

Stadt Lörrach

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

„Am Leuselhardt“

Begründung

1. **Allgemeines**

1.1 **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Das neue Plangebiet umfasst folgende Bebauungspläne in ihren gesamten Geltungsbereichen:

Bebauungsplan „Leuselhardt-Bifang Änd. 4, Finkenweg“, vom 24. August 1953

Bebauungsplan „Leuselhardt-Bifang Änd. 5, Hinter den Reben“, vom 15. Oktober 1953

Bebauungsplan „Leuselhardt-Bifang Änd. 7“, in Kraft getreten am 14. Juli 1958

Bebauungsplan „Leuselhardt-Bifang“, in Kraft getreten am 15. Februar 1964

Bebauungsplan „Leuselhardt-Bifang, Vereinfachte Änderung 2“, vom 20. April 1966

Bebauungsplan „Leuselhardt-Bifang, Vereinfachte Änderung 3“, vom 05. März 1968

Bebauungsplan „Leuselhardt-Bifang Änd. Bereich Schwalbenweg“, vom 01. März 1982

Bebauungsplan „Leuselhardt-Bifang, Vereinf. Änd. 5, Nachtigallenweg“, vom 12. September 1981

Die Bebauungspläne „Leuselhardt-Bifang, Rebweg-Birkenweg“, vom 21. Dezember 1937 und „Steinenweg“, in Kraft getreten am 08. Oktober 1959 werden nur in einem Teil ihrer Geltungsbereiche geändert.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Am Leuselhardt“ treten die überdeckten Flächen der gültigen Bebauungspläne außer Kraft.

1.2 **Anlass der Planaufstellung**

Die gesamte Bebauung am Leuselhardt liegt insgesamt in einem sehr exponierten Bereich. Die in letzter Zeit genehmigten Bauvorhaben und die zunehmende Verdichtung im Baugebiet geben Anlass, die bestehenden planungsrechtlichen Entscheidungsgrundlagen zu überarbeiten. Ziel ist, den Gebietscharakter einer aufgelockerten Wohnbebauung im Bereich des Leuselhardtes zu bewahren. Das südliche Gebiet des Geltungsbereiches im Bereich der Hauptstrasse, Hirschbergweg, Nachtigallenweg und Lindbuckweg weist im Vergleich zum Leuselhardt eine etwas dichtere Bebauung auf. In beiden Bereichen wird eine maßvolle Nachverdichtung angestrebt.

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Beurteilung von Bauvorhaben im Gebiet sind sehr unterschiedlich. Einerseits existieren qualifizierte Bebauungspläne mit teilweise unterschiedlichen Festsetzungen, andererseits sind im Bereich von Baufluchtenplänen Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. ein Vorhaben ist nur zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Erschließung muss gleichermaßen gesichert sein.

Insbesondere sind die Regelungen des Mindestabstandes zu den Grundstücksgrenzen und zwischen den Hauptgebäuden sehr unterschiedlich festgesetzt. Diese variieren von 14 m zwischen den Hauptgebäuden und den gesetzlichen Bestimmungen nach LBO BW (2,5 m Mindestabstand zur Grundstücksgrenze).

Weiterhin gibt es unterschiedliche Beurteilungsgrundlagen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen, der Traufhöhe, der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Bauweise. Über die zulässige Anzahl der Wohneinheiten existieren keine Aussagen.

Da aber mit der Anzahl der Wohneinheiten auch der Stellplatzbedarf steigt, ist es aufgrund der beengten Erschließung erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten zu begrenzen, den Stellplatznachweis ergänzend zu den Regelungen der LBO BW festzusetzen sowie die vorhandenen Verkehrsflächen anzupassen.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Verwaltungsgemeinschaft Lörrach - Inzlingen vom 25. November 2011, eine Änderung ist nicht erforderlich.

1.4 Planverwirklichung und Auswirkung

Mit den neuen Festsetzungen gelten für den gesamten Bereich einheitliche Beurteilungsgrundlagen. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

2. Planungskonzept

2.1 Einordnung des Baugebietes / Städtebauliche Gestaltung

Der gesamte Bereich am Leuselhardt ist geprägt durch eine offene Bebauung mit durchlässigen und durchgrüntem Strukturen. Dieser Charakter soll erhalten bleiben. Städtebauliches Ziel für dieses Wohngebiet ist es, unter Berücksichtigung des Bestandes, eine maßvolle Nachverdichtung in verträglichem Rahmen zuzulassen. Vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Flächen insgesamt, vor allem des Außenbereiches, ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und eine maßvolle Innenverdichtung zu ermöglichen.

Um die Durchgrünung des Gebietes zu gewährleisten sind die künftigen Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht notwendig, um nicht bestehende einzelne „herausragende“ Gebäude als Beurteilungsmaßstab bei künftigen Anträgen zugrunde legen zu müssen.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart „Reines Wohngebiet“ entspricht dem Bestand im Bereich des Leuselhardtes.

2.3 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksflächen / Abstandsflächen

Das Baugebiet wird überwiegend von großzügigen Abstandsflächen geprägt; diese liegen weit über den in der LBO BW als Mindestabstände geforderten Grenzabständen. Zur Erhaltung der Durchgrünung des Gebietes werden deshalb die Abstände zu den seitlich und rückwärtig angrenzenden privaten Grundstücksflächen im Bereich des Reinen Wohngebietes 1 mit jeweils mindestens 4,5 m festgesetzt, bzw. zwischen den Hauptgebäuden auf benachbarten Grundstücken ein Anstand von mindestens 9,0 m. Hier wird auch, um das Straßenbild insgesamt offen zu halten, der Mindestabstand zur Straße mit 4,0 m festgesetzt.

Da eine Bebauung in zweiter Reihe für das Baugebiet untypisch ist, wird die Bautiefe der Grundstücke insgesamt begrenzt. Die Bautiefe, gemessen von der heute vorhandenen vermessenen straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt bei hangparallelen Straßen talseits 22,0 m und bergseits 30,0 m. Bei den Straßen, die senkrecht zum Hang verlaufen wie zum Beispiel „Leuselhardtweg“, „Baselblick“ und „Priesterrain“ beträgt die Bautiefe von der straßenseitigen Grundstücksgrenze maximal 22,0 m. Bei öffentlichen Verbindungswegen unter 3,5 m Breite sind die Regelungen bezüglich der Bautiefen generell ausgenommen.

Wegen der fehlenden hangparallelen Erschließung im Bereich zwischen Birkenweg und Leuselhardtweg werden größere Bautiefen zugelassen. Im Falle einer Bebauung in zweiter Reihe ist zwischen den Hauptgebäuden ein Abstand von mindestens 9,0 m einzuhalten.

Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße im Teil des Reinen Wohngebietes 1 dient der Erhaltung des vorhandenen Siedlungscharakters.

Die Gebiete WR 2, WR 3 und WR 4 (Bereich der Hauptstrasse, Hirschbergweg, Nachtigallenweg und Lindbuckweg) sind dichter bebaut. Aus diesem Grund wurde das maximal zulässige Maß der Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) unterschiedlich festgesetzt.

2.4 Bauweise

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird die offene Bauweise festgesetzt, um den jetzt stark durchgrünten Charakter des Baugebietes zu erhalten.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten / Nebenanlagen

Die Anzahl der Wohneinheiten wird u.a. beschränkt, um die Nebenflächen auf dem jeweiligen Grundstück sowie die sich durch die Anzahl der Wohneinheiten ergebenden notwendigen Stellplätze zu reduzieren.

2.6 Landschaftsbild / Straßenbild / Durchgrünung

Aus Gründen des Landschaftsbildes, des Umweltschutzes, der Durchgrünung des Baugebietes sowie einer offenen Straßenraumgestaltung sind die im Folgenden aufgeführten Festsetzungen notwendig:

- **Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10 Grad Dachneigung sind aus Gründen des Landschaftsbildes und als Ausgleichsmaßnahme für die baulichen Eingriffe extensiv zu begrünen, sofern sie nicht mindestens zu 50 % für Photovoltaikanlagen und thermische Solaranlagen genutzt werden.

- **Einfriedigungen**

Damit die Grundstücke ein offenes Erscheinungsbild zu den öffentlichen Straßenflächen behalten, werden die Einfriedigungen im Straßenbereich in ihrer Ausformung, der Höhe und der Lage definiert.

- **Aufschüttungen und Abgrabungen**

Abgrabungen sind nur im Zusammenhang mit Bauteilen und Gebäuden zulässig. Talseitige Abgrabungen zur sichtbaren Freistellung sind nur zur Schaffung von Stellplätzen, für Garageneinfahrten auf maximal 6,0 m der Hausbreite und für Kellerzugänge auf maximal 1,5 m der Hausbreite zulässig. Diese Festsetzung verhindert, dass durch Abgrabungen größeren Maßes talseitig dreigeschossig wirkende Gebäude entstehen.

Um das vorhandene Gelände möglichst wenig zu verändern, sind Aufschüttungen, auch in Verbindung mit Stützmauern, maximal bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Stützmauern dürfen maximal 1,20 m hoch sein.

Aufgrund der teilweise sehr schmalen Straßenprofile ist zugunsten der Verkehrssicherheit mit Aufschüttungen, Abgrabungen und sonstigen Bauteilen zur straßenseitigen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

- **Stellplätze**

Um die Versiegelung der Grundstücke so gering wie möglich zu halten, ist die Befestigung der Stellplätze grundsätzlich nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Erfahrungsgemäß gibt es pro Haushalt in Hanglage mehr als ein Fahrzeug. Es ist heute schon ein erheblicher Parkierungsdruck im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

Durch die formulierte Stellplatzverpflichtung wird der in diesem Wohngebiet knapp bemessene öffentliche Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet und die damit verbundene funktionale und gestalterische Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenraums reduziert und somit auch das Wohnumfeld verbessert.

Pro Wohneinheit sind deshalb 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bei 1 Wohneinheit (1,5 x 1 WE) ergeben sich 2 Stellplätze, bei 2 Wohneinheiten (1,5 x 2 WE) 3 Stellplätze.

- **Garagen / Carports**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen einen Abstand von der Straßenbegrenzungslinie von mindestens 1,5 m einhalten. Diese Festsetzung ist notwendig, um den offenen Charakter der Erschließungsstraßen nicht durch Grenzbebauungen einzuengen sowie die Zufahrt bei den geringen Straßenbreiten zu sichern. Die in der Anlage befindlichen Straßenplanungen (Anlage 5, 6, 7 und 8) werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

- **Nebengebäude als Nebenanlage**

Die Größe und Anzahl der sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden ist begrenzt, damit die nicht überbaubaren Grundstücksteile weitestgehend frei von Baukörpern bleiben.

Der Mindestabstand der Hauptgebäude zur Straße beträgt 4,0 m, um das Straßenbild insgesamt offen zu halten. Deshalb darf die Vorgartenfläche auch nicht mit Nebengebäuden überbaut werden.

- **Werbeanlagen**

Aus Gründen des Ortsbildes wird sowohl der Standort als auch die Größe der Werbeanlagen begrenzt.

3. Infrastruktur

3.1 Verkehr

Mit der Planung wird die Grundlage für den Ausbau mehrerer Straßen im Plangebiet geschaffen (Rosenfelsweg, Juraweg, Baselblick – vom Rosenfelsweg bis Rebweg, Finkenweg, Birkenweg – vom Finkenweg bis zur Treppenanlage, Drosselweg, Schwalbenweg).

3.2 Fußläufige Verbindungswege

Zwischen dem Birkenweg und Drosselweg wird zur besseren fußläufigen Querung des Gebietes auf den Grundstücken Flst. Nr. 7695, 7389/2 und 7389/3 ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Diese Wegeverbindung bestand seit jeher und war durch einen Vergleich rechtlich abgesichert.

3.3 Ver- und Entsorgung

Zusätzliche Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung sind nicht erforderlich.

4. Umwelt / Ökologie / Artenschutz

Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben. Dieser ist eigenständiger Teil der Begründung. Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan ist nach § 17 UVPG nicht erforderlich.

Da die einzelnen Bauvorhaben zeitlich nicht absehbar sind, ist die artenschutzrechtliche Relevanz vor jedem Eingriff vom Vorhabensträger zu prüfen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es kann davon ausgegangen werden, dass neben den Amphibien auch Vögel und gegebenenfalls Fledermäuse von Bedeutung sein können.

5. Niederschlagswasser / Wasserschutz

Zur Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers wird eine nur gedrosselte Niederschlagswassermenge von 0,2 l/s zugelassen. Hierdurch wird der Kanal ausreichend entlastet.

6. Folgeeinrichtung

Durch den Bebauungsplan entsteht kein zusätzlicher Bedarf an Infrastruktureinrichtungen.

Für die kleine zusätzliche Baufläche am Steinenweg / Ecke Nachtigallenweg Flst. Nr. 7836/1 war auch bisher schon die Erschließung gesichert. Das Grundstück ist inzwischen bebaut.

7. Bodenordnung

In den überwiegenden Fällen der Straßenplanungen (siehe beiliegende Planungen Büro Rapp Regioplan GmbH, Rosenfelsweg, Juraweg, Baselblick, Finkenweg, Birkenweg, Drosselweg, Schwalbenweg) sind Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

Stadt Lörrach

Umweltbericht gemäß § 2 (4) und § 2a BauGB

**zum Bebauungsplan
„Am Leuselhardt“
Plan Nr. 17/22**

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung des Planentwurfes, hat die Aufgabe, die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB zu beschreiben.

1.a Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

Bereits 1937 wurde für das Gebiet Leuselhardt-Bifang-Rebweg-Birkenweg ein erster Bebauungsplan verabschiedet. Bis 1982 wurden mehrere Änderungen der Pläne vorgenommen. Das Gebiet ist fast vollständig mit Wohnhäusern bebaut und wird auch künftig als reines Wohngebiet festgesetzt. Die meist flächenmäßig großzügig bemessenen Grundstücke unterliegen einem steigenden Druck der Nachverdichtung, der den Charakter des gut durchgrünten Wohngebietes nachhaltig verändern würde.

Obwohl die Mindestgrenzabstände von 7 m auf 4,5 m reduziert werden, liegen diese über den Abständen der LBO Baden-Württemberg mit 2,5 m, die im Gebiet teils zulässig sind. Im Bebauungsplan werden weitere umweltrelevante Festsetzungen getroffen wie z.B. die Festsetzungen zur Grundfläche der Gebäude, zur Bautiefe, wasserdurchlässige Beläge, Eingrünungen auf 1/3 der Grundstücksbreite und die Größe von Nebenanlagen. Zusätzlich wird auf zwei Grundstücken, die bisher als Grünfläche festgesetzt waren bzw. im Außenbereich zuzuordnen sind, eine Bebauung ermöglicht.

Ziel der Planung: Ziel ist es, auch zum Schutz des Außenbereiches eine Nachverdichtung in verträglichem Rahmen zuzulassen, ohne den Charakter des Plangebietes grundsätzlich zu verändern.

Standort des Vorhabens: Das Plangebiet befindet sich am Nordwesthang Leuselhardt.

Art der Bebauung: Reines Wohngebiet (WR); bis auf WR 4 sind ausschließlich Wohngebäude mit bis zu maximal zwei Wohneinheiten pro Hauseinheit zulässig. Im WR 1 wird eine GRZ von 0,25 und in den WR 2, 3 und 4 eine GRZ von 0,4 festgelegt. Die maximale Grundfläche beträgt für ein Einfamilienwohnhaus 250 qm und 360 qm für Doppel- oder Reihenhäuser.

Erschließung: Die vorhandene Erschließung des Gebietes bleibt im Wesentlichen bestehen. Straßenabschnitte, die zwar schon vorhanden, aber noch nicht endgültig ausgebaut sind, werden vollständig erschlossen.

1.b Planrelevante Fachziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Fachgesetze

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG nicht anzuwenden, da keine neuen Grundstücke aus dem Außenbereich hinzugenommen werden. Eine erweiterte Bebauung des Gebietes (über An- bzw. Umbauten oder Teilung von Grundstücken mit Neubebauung) wäre bereits heute entweder über § 34 BauGB oder über Befreiungen möglich. Der Eingriff gilt damit als bereits durchgeführt. Grünfestsetzungen werden jedoch trotzdem im Bebauungsplan direkt festgesetzt. Darüber hinaus gelten die einschlägigen Fachgesetze und deren Ziele.

Fachplanungen

Es handelt sich um die Überplanung eines vorhandenen Gebietes. Direkt an das Gebiet wird sich zum Außenbereich das Landschaftsschutzgebiet „Südwestlicher Dinkelberg“ anschließen, dass sich im Mai / Juni 2011 in der abschließenden Anhörung befand. Grundsätzlich gab es bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Probleme.

2. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um eine geringfügige Planänderung innerhalb eines bereits bestehenden Gebietes. Eine Standortalternative existiert deshalb nicht.

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen inklusive der Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

Der derzeitige Umweltzustand ist durch das bereits bestehende Baugebiet in jeglicher Hinsicht stark geprägt und verändert. In den privaten Gärten hat sich die typische Mischung von naturnahen und naturfernen Grünstrukturen entwickelt. Im Gebiet befindet sich der sogenannte Krottenweiher (Finkenweg), der sich in einer alten Lehmabbaugrube befindet (siehe 3.1).

3.1 Eingriffs- / Ausgleichsbewertung

entfällt siehe 1.b

Schutzgebiete und Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Landschaft, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge

Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Schutzgebieten des europäischen Netzes „Natura 2000“ (FFH-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete) gelten im Planungsgebiet und seiner Umgebung nicht.

Auf angrenzenden Gebieten befinden sich zum Teil Biotop und eine Trockenmauer, die jedoch nicht mehr zum Plangebiet gehören und dadurch auch nicht beeinträchtigt sind. Im Plangebiet befindet sich ein Weiher.

Arten und Lebensräume; Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Im verbleibenden Planungsgebiet sind vor allem Hausgärten vorhanden, die die typische Durchmischung von fremdländischen und einheimischen Gehölzen mit Koniferen aufzeigen.

Im Krottenweiher kommen folgende Arten vor: Erdkröte und der Bergmolch. Eine Beeinträchtigung des Lebensraumes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nicht. Weitere Informationen zur Fauna liegen vom Gebiet nicht vor. Vor der Durchführung der Bauvorhaben ist von den Vorhabensträgern der Artenschutz abzu prüfen. Entsprechende Hinweise werden in den Genehmigungsverfahren aufgenommen.

Schutzgut Landschaft und Erholung

Das Planungsgebiet weist aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung keine besondere landschaftliche Eigenart und keine Bedeutung für die Erholung auf.

Bezüglich des bereits bebauten Gebietes kann allenfalls von einem geringen, nicht erheblichen Eingriff gesprochen werden, der jedoch als bereits durchgeführt gilt (siehe 1.b).

Boden

Kalksteine bzw. Muschelkalk bilden den Gesteinsuntergrund und das Ausgangsmaterial der Bodenbildung im Planungsgebiet. Es haben sich im Gebiet Rendzinen, Braunerderendzinen und Terra-fusca-Rendzinen entwickelt.

Die von verschiedenen Bodenfaktoren abhängige ökologische Leistungsfähigkeit ist aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits heute stark eingeschränkt und auf die vorhandenen Gärten beschränkt. Im weiteren Verfahren wird noch ein Geologiegutachten erstellt.

Da am Standort keine seltenen Bodentypen oder Zeugnisse seltener Bewirtschaftungsformen vorkommen, haben die Böden eine geringe Bedeutung als landschaftsgeschichtliche Urkunde (vorbehaltlich anderweitiger Einschätzungen durch die archäologische Denkmalpflege).

Zusammenfassend lässt sich der vom Eingriff betroffene Boden auch aufgrund der Nutzung wie folgt bewerten:

- Flächen mit besonderer Bedeutung für einzelne Bodenfunktionen liegen nicht vor
- Der Boden hat eine geringe bis allgemeine Bedeutung für alle Bodenfunktionen

Böden mit allgemeiner Bedeutung gelten als schutzwürdig und sollen schonend und sparsam beansprucht werden, dem wird mit den Festsetzungen Rechnung getragen.

Im Plangebiet befindet sich eine alte, kleine Erdaushubdeponie (Lgb. Nr. 7883/1 und 7883/2), die bereits überbaut ist. Im Zuge der Bebauung wurde der Grund seitens der Bodenschutzbehörde überprüft. Der Altstandort ist in B (belassen, derzeit kein Handlungsbedarf) eingestuft und muss deshalb nicht im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Aufgrund der Vorbelastung im sonstigen Plangebiet wird mit dem neuen Bebauungsplan kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden vorgenommen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind bereits durch die Bebauung weitestgehend verloren gegangen. Die verbleibenden geringfügigen Eingriffe, vor allem durch die zusätzliche Bebauung in das Schutzgut (Versiegelung), sind nicht vermeidbar und wären bereits heute möglich. Sie werden durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert.

Grundwasser und Oberflächengewässer

Vorbelastungen durch die Bebauung und / oder Nutzung sind bereits vorhanden. Neue Auswirkungen des Vorhabens auf die Grundwasserqualität sind unwahrscheinlich, da von der geplanten Nutzung keine besonderen Schadstoffeinträge zu erwarten sind. Mit der zusätzlichen geringfügigen Überbauung und Versiegelung werden dem Naturhaushalt nur wenige Flächen von allgemeiner Bedeutung für die Grundwasserneubildung entzogen. Schutzgebiete liegen erst in größerer Entfernung zum Gebiet.

Die Reduzierung der Niederschlagsversickerung durch Versiegelung ist als sehr geringe Auswirkung einzustufen und kann durch die Festsetzungen, wie z.B. wasserdurchlässige Beläge ausgeglichen werden.

Als Oberflächengewässer mit Bedeutung kommt im Gebiet nur der Krottenweiher vor, der als Lebensraum für besonders geschützte Tiere (§ 7 Abs. 2 Nr. 13,14 BNatSchG und § 14 Abs. 2 Nr. 10 NatSchG) wie z.B. die Erdkröte und den Bergmolch gilt. Aus diesem Grund wird der Weiher in Verbindung mit § 39 und § 44 BNatSchG als Lebensraum zum Erhalt für besonders geschützte Tierarten festgesetzt. Eingriffe sind derzeit nicht zu erwarten.

Klima / Luft

Spezielle klimatische Informationen aus dem Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Aufgrund der geringen Flächengröße hinsichtlich einer zusätzlichen Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass keine Bedeutung für die Frischluftentstehung und den -abfluss vorliegt. Zusätzliche negative Einflüsse sind hinsichtlich des bereits bebauten Hangbereiches nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung des Grenzabstandes über den LBO-Werten soll der Frischluftentstehung Rechnung getragen werden, eine Erheblichkeit des Eingriffes liegt nicht vor.

3.2 Schutzgut Mensch und Gesundheit, Kultur- und Sachgüter und den Umgang mit Abfällen, Abwässern und Energie

Durch die geringfügigen Änderungen sind im Plangebiet keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Abfälle und Abwässer fallen in gleicher Art und ähnlichem Umfang wie bisher an, so dass mit der Realisierung keine neuen oder verstärkten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden sind. Dasselbe gilt auch für den Energieverbrauch, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig. Erhebliche Eingriffe liegen nicht vor.

3.3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Der Naturhaushalt bildet ein komplexes Wirkungsgefüge. Jeder Eingriff in eines der Schutzgüter bedingt daher mehr oder weniger starke Veränderungen in den Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern und dem Menschen.

Die geringe zusätzliche Überbauung und Versiegelung führt im Plangebiet zu einem allenfalls geringen Verlust von Bodenfunktionen, wie der Speicherfähigkeit von Niederschlägen, der geringfügigen Erhöhung des Oberflächenabflusses und die geringfügige Verminderung der Versickerung. Andererseits können durch die Festsetzungen im Bebauungsplan eine zu starke Nachverdichtung mit entsprechender Versiegelung und negativen Einflüssen auf das Kleinklima und die Versickerung vermindert werden.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Vegetation wird durch entsprechende Festsetzungen minimiert und kann weitestgehend ausgeschlossen werden.

Die Umweltfolgen aus möglichen Wechselwirkungen sind im Planungsgebiet daher als nicht erheblich zu beurteilen.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Es ist zu erwarten, dass sich durch die Festsetzungen insgesamt eine eher positive Entwicklung für das Plangebiet hinsichtlich der Umweltaspekte abzeichnet, da eine zu starke Nachverdichtung, die zu erwarten wäre, beschränkt wird. Durch den Erhalt der nach wie vor hohen Durchgrünung bleibt die Lebensgrundlage für Flora und Fauna erhalten und auch das Klima wird nicht weiter negativ beeinflusst.

5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan können zukünftig nachteilige Umweltauswirkungen einer zu erwartenden starken Nachverdichtung reduziert werden.

Im Einzelnen sind folgende umweltrelevanten Maßnahmen festgesetzt:

- Minimierung der Flächenversiegelung durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche für Wohngebäude und der Mindestabstände über der Vorgabe der LBO;
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und sonstige zu befestigende Flächen;
- Festsetzung der Bautiefe, um ein Bauen in zweiter Reihe auszuschließen;
- mindestens ein Drittel der straßenseitigen Grundstücksbreite ist mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen oder Stauden zu begrünen (siehe Anlage 1);
Pro angefangene 250 m² unversiegelte Gartenfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen
- Flachdächer sind zu begrünen

6. Zusätzliche Angaben

6.a Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung wurden die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes, der bestehenden Bebauungspläne, des Planentwurfes und die Biotopkartierung herangezogen.

6.b Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen im Sinne dieser Prüfung liegen nicht vor. Ausgleichsmaßnahmen müssen deshalb nicht festgesetzt werden. Das Monitoring entfällt. Die Grünmaßnahmen sind eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Gebäudes durchzuführen. Die umweltrelevanten Festsetzungen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens kontrolliert.

7. Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt in einem bereits überbauten Hangbereich. Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bauleitplanung vorbereitet werden, sind nicht vorhanden.

Umweltrelevante Empfehlungen und Festsetzungen werden unabhängig davon getroffen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass der geringfügige Eingriff, der schon heute zulässig wäre, minimiert und einer zu erwartenden massiveren Nachverdichtung mit entsprechenden negativen Umwelteinflüssen entgegen gesteuert werden kann.

Da die einzelnen Bauvorhaben zeitlich nicht absehbar sind, ist die artenschutzrechtliche Relevanz vor jedem Eingriff vom Vorhabensträger zu prüfen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es kann davon ausgegangen werden, dass neben den Amphibien auch Vögel und gegebenenfalls Fledermäuse von Bedeutung sein können.

Liste einheimischer Gehölze

NAME	GRÖSSE [m]	KALK- LIEBEND	FEUCHTE	LICHT
Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	3-15		frisch	○ - ●
Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)	10-20		nass (Ufergehölz)	
Felsen-Birne (<i>Amelanchier ovalis</i>)	1-2	x	trocken	○ - ●
Berberitze (<i>Berberis vulgaris</i>)	3	x	trocken	○
Birke (<i>Betula pendula</i>)	10-20			○
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	20			○ - ●
Blasenstrauch (<i>Colutea arborescens</i>)	1-5	x	trocken	○
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	2-6		frisch	○
Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	1-4	x		○ - ●
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	5			○ - ●
Eingrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	1-5	x		○
Zweigrifflicher Weißdorn (<i>Crataegus oxyacantha</i>)	2-10		frisch	○ - ●
Besenginster (<i>Cytisus scoparius</i>)	1-3		frisch	○
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	5-6	x	frisch	○ - ●
Stech-Palme (<i>Ilex aquifolium</i>)	3-10			○ - ●
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	1-5	x	trocken	○
Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	2-3	x	frisch	○ - ●
Holz-Apfel (<i>Malus sylvestris</i>)	8-10		frisch	○ - ●
Wild- Birne (<i>Pyrus pyraster</i>)	3-18	x	frisch	○ - ●
Vogel-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	5-20		frisch	●
Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>)	5-10		nass (Ufergehölz)	●
Schwarzdorn (<i>Prunus spinosa</i>)	1-3			○ - ●
Kreuzdorn (<i>Rhamnus catharticus</i>)	1-3	x		○
Faulbaum (<i>Rhamnus frangula</i>)	1-4		nass (Ufergehölz)	● - ●
Hecken-Rose (<i>Rosa canina</i>)	1-3			○ - ●
Essig-Rose (<i>Rosa gallica</i>)	1-2	x	trocken	○
Wein-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)	1-2	x	trocken	○
Filz-Rose (<i>Rosa tomentosa</i>)	1-2	x	trocken	○
Apfel-Rose (<i>Rosa villosa</i>)	1-2	x	trocken	○
Sal-Weide (<i>Salix caprea</i>)	5-8		frisch	
Bruch-Weide (<i>Salix fragilis</i>)	8-20		nass (Ufergehölz)	
Purpur-Weide (<i>Salix purpurea</i>)	2-6	x	nass (Ufergehölz)	
Mandel-Weide (<i>Salix triandra</i>)	2-7	x	nass (Ufergehölz)	
Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	2-7		frisch	○ - ●
Roter Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)	1-3		frisch	○ - ●
Mehlbeerbaum (<i>Sorbus aria</i>)	2-10			○ - ●
Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)	5-15			○ - ●
Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)	5-20	x		●
Elsbeerbaum (<i>Sorbus torminalis</i>)	5-20			●
Pimpernuß (<i>Staphyllea pinnata</i>)	1-3	x	frisch	○ - ●
Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	10-25			● - ●

Feldulme (<i>Ulmus minor</i>)	5-35	x	frisch	○ - ●
Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	1-2,5	x	trocken	○ - ●
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	1-3		frisch	● - ●

Legende: ○ sonnig

● halbschattig

● schattig

**INGENIEUR
GRUPPE
GEOTECHNIK**

Sachverständige für Erd- und Grund-
bau nach Bauordnungsrecht

Beratende Ingenieure VBI

Dipl.-Ing. Robert Breder

Dr.-Ing. Josef Hintner

Dr.-Ing. Thomas Scherzinger

Dr.-Ing. Rüdiger Wunsch

Mitgl. Ingenieurkammer Baden-Württemb.

Ingenieurgruppe Geotechnik GbR

Lindenbergstraße 12 · D - 79199 Kirchzarten

Tel. 0 76 61 / 93 91 - 0 · Fax 0 76 61 / 93 91 75

E-Mail: info@ingenieurgruppe-geotechnik.de

Geotechnischer Bericht

**über die Untersuchung des Bereichs
„Am Leuselhardt“
in Lörrach**

Auftraggeber:

Stadt Lörrach
Fachbereich Stadtplanung,
Baurecht und Umwelt
Luisenstraße 16
79539 Lörrach

Unsere Auftragsnummer:

08265/B

Bearbeiter:

Herr Breder

Ort, Datum:

Kirchzarten, 23. November 2012/ps

Sparkasse Hochschwarzwald:

BLZ 680 510 04 · Konto 4 353 108

Sparkasse Freiburg-Nördl. Breisgau:

BLZ 680 501 01 · Konto 10 030 792

Inhaltsverzeichnis

1	Veranlassung	3
2	Unterlagen	3
3	Geotechnische Situation	4
4	Besondere Risiken für bestehende bauliche Einrichtungen und geplante Bauvorhaben	5
5	Geotechnische Empfehlungen für Bauvorhaben	6
6	Geotechnische Hinweise mit Bezug auf die Haftung bei Belange Dritter	6
7	Schlussbemerkungen	7

Anlagenverzeichnis

- 1 Übersichtslageplan**
- 2 Geologischer Schnitt (schematisch)**

1 Veranlassung

Die Stadt Lörrach plant die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich „Am Leuselhardt“ in Lörrach. Die Ingenieurgruppe Geotechnik GbR, Kirchzarten, wurde durch die Stadt Lörrach beauftragt, diesen Bereich auf Basis der vorhandenen Unterlagen geotechnisch zu beurteilen und Empfehlungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans zu erarbeiten. Im Folgenden sind die Untersuchungsergebnisse zusammenfassend dargestellt und erläutert.

2 Unterlagen

Zur Bearbeitung wurden folgende Unterlagen verwendet:

- **Geologische Karten:**
 - [U1] Geologischer Atlas der Schweiz, M 1 : 25.000, Blatt 1047, Basel 1970
 - [U2] Geologische Karte der Lörracher Flexurschollen, M 1 : 6.000, O. Widmann 1978
 - [U3] Baugrundkarte der Stadt Lörrach, M 1 : 10.000, O. Widmann 1977
 - [U4] Geologische Karte vom Baden-Württemberg, M 1 : 25.000, Blatt 8312, Schopfheim 2000

- **Stadt Lörrach:**
 - [U5] Zusammenfassung der Ergebnisse von Vermessungsarbeiten im Untersuchungsbereich und von Beobachtungen am städtischen Kanalnetz, erhalten per E-Mail am 03.07.2012 durch den Fachbereich Vermessung und Grundbuch der Stadt Lörrach

- **Ingenieurgruppe Geotechnik GbR, Kirchzarten:**
 - [U6] Geotechnischer Bericht für den Bau des Wohnhauses Pfunder in Lörrach, Chrischonastraße 36, Flst.-Lgb. Nr. 7889/1, Aufsteller: Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten am 18.11.2008
 - [U7] Geotechnische Erhebungen für das Grundstück Rosenfelsweg 3, Aufsteller: Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten am 17.10.2007
 - [U8] Geotechnischer Bericht zum Anwesen Finkenweg 3a in Lörrach, Aufsteller: Ingenieurbüro für Geotechnik Breder, heute: Bestandteil der Ingenieurgruppe Geotechnik

otechnik, Kirchzarten vom 23.06.2000 und Geotechnische Stellungnahme, Aufsteller: Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten vom 06.11.2006

- [U9] Geotechnischer Bericht für den Neubau eines Wohnhauses in Lörrach, Rebweg, Flst.-Lgb. Nr. 785/15, Aufsteller: Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten am 17.10.2005
- [U10] Geotechnische Beratung Kanalerneuerung Steinenweg, Aufsteller: Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, Januar bis Februar 2005
- [U11] Geotechnische Prüfung eines Verbaus für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Nachtigallenweg in Lörrach, Flst.-Lgb. Nr. 7858, Aufsteller: Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten Oktober 2003
- [U12] Geotechnischer Bericht für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses, in Lörrach, Birkenweg, Aufsteller: Ingenieurbüro für Geotechnik Breder, heute: Bestandteil der Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten vom 10.10.2000
- [U13] Geotechnischer Bericht für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Lörrach, Finkenweg, Aufsteller: Ingenieurbüro für Geotechnik Breder, heute: Bestandteil der Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten vom 26.05.1997

3 Geotechnische Situation

Der Untersuchungsbereich liegt am Westhang des Schädelbergs. Der Gültigkeitsbereich des Bebauungsplans ist in Anlage 1 dargestellt. Der Tiefere Untergrund wird durch Schichten des Oligocaen (Meeressande) und des Mitteljura (Hauptrogenstein) gebildet, die durch einige Störungen gegeneinander versetzt sind. Die Schichtung dieser Gesteine fällt bereichsweise ungünstig meist nach Westen ein. Die Sande, Mergel und Tone der Meeressandschichten sind als potentiell rutschgefährdet anzusehen. Dies gilt untergeordnet auch für die Kalksteine des Mitteljura.

Überdeckt werden die Gesteine des Tieferen Untergrundes von Hochterrassenschotter der Wiese und von quartären Lehmen und Hangschuttmassen. Gemäß Unterlage [U3] befindet sich im Bereich Neue-Heimat-Weg eine junge Rutschmasse (siehe Anlage 1). Die Schichtenfolge ist schematisch in Anlage 2 dargestellt.

Gemäß Unterlage [U5] wurden weder bei Vermessungsarbeiten noch bei der Kontrolle bestehender Rohrleitungen Verschiebungen oder Schäden festgestellt, die auf aktive Kriech- oder Rutschbewegungen hindeuten.

Gemäß der Unterlagen [U6] bis [U13] ist im gesamten Hangbereich mit Hangwasser zu rechnen. Dabei ist das Hangwasseraufkommen lokal sehr unterschiedlich und hängt zudem von den jeweiligen Niederschlagsverhältnissen ab. Mit stärkerem Hangwasservorkommen ist im Bereich von Hochterrassenschottern zu rechnen, die durchlässiger sind als die übrigen Deckschichten. Eine besonders starke Vernässung durch Hangwasser wurde beispielsweise in Hochterrassenschottern bergseits des am Finkenweg liegenden Teiches angetroffen (vgl. [U8]).

Gemäß DIN 4194 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten, Ausgabe April 2005) sowie der zugehörigen Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg liegt das Gebiet „Am Leuselhardt“ in der Erdbebenzone III, d. h. in einer der am stärksten erdbebengefährdeten Gebiete Deutschlands.

4 Besondere Risiken für bestehende bauliche Einrichtungen und geplante Bauvorhaben

Aufgrund der oben beschriebenen geotechnischen Situation ergeben sich für bestehende bauliche Einrichtungen und für geplante Bauvorhaben Risiken in Folge der Hanglage und der Erdbebengefährdung des Areals. Von einer darüber hinausgehenden Gefährdung durch großflächige Rutsch- oder Kriechbewegungen muss dagegen nicht ausgegangen werden. Lediglich im Bereich „Neue-Heimat-Weg“ ist eine kleine jüngere Rutschmasse anzunehmen. Hier können besondere Gründungs- und Hangsicherungsmaßnahmen notwendig werden.

In Bauzuständen wirkt sich insbesondere die Hanglage auf die Standsicherheit von Baugrubenböschungen aus. Es ist damit zu rechnen, dass auch Böschungen mit vergleichsweise geringen Höhen an der Hangseite nicht frei abgeböschert ausgeführt werden können. In vielen Fällen sind daher entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Baugrubenwände notwendig (Verbau). Bei tiefen Hangeinschnitten sind aufgrund der ungünstigen Schichtung der anstehenden Gesteine vermutlich umfangreiche Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Generell ist beim Baugrubenaushub und in Hinblick auf die Trockenhaltung von Bauwerken mit Hangwasser zurechnen. Dies gilt besonders beim Anschneiden von relativ durchlässigen Hochterrassenschottern.

5 Geotechnische Empfehlungen für Bauvorhaben

Aufgrund der oben beschriebenen Situation und basierend auf den Erfahrungen die in den Unterlagen [U5] bis [U13] dokumentiert sind, ergeben sich folgende Empfehlungen für Bauvorhaben im Untersuchungsgebiet:

- Ausführung möglichst geringer Einschnitte, Anschüttungen und Baugrubentiefen.
- für jedes Bauvorhaben ist eine geotechnische Untersuchung durch einen erfahrenen Sachverständigen durchzuführen.
- Standsicherheitsnachweise sind unter Mitwirkung eines erfahrenen mit den lokalen Gegebenheiten vertrauten geotechnischen Sachverständigen zu führen. Dabei ist ggf. die anisotropische Scherfestigkeit der geschichteten Gesteine des Tieferen Untergrundes zu berücksichtigen.
- die Ergebnisse der geotechnischen Untersuchungen und die Standsicherheitsnachweise sind durch den Prüfsachverständigen ggf. unter Einschaltung eines Sachverständigen für Erd- und Grundbau nach Bauordnungsrecht zu überprüfen. Dies gilt insbesondere für die Standsicherheit von Bauzuständen (z. B. Baugrubenböschungen). Die Durchführung der Aushub- und Gründungsarbeiten muss durch erfahrene Fachfirmen unter geotechnischer Fachbetreuung erfolgen.


6 Geotechnische Hinweise mit Bezug auf die Haftung bei Belange Dritter

In der Hanglage ist besonders sorgfältig darauf zu achten, dass Dritte nicht durch Bauvorhaben geschädigt werden. Dies gilt insbesondere für den Bereich hangseitig geplanter Bauvorhaben. Baugruben- und Hangsicherungsmaßnahmen sind daher mit besonderer Sorgfalt zu planen und auszuführen (s. o.).

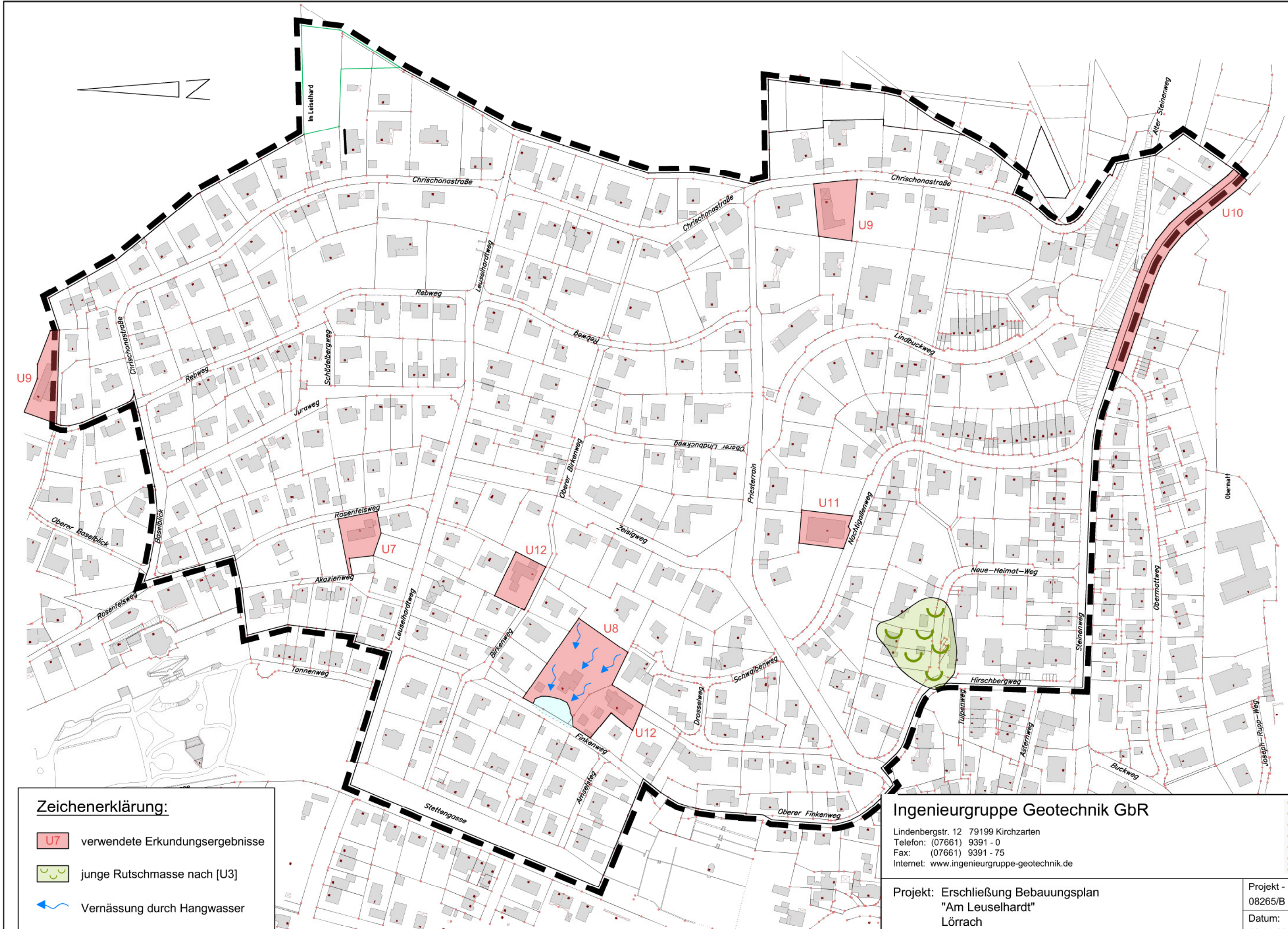
Zur Abwehr ungerechtfertigter Ansprüche ist eine Beweissicherung an den umgebenden Gebäuden, insbesondere an den bergseitigen Anwesen zu empfehlen. Der Umfang der Beweissicherung ist im Einzelfall festzulegen.

7 Schlussbemerkungen

Die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchung haben gezeigt, dass im Bauareal aufgrund der Hanglage und der Lage in Erdbebenzone III geotechnische Risiken bestehen, die durch geeignete Maßnahmen minimiert bzw. ausgeschlossen werden können.



(Breder)



Zeichenerklärung:

- verwendete Erkundungsergebnisse
- junge Rutschmasse nach [U3]
- Vernässung durch Hangwasser

Plangrundlage: Bebauungsplan Am Leuselhardt
 FB Stadtplanung, Stadt Lörrach
 per E-Mail erhalten, Stand vom 28.03.2012

Ingenieurgruppe Geotechnik GbR

Lindenbergstr. 12 79199 Kirchzarten
 Telefon: (07661) 9391 - 0
 Fax: (07661) 9391 - 75
 Internet: www.ingenieurgruppe-geotechnik.de



Projekt: Erschließung Bebauungsplan
 "Am Leuselhardt"
 Lörrach

Projekt - Nr.:
 08265/B
 Datum:
 23.11.2012/ps
 Maßstab:

 Dateiname:
 08265 - Anlage 1

Übersichtslageplan



Ingenieurgruppe
Geotechnik GbR

Lindenbergstr. 12
79199 Kirchzarten

Telefon: (07661) 9391 - 0
Fax: (07661) 9391 - 75
Internet: www.ingenieurgruppe-geotechnik.de

Geologischer Schnitt (schematisch)

Projekt: Erschließung Bebauungsplan
"Am Leuselhardt"
Lörrach

Anlage 2

Projekt - Nr.:
08265/B

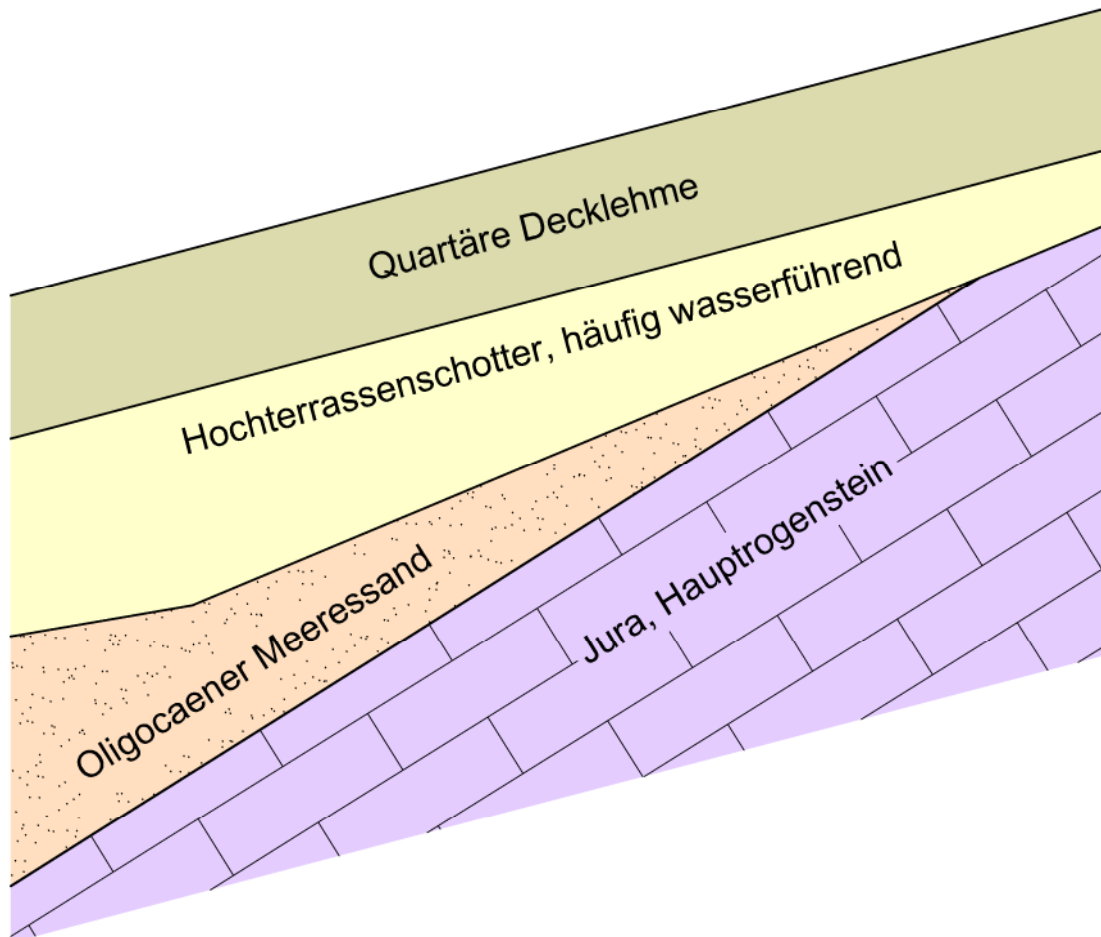
Datum:
23.11.2012/ps

Maßstab:

Dateiname:
08265-G-Anlage 2

West

Ost



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Am Leuselhardt“

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen gewählt wurden.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Am Leuselhardt“ ist insgesamt bereits bebaut. Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Beurteilung von Bauvorhaben im Gebiet sind sehr unterschiedlich. Mit den neuen Festsetzungen gelten für den gesamten Bereich einheitliche Beurteilungsgrundlagen. Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

Belange des Umweltschutzes werden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beschrieben. Dieser ist eigenständiger Teil der Begründung. Eine gesonderte Umweltverträglichkeitsprüfung zum Bebauungsplan ist nach § 17 UVPG nicht erforderlich.

Da die einzelnen Bauvorhaben zeitlich nicht absehbar sind, ist die artenschutzrechtliche Relevanz vor jedem Eingriff vom Vorhabensträger zu prüfen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es kann davon ausgegangen werden, dass neben den Amphibien auch Vögel und gegebenenfalls Fledermäuse von Bedeutung sein können.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

- Frühzeitige Beteiligung: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB), Schreiben vom 14. Juni 2012, Beteiligung bis 20. Juli 2012

- Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 18. Juni 2012 bis 20. Juli 2012

Die im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingegangenen Äußerungen wurden teilweise berücksichtigt.

Die Anregungen von den Trägern öffentlicher Belange konnten insgesamt berücksichtigt werden.

- Offenlage: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) Schreiben vom 08. Januar 2014, Beteiligung bis 14. Februar 2014

- Öffentliche Auslegung des Entwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 13. Januar 2014 bis 14. Februar 2014

Aufgrund der eingegangenen Bedenken im Offenlageverfahren wurde nachstehend aufgeführter Punkt geändert:

Bezüglich der Anregung der Unitymedia kabel bw, Kassel, wird der Hinweis entsprechend berücksichtigt

- Satzungsbeschluss am 29.01.2015

3. Gründe für die Planinhalte nach Abwägung mit in Betracht kommenden Alternativen

Der Bebauungsplan „Am Leuselhardt“ bezog sich auf das Gebiet des gesamten bebauten Bereiches des Gebietes am Leuselhardt, somit gab es keine alternativen Standortuntersuchungen.