Stadt Lörrach

Landkreis Lörrach

Begründung zum Bebauungsplan

„Auf Eggen II – Änderung 1“

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 2

2 PLANERISCHES KONZEPT 8

3 UMWELTBELANGE 9

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 13

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 15

6 FLÄCHENBILANZ 17

7 UMWELTBERICHT 17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenzungslageplan 3

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (unmaßstäblich/Stand: 2019) 5

Abbildung 3: Auszug aus dem zweiten Anhörungsentwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans (unmaßstäblich/Stand 2025) 6

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein. Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen (unmaßstäblich) 7

Abbildung 5: Übersicht über die umliegenden Schutzgebiete (Maßstab 1:10.000) 9

Abbildung 6: Starkregengefahrenkarte, Überflutungsausdehnung (selten, außergewöhnlich, extrem), unmaßstäblich 10

Anlage 01: Artenschutzrechtliche Einschätzung, proECO Umweltplanung Consulting & Services GmbH, Stand 16.06.2024).

1 ALLGEMEINES, VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

1.1 Planungserfordernis und Ziele der Planung

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

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

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

1.2 Verfahren nach Baugesetzbuch

Auf der Fläche liegt bereits der gültige Bebauungsplan „Auf Eggen II“ (mit Rechtskraft vom 30.08.2007), der in diesem Bereich Kleingärten vorsieht. Der Bebauungsplan „Auf Eggen II – Änderung 1“ schafft das Planungsrecht für einen Naturkindergarten, der in seiner versiegelten Fläche deutlich geringer ist.

Daher wurde geprüft, ob der Bebauungsplan im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB oder im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB geändert werden kann. Da sich das Vorhaben im Außenbereich befindet und zudem die Grundzüge der Planung zu stark berührt sind, wird das Planvorhaben im allgemeinen Verfahren, gemäß § 2 BauGB, inklusive der erforderlichen parallelen Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der ökologischen Verbesserung durch das neue Planungskonzept gegenüber den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Auf Eggen II" sowie den bereits umgesetzten Artenschutzmaßnahmen basierenden auf dem eingereichten Bauantrag für temporäre Genehmigung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lörrach ist die artenschutzrechtliche Einschätzung als

Grundlage für den notwendigen Umweltbericht nach § 2a BauGB ausreichend (siehe Anlage 1).

Da die Änderung des Bebauungsplans im Regelverfahren durchgeführt wird, ist die Erstellung eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB erforderlich. Dieser wird ebenfalls bei der punktuellen Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

1.3 Geltungsbereich

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

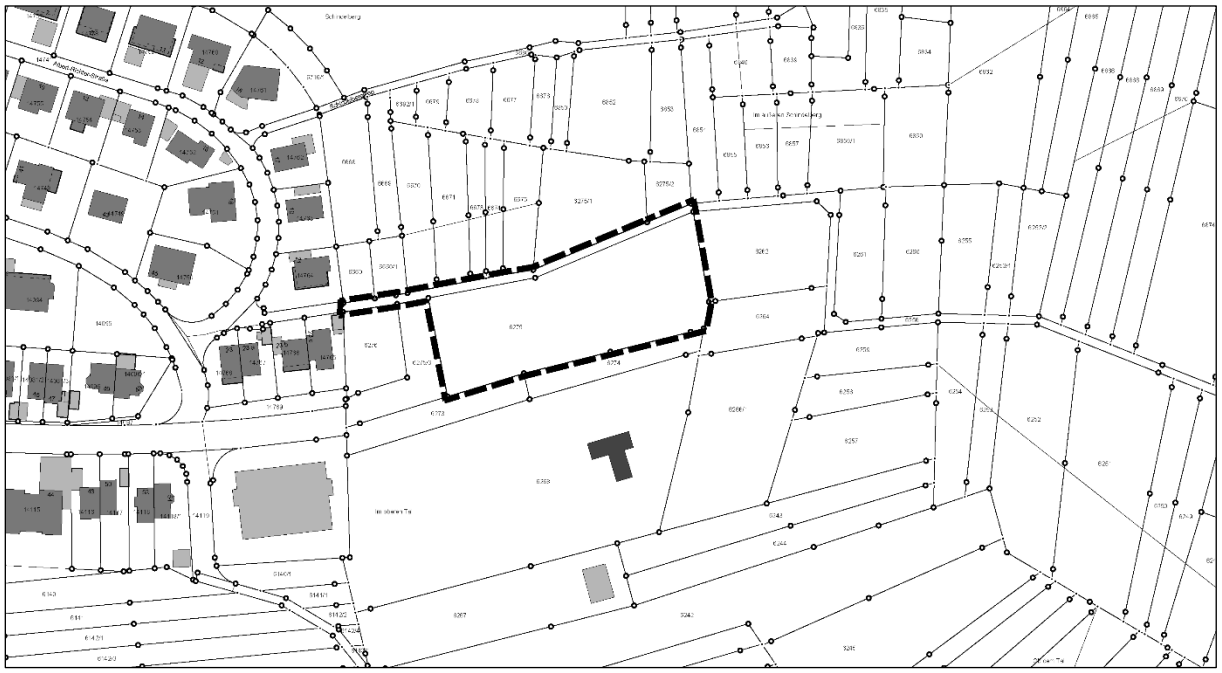

Abbildung 1: Abgrenzungslageplan (unmaßstäblich), Quelle: Stadtbau Lörrach

1.4 Räumliche und strukturelle Situation

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

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

Das Plangebiet befindet sich östlich der Säckinger Straße und der Albert-Richter-Straße im südlichen Bereich von Lörrach-Stetten. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein

Wohngebiet und im nördlichen Bereich befinden sich teilweise Kleingärten. Zudem liegen östlich des Plangebiets landwirtschaftliche Flächen.

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

1.5 Übergeordnete Planung und vorbereitende Bauleitplanung

1.5.1 Regionalplan

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

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

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

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

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

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

Die geplante Nutzung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

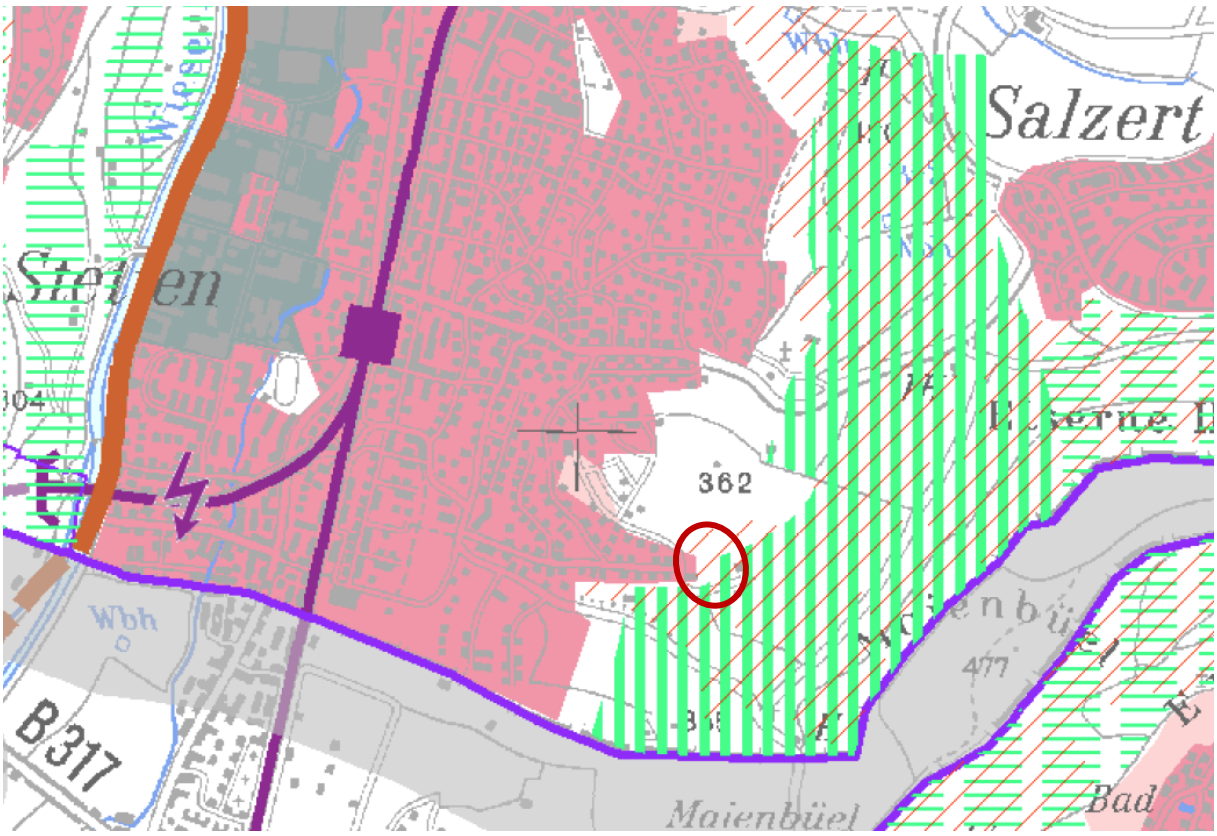

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (unmaßstäblich/Stand: 2019),
Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Darstellung Stadtbau Lörrach

1.5.2 Gesamtfortschreibung Regionalplan (Regionalplan 3.0)

Am 25.11.2025 wurde der zweite Anhörungsentwurf für den Regionalplan 3.0 beschlossen. Im zweiten Anhörungsentwurf wurden für den Bereich des Naturkindergartens **keine regionalplanerischen Festlegungen** mehr getroffen. Die noch im ersten Anhörungsentwurf vorgesehenen Festlegungen als *Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege* und *Grünzäsur* werden am Standort des Naturkindergartens minimal reduziert.

Somit steht der Bebauungsplan „Auf Eggen II - Änderung 1“ den zukünftigen Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

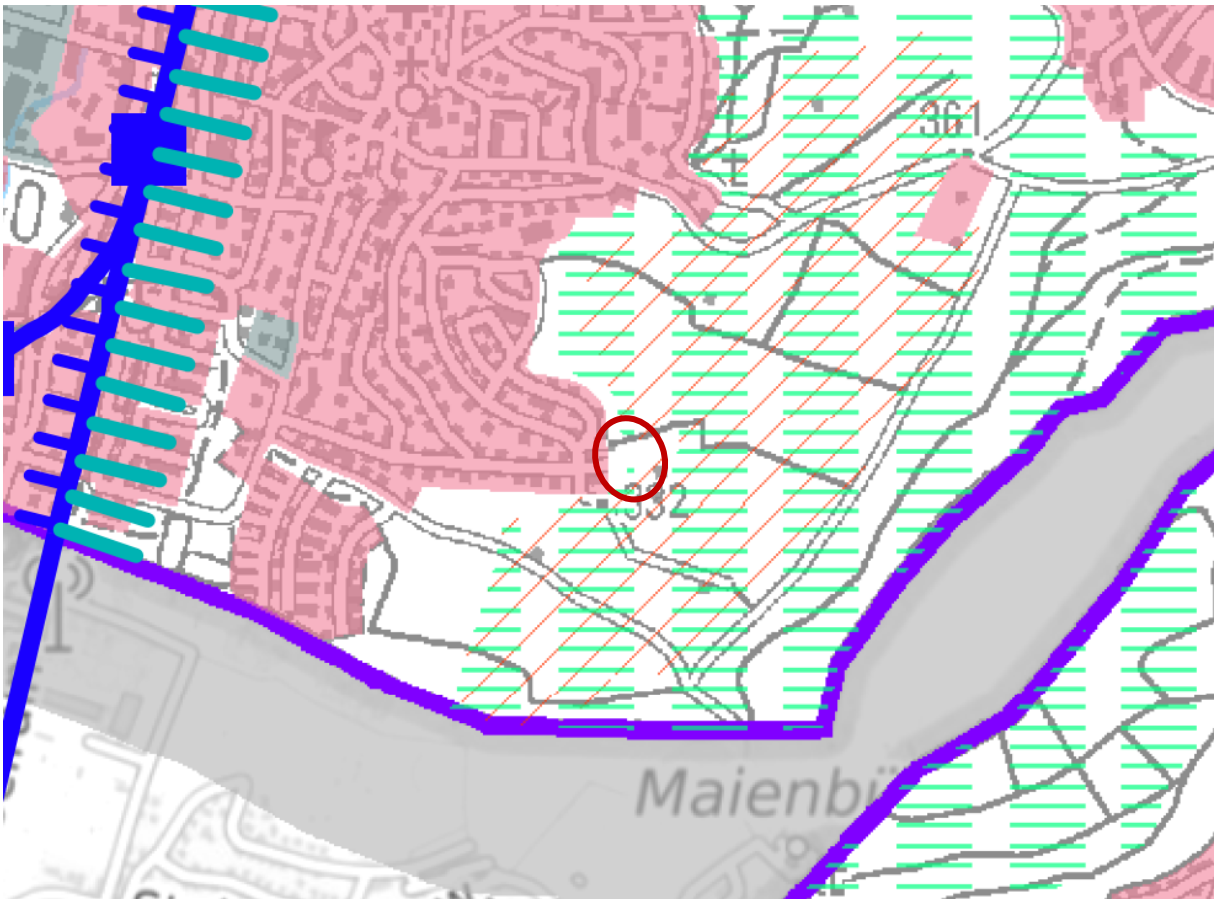

Abbildung 3: Auszug aus dem zweiten Anhörungsentwurf zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans (unmaßstäblich/Stand 2025), Quelle: Regionalverband Hochrhein-Bodensee, Darstellung Stadtbau Lörrach

1.5.3 Flächennutzungsplan

Im aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan (gemeinsamer Flächennutzungsplan 2022 Oberzentrum Lörrach – Weil am Rhein, rechtswirksam seit dem 25.11.2011, Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen) ist das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten dargestellt. Die Flächen im Westen bilden Wohnbauflächen, die angrenzenden Flurstücke im östlichen Bereich sind als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, weshalb eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich ist.

artensch

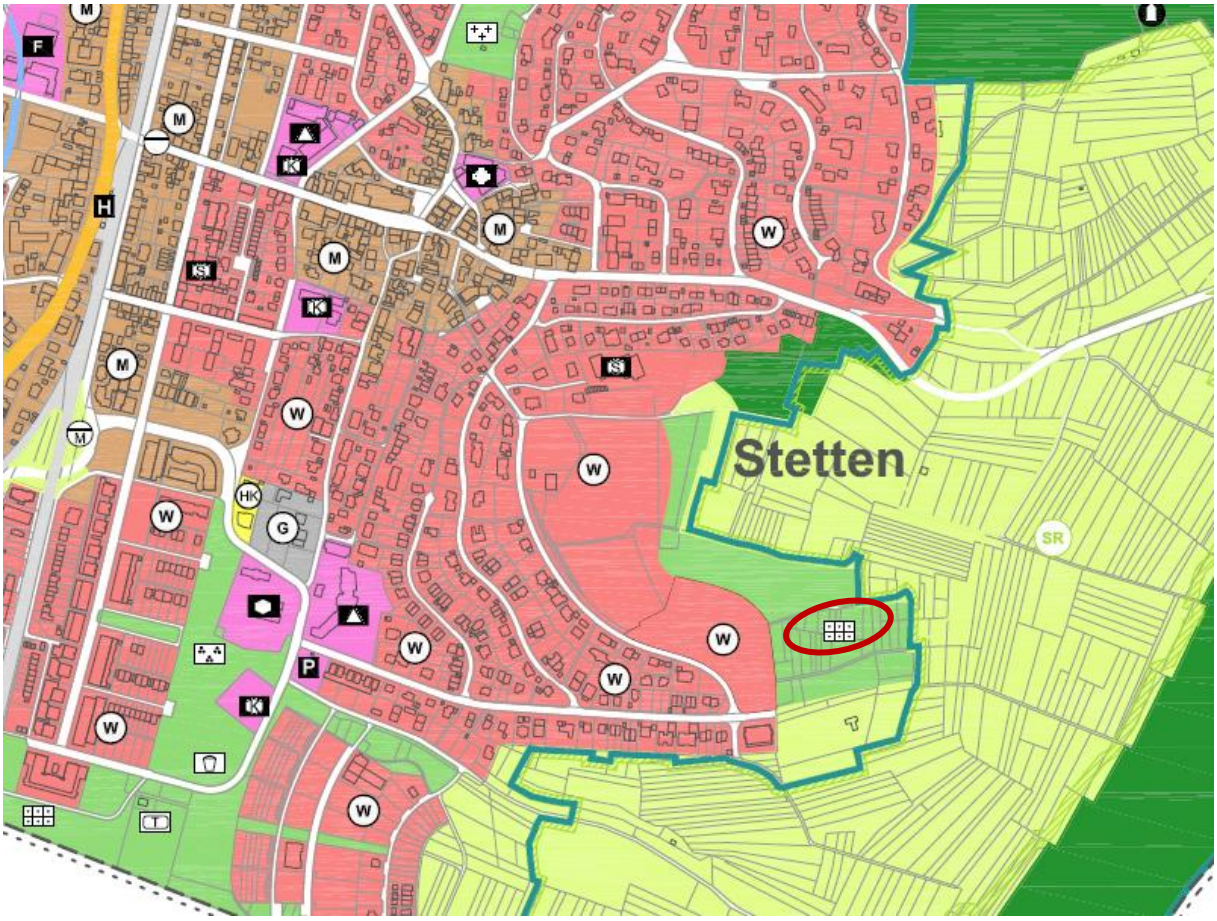

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Oberzentrums Lörrach – Weil am Rhein. Teilraum Verwaltungsgemeinschaft Lörrach – Inzlingen
(unmaßstäblich), Darstellung Stadtbau Lörrach

1.5.4 Bestehende und angrenzende Bebauungspläne

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

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

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

2 PLANERISCHES KONZEPT

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

Um den Naturkindergarten weiterhin betreiben zu können, muss das erforderliche Planungsrecht in dieser Zeit geschaffen werden. Die befristete Baugenehmigung beinhaltet eine Reihe baulicher Anlagen für den Naturkindergarten. Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Auf Eggen II -Änderung 1“ sollen eine über den Bestand hinausgehende Flexibilität bezüglich der zulässigen baulichen Anlagen für den Naturkindergarten gewährleisten, wodurch sich die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nicht erhöht.

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

Planungsalternativen

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

2.1 Erschließung

Für den Bereich des Naturkindergartens ist eine Versickerung des, bei den baulichen Anlagen und auf den versickerungsoffenen (Stell-)flächen, anfallenden Niederschlagswassers ohne Probleme möglich, notfalls kann das Regenwasser über die natürliche Oberfläche in den zeitweise wasserführenden Graben (Talbach) abfließen.

Daher werden im Bebauungsplan „Auf Eggen II - Änderung 1“ keine Flächen für die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt.

Das Plangebiet ist durch die öffentliche Verkehrsfläche auf dem Flurstück Nr. 6256 an das Straßennetz angebunden. Die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen wird durch die planungsrechtliche Sicherung des Naturkindergartens nicht beeinträchtigt.

3 UMWELTBELANGE

3.1 Schutzgebiete

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

Abbildung 5: Übersicht über die umliegenden Schutzgebiete
(Maßstab 1:10.000)
Quelle: LUBW, Darstellung Stadtbau Lörrach

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

Die bei der Stadt vorliegenden Starkregengefahrenkarten sind bei Planung der Infrastruktur und von Anlagen und Gebäuden zu berücksichtigen.

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

3.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Einschätzung sowie der Umweltbericht wurden vom Büro proEco Umweltplanung Consulting & Services GmbH aus Wehr erstellt (vgl. Anlage 01: Artenschutzrechtliche Einschätzung, proEco Umweltplanung Consulting & Services GmbH, Stand 16.06.2024).

3.2.1 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Einschätzung

Die artenschutzrechtliche Einschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Einrichtung des Naturkindergartens keine Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst wurden und die Habitatsvielfalt im Gelände zugenommen hat. Somit genügt eine Erbringung von Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück selber. Die im Rahmen der erteilten Baugenehmigung geforderten Artenschutz- und Ersatzmaßnahmen wurden umgesetzt. Hierbei handelt es sich um die Pflanzung von 10 Obstbäumen und insgesamt 90 m langen artenreichen Hecken aus einheimischen, gebietstypischen Pflanzen am nördlichen Rand des Geländes.

3.3 Umweltbericht: Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im beigefügten Umweltbericht des Büros proEco Umweltplanung, Consulting & Services GmbH aus Wehr mit Stand vom 10.02.2026 wurden die voraussichtlichen Auswirkungen des Naturkindergartens auf die Umwelt und die Schutzgüter untersucht. Aufbauend auf den Untersuchungsergebnissen wurden Maßnahmen zum Ausgleich für den Naturkindergarten entwickelt. Dem Umweltbericht beigelegt ist ein Grünordnungsplan zur Darstellung der grünplanerischen Maßnahmen. Die wichtigsten Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Im Umfeld des Naturkindergartens befinden sich keine Schutzgebiete wie Offenlandbiotope oder FFH-Gebiete. Bezüglich des Artenschutzes konnte kein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 ff BNatSchG festgestellt werden. Durch die Schaffung neuer, strukturreicher Lebensräume hat sich die Situation bezüglich Habitaten und Lebensräumen für besonders geschützte Arten insgesamt verbessert.

Für das Schutzgut Mensch beziehungsweise menschliche Gesundheit ergeben sich durch den Naturkindergarten ebenfalls keine negativen Auswirkungen, da es durch den Naturkindergarten nicht zu nennenswerten Belastungen durch Lärm und Schadstoffe kommt. Das leicht erhöhte Verkehrsaufkommen während der Bring- und Abholphase der Kinder wird als unwesentlich bewertet.

Durch den Naturkindergarten kommt es überwiegend zu einer Biotoptypenverbesserung. Der Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Form einer 90 Meter langen Hecke am Nordrand des Plangebiets sowie durch die Pflanzung von 10 Obstbäumen.

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um hochwertige Kolluvium-Gleye, die sich auf holozäner Abschwemmmasse entwickelt haben. Entsprechend muss jeder Quadratmeter Versiegelung durch 12,0 Ökopunkte ausgeglichen werden. Im Plangebiet entstehen maximal 350 m² versiegelte Fläche. Diese können durch die bereits geschaffenen naturnahen, bodenleben fördernden Kleinstrukturen im Bereich des Naturkindergartens ausgeglichen werden. Durch die Realisierung des Naturkindergartens wurden der Landwirtschaft ca. 3.268 m² Fläche entzogen, da die Fläche zuvor als Fettwiese bewirtschaftet war.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebiet sowie außerhalb des amtlichen Gewässernetzes. Eine Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser ist dementsprechend nicht zu erwarten. Zudem kommt es zu keiner Beeinträchtigung in Bezug

auf die Schutzgüter Klima und Luft, da die im Plangebiet verlaufende Kaltluftrinne Talweg nicht beeinflusst wird.

Der Naturkindergarten verbessert mit seiner naturnahen und kleinräumigen Infrastruktur die Stadtrand-Situation, sodass sich für das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung positive Auswirkungen ergeben. Bei Bodenarbeiten ist besonders auf Kulturgüter zu achten, da sich das Plangebiet am Rand des alten Siedlungsgebiets von Lörrach-Stetten befindet.

Das Plangebiet befindet sich im Kernbereich eines Biotopverbunds mittlerer Standorte. Aufgrund der bereits realisierten Ausgleichsmaßnahmen mit der Pflanzung der 90 Meter langen Hecke und der 10 Obstbäume sowie der Anlage kleinräumiger Strukturen wird der Biotopverbund gestärkt. Durch den Naturkindergarten wird die biologische Vielfalt erhalten und gefördert. Zudem werden als Folge des Vorhabens keine negativen Auswirkungen durch Emissionen erwartet.

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch den Naturkindergarten positiv beeinflusst.

Basierend auf der Schutzgüteranalyse werden im Umweltbericht Vorschläge zu Grünplanerischen Festsetzungen und dringende Planungsempfehlungen ausgesprochen. Diese sind in die entsprechenden Kapitel der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen worden.

4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan „Auf Eggen II – Änderung 1“ enthält Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen, so dass er nach § 30 Abs. 1 BauGB als Qualifizierter Bebauungsplan einzustufen ist.

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

4.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Als Art der baulichen Nutzung wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, um die Nutzung „Naturkindergarten“ planungsrechtlich dauerhaft zu sichern. Im Geltungsbereich sind Anlagen zur Betreuung von Kindern in Form eines Naturkindergartens einschließlich der hierfür benötigten baulichen Anlagen zulässig. Diese Festsetzung ermöglicht eine über den aktuellen Bestand hinausgehende Flexibilität bezüglich der Zulässigkeit baulicher Anlagen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am planerischen Konzept, die Umsetzbarkeit der angestrebten baulichen Nutzung vollumfänglich zu gewähren, wobei der Charakter eines Naturkindergartens von einem sehr reduzierten Umfang der baulichen Nutzung geprägt ist. Als Konsequenz daraus ergibt sich eine zulässige Grundfläche (GR) von maximal 250 m². Zusätzlich dürfen weitere Flächen für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, jedoch nur bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 350 m². Damit orientiert sich die zulässige Grundfläche an dem Bestand und der Nutzung des Naturkindergartens.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen orientiert sich ebenfalls an der Bestandsstruktur des Naturkindergartens. So darf die Höhe baulicher Anlagen maximal 4,00 m betragen.

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

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Zeichnerischen Teil durch Baugrenzen bestimmt, um die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Gelände zu steuern und die Nutzung durch den Naturkindergarten auf dem Gelände sicherzustellen. Für die Unterbringung der vom Naturkindergarten benötigten Nutzungen wurden zwei Baufenster im Plangebiet verortet.

Eine Unterkellerung der baulichen Anlagen ist im gesamten Plangebiet unzulässig, um den Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich zu halten.

4.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Die Grundfläche einzelner Nebenanlagen darf jeweils 50 m² nicht überschreiten, um die Versiegelung im Plangebiet so gering wie möglich zu halten.

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

4.5 Verkehrsflächen

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

Der Zugang zu den landwirtschaftlichen Flächen nördlich und östlich des Plangeltungsbereichs wird durch die Festsetzung nicht eingeschränkt, da der Verkehrsweg als öffentliche Verkehrsfläche durch die Allgemeinheit genutzt werden kann.

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

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

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

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hecken im nördlichen Bereich des Plangebiets aus einheimischen, gebietstypischen Pflanzen sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen.

5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufgrund seiner Lage am Ortsrand kommt dem Plangebiet aus gestalterischer Sicht eine besondere Bedeutung zu. Daher werden als Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen. Einige davon sind dem Urplan „Auf Eggen II“ entnommen und werden im Bebauungsplan „Auf Eggen II – Änderung 1“ fortgeführt.

5.1 Gestaltung der Baukörper

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

Unbeschichtete Zink-, Kupfer- und bleihaltige Bleche sowie insgesamt großformatige Platten und reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und Fassadenverkleidung nicht zulässig.

5.2 Einfriedungen

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

Um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, müssen die Einfriedungen im Abstand von 5 m einen Abstand von mindestens 20 cm zum Boden und eine Länge von 30 cm aufweisen.

Um die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet nicht einzuschränken, sind Zäune, die der Erzeugung von erneuerbarer Energie dienen, von den Örtlichen Bauvorschriften zu Einfriedungen ausgenommen,

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es

sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume). Durch diese Maßnahmen soll gewährleistet sein, dass Lagerplätze, Abfallplätze etc. ausreichend vom restlichen Naturkindergarten abgeschirmt sind und sich keine Belastungen durch Gerüche oder Ähnliches ergeben.

5.3 Gestaltung der Freiflächen

Um die Versiegelung auf den Flächen möglichst gering zu halten und Eingriffe in den Naturhaushalt zu minimieren, werden im Rahmen der Örtlichen Bauvorschriften Vorgaben für die Gestaltung von Freiflächen getroffen.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als wasseraufnahmefähige Vegetationsflächen (ohne Folie, Vlies o.ä.) gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien für die Oberflächengestaltung ist nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Wege und Terrassen / Aufenthaltsbereiche, für die gesonderte Regelungen gelten. Durch diese Regelung wird gewährleistet, dass die Versiegelung auf das absolut notwendige Maß begrenzt wird.

Um die bezüglich des Artenschutzes und der Schutzgüter sehr positive Situation auch weiterhin zu erhalten, sind die Hecken- und Baubereiche des Naturkindergartens neben den Kleinstrukturen als Glatthaferwiese auszugestalten.

6 FLÄCHENBILANZ

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

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

7 UMWELTBERICHT

Für den Umweltbericht und Grünordnungsplan als Teil der Begründung, erstellt vom Büro proEco Umweltplanung, Consulting & Services GmbH aus Wehr, mit Stand vom 10.02.2026, siehe nachfolgendes Dokument.