Stellplätze dort nicht explizit geregelt.

Von der Festsetzung einer GFZ wird abgesehen, da eine Steuerung über die genannten Rahmenbedingungen ausreicht. Rechnerisch ergäbe sich ein Wert von 0,6 bis 0,8.

2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es gilt die offene Bauweise, wobei zur Schaffung eines aufgelockerten Siedlungsbildes für die einzelnen Baugebiete nur Einzelhäuser (Gebiet WA 1) bzw. Doppelhäuser (Gebiet WA 2) zulässig sind. Durch die Regelung wird auch sichergestellt, dass die Grundstücke nicht übermäßig ausgenutzt werden (beispielsweise durch ein Doppelhaus auf einem Einzelhaus-Baufeld). Dies würde zu städtebaulichen Spannungen führen, da nicht ausreichend Nebenanlagen untergebracht werden könnten. Für das Bestandsgebiet WA 3 gilt die offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich aus den Baugrenzen.

2.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurden in den Gebieten WA 1 und WA 2 die **Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze** im Plan-Teil festgesetzt. Die geringe Größe des Baugebiets eröffnet nur wenige Möglichkeiten, diese störungsarm unterzubringen. Überdachte Fahrrad-Abstellanlagen wurden hier geringeren Restriktionen unterworfen, um diese funktionsgerecht anzuordnen. Diese sind je Baufenster sowohl auf den Flächen für Nebenanlagen sowie bis zu einer Größe von 10 m² auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bei Wärmepumpen, Lüftungsanlagen und Klimageräten ist darauf zu achten, dass diese mit baulichen Anlagen gruppiert werden. Dies beugt auch Nachbarschafts-Streitigkeiten vor, wenn diese Gerätschaften nicht unmittelbar an Grundstücksgrenzen aufgestellt werden. Sonstige Gebäude (z.B. Gartenschuppen) sind je Grundstück außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m³ zulässig. Dies soll ein Zustellen der kleinen Freiflächen mit Geräten vermeiden.

Im Bestandsgebiet wurde auf die Regelung bei den Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätzen verzichtet, da bereits entsprechende Anlagen bestehen.

2.5 Anzahl Wohneinheiten

Zusätzliche Wohneinheiten gehen stets mit einem weiteren Bedarf an Stellplätzen einher. Im Neubaubereich stehen auf den Grundstücken jedoch keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung, die zur Einrichtung von Parkierungsflächen genutzt werden könnten. Dies macht eine Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohneinheiten in diesem Bereich notwendig.

Beim Bestandsgebäude (Gebiet WA 3) stellt sich dies anders dar. Hier sind ausreichend Freiflächen vorhanden, sodass keine Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten erforderlich ist.

2.6 Flächen für die Abfallbeseitigung

Im Süden des Plangebiets ist zur Aufstellung der Abfallbehälter am Tag der Abfuhr eine entsprechende Fläche festgesetzt. Wenn alle Grundstücke durch die Müllabfuhr angefahren werden sollten, müssten Verkehrsflächen in deutlich größerem Maß hergestellt werden.

2.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung der neuen Gebäude erfolgt über eine private Verkehrsfläche. Der bestehende Weg entlang des Tannengrabens wird als öffentlicher Fußweg festgesetzt.

2.8 Lärmschutz

Da vermehrt technische Anlage zur Beheizung bzw. Kühlung der Gebäude außerhalb der Gebäude aufgestellt werden, wurde festgesetzt, dass diese keine maßgeblichen Beiträge zur Verlärmung der Freibereiche leisten.

2.9 Behandlung von Niederschlagswasser

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern, um eine unnötige Belastung der Kläranlagen durch Regenwasser zu vermeiden. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit zu versickern, weshalb Stellplätze und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten sind. Das von privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann in den Dorfbach eingeleitet werden. Hierzu ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

2.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden die Belange des Arten- und Naturschutzes geprüft. Der Gutachter hat im Plangebiet u.a. Eidechsenhabitate und Nahrungshabitate für Vögel und Fledermäuse sowie am südlichen und nördlichen Rand des Plangebietes zwei **Fledermausflugstraßen** festgestellt. Durch die geplante Bebauung kann es zu einer Erhöhung der Lichtemissionen und damit zu einer Störung von lichtempfindlichen, streng geschützten Fledermausarten kommen. Daher müssen die Lichtemissionen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Eine Beleuchtung der Fassaden wird grundsätzlich ausgeschlossen. Außerdem sind im Planteil Flächen festgesetzt, auf denen aufgrund der Fledermaus-Flugstraßen keine Außenbeleuchtung zulässig ist.

Durch eine insekten- und somit auch fledermausfreundliche Ausgestaltung der Außenbeleuchtung, z.B. Verwendung von Leuchten mit warmweißem Licht < 2700 K, niedrige Lampen mit Abschirmung nach oben und Bewegungsmelder mit kurzer Beleuchtungszeit können die negativen Auswirkungen der künstlichen Beleuchtung vermindert werden. Im Bereich der Fledermausflugstraßen nördlich der Einzelhäuser und südlich der Doppelhäuser ist Gartenbeleuchtung unzulässig. Wünschenswert im Sinne des Fledermausschutzes wäre eine Verdunkelung beleuchteter Innenräume durch Rollläden oder Jalousien, v.a. in den besonders kritischen Monaten während der Aufzucht der Jungtiere zwischen Mai und August.

Um die Tötung von **Fledermäusen** zu vermeiden, ist vor Abriss der Schuppen im Kleingarten auf Fledermausspuren und in Spaltenquartieren auf vorhandene Fledermäuse zu untersuchen.

Zum Schutz der **Eidechsen** ist vor Beginn der Bauarbeiten ein Reptilienzaun aufzustellen. Deren Versteckstrukturen in den Kleingärten sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang April vor Beginn der Bauarbeiten manuell zu entfernen, damit keine Tiere getötet werden. Als Ersatzhabitat ist auf der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken 3 und 4 eine Trockenmauer mit einer Höhe zwischen 0,8 und 1,20 Metern zu errichten. Diese darf von Süden nicht verschattet/angepflanzt werden.

Die **Rodung von Gehölzen** ist grundsätzlich nur im Zeitraum zwischen 30. September und 1. März zulässig. Der zu entfernende Kirschbaum (Baum Nr. 4 im Artenschutzbericht) ist außerdem als liegendes Totholz im Bereich des Gartens des geplanten Hauses abzulegen. Dieser kann u.a. von Reptilien und Amphibien als Versteckmöglichkeit bzw. Trittsteinhabitat genutzt werden.

Für **Vögel** sind im Plangebiet 2 x 2 Mehlschwalben-Nisthilfen fachgerecht anzubringen.

Die **extensive Dachbegrünung** von Flachdächern und Garagen trägt zu einer Minimierung des Eingriffs bei.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist während der Bauzeit durch eine Fachperson zu überwachen.

Eine detaillierte Bestandsaufnahme ist in den beigefügten Gutachten des TRUZ vom 16.05.2022 enthalten.

Zur Sicherung einer Mindest-Durchgrünung wurde festgesetzt, dass **je Grundstück** zumindest zwei heimische Sträucher oder ein heimischer Obstbaum gepflanzt werden. Die Pflanzenliste 1 ist verbindlich zu beachten.

2.11 Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Starkregen erforderlich sind

Das Gebiet liegt vollständig in einem starkregen-gefährdeten Bereich. Die Begründung der Festsetzungen und Erläuterung der Situation ist in Kapitel 4.3 enthalten.

3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Dachformen

Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften sollen eine optimale Einbindung der Neubauten in das bestehende Umfeld sicherstellen. Entsprechend dem Bestand wurden für Hauptbaukörper Satteldächer festgesetzt. Lediglich als Gebäude ausgeführte Nebenanlagen sind mit Flachdach herzustellen, da diese ansonsten eine übermäßige räumliche Wirkung entfalten würden.

Die Zulässigkeit von Gauben wurde gestalterisch beschränkt, um eine ruhige Dachlandschaft zu erzeugen und zu einem ansprechenden Siedlungsbild beizutragen. Insbesondere bei Doppelhäusern ist auf eine gemeinsame Gestaltung zu achten.

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung ist eine Beleuchtung der Fassaden mit Ausnahme der Beleuchtung von Wegen und Eingängen unzulässig.

3.2 Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist zu begrüßen und wird durch den Gesetzgeber auch vorgeschrieben (siehe Novelle des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg 2021). Damit diese in der Regel auf den Dachflächen angebrachten Anlagen nicht in Konkurrenz zum Siedlungsbild treten, sondern die Dachlandschaft ansprechend ergänzen, wurden für die Anbringung von Kollektoren zur Nutzung solarer Energie einige Grundregeln festgesetzt.

Die Regelung in den Örtlichen Bauvorschriften bildet einen grundlegenden Rahmen, der auch zur Akzeptanz von Solarkollektoren beitragen soll, indem diese sich selbstverständlich in die Gebäude integrieren und nicht als aufgesetzte „Fremdkörper“ in Erscheinung treten. Darüber hinaus wäre es aus ortsgestalterischer Sicht sinnvoll, wenn Dachflächen möglichst vollflächig, in einheitlichem Material und insbesondere ohne überstehende Teile ausgeführt werden.

3.3 Werbeanlagen

Da das Plangebiet vorwiegend dem Wohnen dient, wurde die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf Werbung an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Flächen begrenzt. Weiterhin wurden die Abmessungen auf ein gebietsverträgliches Maß beschränkt. Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung ist eine Beleuchtung nur in der Zeit von 6 bis 22 Uhr zulässig.

3.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke

Die privaten Gartenflächen sollen gärtnerisch angelegt werden und auch Kleintieren und Insekten Lebensräume und Nahrung bieten. Daher wurden Schotter- und Kiesflächen, außer im Bereich von Wegen und Terrassen, ausgeschlossen.

Aufgrund der bestehenden Starkregen-Thematik wurde die Zulässigkeit von Abgrabungen eingeschränkt.

3.5 Einfriedungen

Einfriedungen sollen einen Filter zwischen öffentlichem Raum und Privaten Gärten bilden. Eine Abschottung durch hohe und massive Einfriedungen führt zu einem unattraktiven Ortsbild. Daher wurde die Zulässigkeit im Plangebiet auf ein verträgliches Maß beschränkt:

Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig zu gestalten. Das bedeutet, dass keine undurchsichtigen Einfriedungen wie z.B. Mauern oder mit Kunststoffplanen o.ä. behangenen Drahtzäune zulässig sind. Grundsätzlich muss eine Einfriedung eine Hinterpflanzung aufweisen. Dies übt bei den geringen Abständen der Gebäude zueinander eine geringere optische Einengung aus und fördert ein harmonisches Siedlungsbild. Da Einfriedungen mit den Jahren an Volumen zunehmen, sind diese mit einem Abstand von 0,5 Metern zu Verkehrsflächen zu pflanzen.

Die Einfriedung zwischen den Grundstücken 3 und 4 ist abweichend von dieser Regelung als Trockenmauer zu errichten, da diese als Maßnahme zum Artenschutz festgesetzt wurde.

4. UMWELTBELANGE

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Daher erfolgt keine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz. Die Umweltbelange wurden neben den Belangen des Artenschutzes geprüft und es wurden Maßnahmen aufgrund der artenschutzrechtlichen Untersuchung zur Sicherung geschützter Arten festgesetzt.

4.1 Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Gutachten des TRUZ vom 16.05.2022 umfassend geprüft. Zur Sicherung der Belange wurden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Im Folgenden werden die abgeprüften Arten kurz zusammengefasst.

Reptilien

Ganzjährig kann durch die Entfernung von Strukturen und die Versiegelung von Flächen im Bereich der besiedelten sowie potentiellen Mauereidechsenhabitate der Tatbestand der Tötung der anwesenden Individuen dieser Art ausgelöst werden. Der Einsatz von Maschinen (Lärm, Erschütterung) im Zuge von Bauarbeiten im unmittelbaren Umfeld von besiedelten Mauereidechsenhabitaten kann eine Störung der anwesenden Tiere hervorrufen. Es müssen geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden.

Europäische Vogelarten

Finden Rodungsarbeiten zur Vogelbrutzeit statt, kann der Verbotstatbestand der Tötung besonders oder streng geschützter Tiere für diejenigen europäischen Vogelarten, die im Gebiet brüten, eintreten. Auch wenn im Untersuchungsgebiet laut aktueller Kartierung für 2021 keine Brutvögel an den Gehölzen nachgewiesen wurden, sollten, da für Brutvögel geeignete Vegetationsstrukturen vorhanden sind, zur Minimierung des Tötungsrisikos bei zeitlich versetztem Beginn der Arbeiten geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden.

Da das Untersuchungsgebiet bereits als Siedlungsraum geprägt ist, sind die vorhandenen Brutvögel der näheren Umgebung grundsätzlich als eher störungstolerante Arten einzustufen. Eine erhebliche Störung, also eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der jeweiligen

Brutvogelart führen würde, kann für die kartierten Brutvogelarten im Umfeld des Gebiets durch die Umsetzung des Bauvorhabens nicht prognostiziert werden.

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet wird ein Schuppen mit gering eingestuftem Quartierpotential abgerissen, sowie einzelne Bäume mit einem geringen Quartierpotential für Fledermäuse gerodet. In den Bäumen ist nicht mit besetzten Quartieren von Fledermäusen zu rechnen.

Finden Bauarbeiten im direkten Umfeld von Gebäuden statt, in denen sich Fledermäuse zu den Fortpflanzungs- und Überwinterungszeiten aufhalten, kann es ggf. zu einer erheblichen Störung kommen. Der Verbotstatbestand der Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird durch die Baumaßnahme mit hoher Wahrscheinlichkeit aber nicht ausgelöst. Es müssen keine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden.

4.2 Abwägung der Umweltbelange

Die folgende Zusammenfassung wurde dem Gutachten des TRUZ vom 16.05.2022 entnommen. Dort findet sich auch eine detaillierte Betrachtung der Umweltbelange. Das Gutachten ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Der Bebauungsplan hat insgesamt mittlere Auswirkungen auf den Belang „Arten und biologische Vielfalt“. Es müssen artenschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Die zusätzliche Versiegelung von Boden hat hohe Auswirkungen auf den Umweltbelang „Boden“. Es handelt sich bei der Planung um eine Nachverdichtung im Siedlungsbereich mit nur zweigeschossiger Bauweise. Insgesamt sind daher mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche zu erwarten. Aufgrund des kleinflächigen Eingriffs innerhalb eines klimatisch belasteten Bereichs und durch geeignete Durchgrünungsmaßnahmen, die Auswirkungen mildern können, sind mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang „Klima und Luft“ zu erwarten. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Oberflächengewässer. Während der Bauphase sind für den Umweltbelang „Grundwasser“ Beeinträchtigungen durch Unfälle nicht auszuschließen. Durch die geringe zusätzliche Flächenversiegelung sind mittlere Auswirkungen auf den Umweltbelang „Wasser“ zu erwarten. Direkte Auswirkungen auf die Umweltbelange „Landschafts- und Ortsbild“ sind allenfalls in geringem Ausmaß durch den Verlust von unbebauten Grünflächen zu erwarten. Es

entsteht eine geringe Beeinträchtigung für den Umweltbelang „Mensch/Wohnen“.¹

4.3 Starkregen

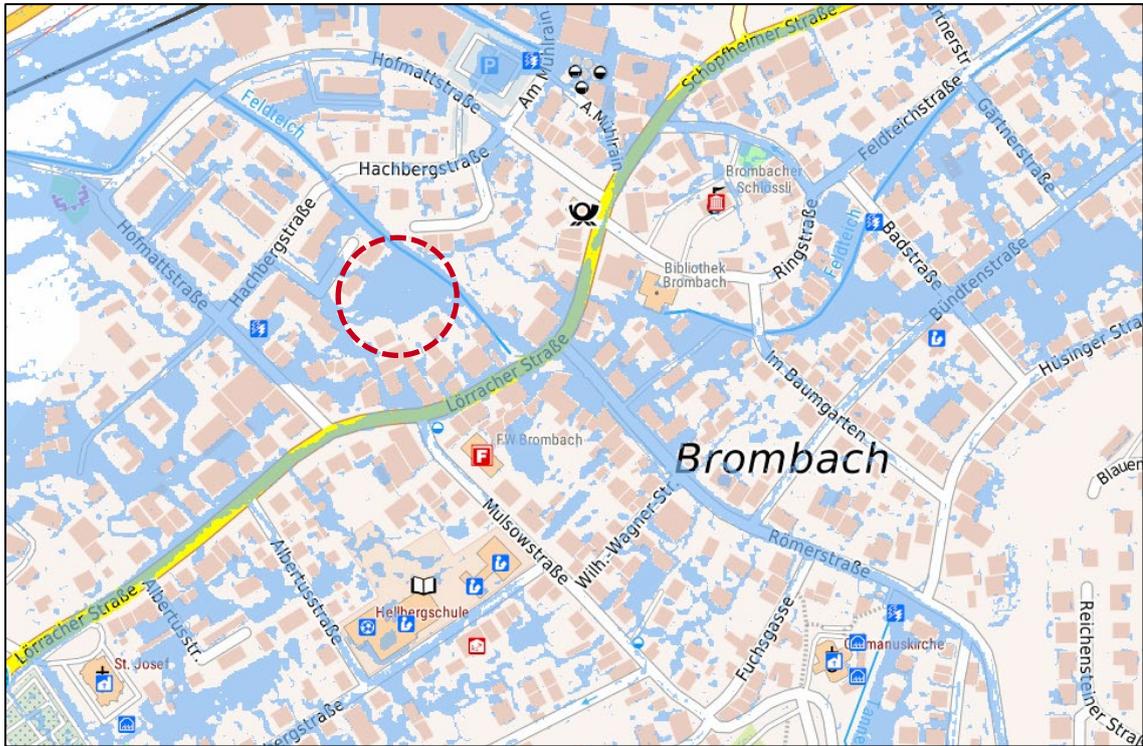


Abb. 6: Wasserabflüsse bei außergewöhnlichem Starkregenereignis. Plangebiet eingestrichnet.

Quelle: LRA Lörrach, eigene Darstellung

Das Plangebiet ist bereits bei einem außergewöhnlichen Ereignis von durchfließendem Wasser betroffen, dass sich seinen Weg von der Römerstraße weiter in Richtung Wiese bahnt. Um Gefahren vorzubeugen, wurde die EG-Fußbodenhöhe angehoben. Als bauliche Vorkehrung gegen Starkregen wurde festgesetzt, dass die Montage von Elektroanlagen oberhalb des starkregen-gefährdeten Bereichs stattfinden soll.

Bauherren können weitere Informationen zur Vorsorge gegen Starkregen unter www.hochwasserbw.de abrufen.

4.4 Hochwasser

Im Umfeld des Plangebiets verlaufen zwei Gewässer, von denen eines verdolt ist. Der Grützbach (bei der LUBW auch als Lörracher Feldteich bezeichnet) verläuft hier verdolt und verfügt über einen geregelten Wasserzufluss von der Wiese her.

¹ Übernahme aus: Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, TRUZ, 2022

Daher ist hier nicht mit einem Hochwasser zu rechnen. Anders als im Luftbild verläuft dieses Gewässer nicht im Plangebiet, sondern durch das nördlich angrenzende städtische Grundstück Flst. 3491.

Der Dorfbach (laut LUBW auch als Tannengraben bezeichnet) quert die Lörracher Straße unterirdisch, sodass auch von dort die Zuflussmenge begrenzt ist. Die zuvor beschriebene Problematik bei Starkregen-Ereignissen macht deutlich, dass im Falle eines Hochwassers die Lörracher Straße jedoch überflutet wird. Der Gewässerrandstreifen von 5 Metern tangiert das Plangebiet knapp, daher wird dieser nachrichtlich dargestellt. Bauliche Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind nicht vorgesehen.



Abb. 7: Verlauf der Gewässer im Umfeld des Plangebiets.

Quelle: Kartendienst der LUBW

4.5 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst beim RP Stuttgart hat für das Plangebiet eine Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt. Die Luftbildauswertung für die Flurstücke 3492/8, 3492/9, 3492/10, 3492/11, hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach Mitteilung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 29.06.2021 sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5. FLÄCHENBILANZ

Gesamt	2.763 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	2.350 m ²	85 %
Private Verkehrsflächen	244 m ²	8,8 %
Öffentliche Verkehrsfl. & Wege	161 m ²	5,8 %
Ver- und Entsorgungsflächen	8 m ²	0,3 %