

## INHALT

1	ALLGEMEINES .....	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	2
1.2	Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich .....	4
2	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	6
2.1	Regionalplan .....	6
2.2	Flächennutzungsplan .....	8
2.3	Planungsverfahren .....	8
2.4	Verfahrensablauf.....	10
3	STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	10
3.1	Erschließung / Verkehr .....	10
3.2	Städtebau.....	11
3.3	Freiflächen / Grünordnung .....	13
4	PLANUNGSINHALTE .....	14
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	14
4.3	Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen .....	14
4.4	Örtliche Bauvorschriften .....	14
5	BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES .....	15
6	BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES .....	17
7	ERSCHLIESSUNG .....	17
8	VER- UND ENTSORGUNG .....	17
8.1	Oberflächenwasser und Schmutzwasser.....	17
8.2	Trinkwasser.....	17
8.3	Löschwasserversorgung / Brandschutz.....	17
9	BODENORDNUNG.....	17
10	KOSTEN.....	17
11	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	18

## **KURZBEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 18

### **1 ALLGEMEINES**

#### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In der Gemeinde Bad Bellingen besteht seit Jahren eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum, die sich im steigenden Bedarf sowohl seitens der ortsansässigen Bevölkerung als auch seitens Zuziehender aus dem Ballungsraum Lörach – Weil am Rhein – Basel (CH) begründet. Innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches stehen zur Deckung der Nachfrage jedoch keine zusammenhängenden Flächenpotentiale mehr zur Verfügung. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinstraße Nord“ und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften möchte die Gemeinde Bad Bellingen auch langfristig den Wohnraumbedarf für Ortsansässige decken und dem Druck auf dem lokalen Wohnungs- und Immobilienmarkt aktiv begegnen.

Die Gemeinde Bad Bellingen mit ihren Ortsteilen wird seit Jahren als Wohn- und Arbeitsort stark nachgefragt. Vor allem die landschaftlich reizvolle Lage, die sehr gute verkehrliche Anbindung (Schiene und Straße) an den Ballungsraum Lörach – Weil am Rhein – Basel (CH) und den Großraum Freiburg sowie die attraktive infrastrukturelle Ausstattung der Gemeinde sind für viele Menschen Argumente, hier leben und arbeiten zu wollen.

So soll nun an der Rheinstraße nördlich des Kernortes für die ortsansässige und auch zuziehende Bevölkerung Wohnraum geschaffen werden.

Der steigende Wohnraumbedarf in Bad Bellingen resultiert daraus, dass die Bevölkerung in der Gemeinde trotz negativen Geburtensaldos wächst. Dies liegt an dem positiven Wanderungssaldo, den Bad Bellingen aufgrund der attraktiven Lage zwischen Freiburg und Basel seit Jahren verzeichnet. Hinzu kommt, dass der Wohnraumbedarf pro Einwohner in den letzten Jahren und Jahrzehnten gestiegen ist. Um den Wohnraumbedarf zu decken und Einheimischen wie auch Zuziehenden einen attraktiven Wohnstandort zu bieten, ist die Gemeinde bemüht, sowohl im Bestand als auch in kleinen Baugebieten am Ortsrand Wohnraum zu schaffen.

Der Standort an der Rheinstraße ist aufgrund der Lage im Anschluss an den jetzigen Siedlungsbestand, der moderat bewegten Topografie des Plangebietes sowie der verkehrlichen Anbindung gut für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Bad Bellingen liegt zwischen der Bundesautobahn A5 und der Rheintalschiene und ist somit mit dem Bahnhof im Kernort und der Autobahnausfahrt Efringen-Kirchen/Bad Bellingen sehr gut an den überörtlichen Verkehr angebunden. Das Plangebiet selbst wird von der Rheinstraße erschlossen, welche nach Norden auf die K6347 Richtung Schliengen und nach Süden in den Ortskern führt. Der Standort ist zwar nicht durch eine Buslinie an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden, liegt jedoch in fußläufiger bzw. mit dem Rad schnell zu überwindender Entfernung zum Bad Beller Bahnhofs, sodass eine gute Erreichbarkeit des Bahnhofes gegeben ist.

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, das Baugebiet mit einer Ringerschließung zu realisieren. Um die unterschiedlichen Bedarfe abzudecken und eine städtebauliche, jedoch mit dem Umfeld verträgliche Dichte zu erzeugen, ist ein Bebauungsmix mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern geplant. Um für möglichst viele Bevölkerungsgruppen Wohnraum zu generieren, sind für die Individualbebauung im Zentrum des Gebietes überwiegend kleinere Grundstücke zwischen ca. 140 m<sup>2</sup> und 340 m<sup>2</sup> geplant.

Des Weiteren sehen die derzeitigen Überlegungen der Gemeinde die Realisierung eines Mehrgenerationenhauses sowie einer Kindertagesstätte vor. Das Quartier soll fuß- und radläufig sowie freiräumlich und grünplanerisch in sich und mit den umliegenden Zonen vernetzt werden. Auf Grund der sich am Bestand orientierenden, geplanten Dichte, wird der Grünordnung und Freiraumplanung besonderes Augenmerk und eine hohe Wichtigkeit beigemessen.

## **KURZBEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 18

Zudem spielt auch der Lärmschutz aufgrund der Lage zwischen Bahntrasse und Straßen (A5 und K6347) eine wichtige Rolle bei der städtebaulichen Grundstruktur. Eine höhere Geschossigkeit sowie eine parallel zu den Emittenten angeordnete Gebäudeführung haben einen abschirmenden Effekt und können so die durch den Kfz- und Bahnverkehr verursachten Lärmemissionen im Quartier mindern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Rheinstraße Nord“ werden vornehmlich folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum für die ortsansässige und zuziehende Bevölkerung in Form eines ressourcenschonenden und der umgebenden Bebauung angepassten, verdichteten Bebauungsmixes mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern
- angemessene und nachhaltige Ergänzung und Abrundung des Siedlungskörpers am nördlichen Ortsrand
- Sicherung einer geordneten, ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie der ökologischen Aspekte
- Schaffung qualitätvoller und vernetzter Frei- und Grünräume
- Begegnung auf negative Auswirkungen des demografischen Wandels sowie Vermeidung einseitiger Alters- und Bevölkerungsstrukturen
- Erhaltung und Sicherung der Tragfähigkeit und des Niveaus infrastruktureller Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule und anderer familienbezogener Institutionen
- ökonomische Erschließung über die bestehenden inner- und überörtlichen Straßen
- Erhalt und Ausbau vorhandener und künftiger Wegebeziehungen zur Ortsmitte mit den infrastrukturellen Angeboten/Einrichtungen sowie zum freien Landschaftsraum

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Rheinstraße Nord“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Auf die frühzeitige Beteiligung möchte die Gemeinde Bad Bellingen jedoch bewusst nicht verzichten, um mögliche planerische Konflikte frühzeitig zu lösen und Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit zu schaffen.

## KURZBEGRÜNDUNG

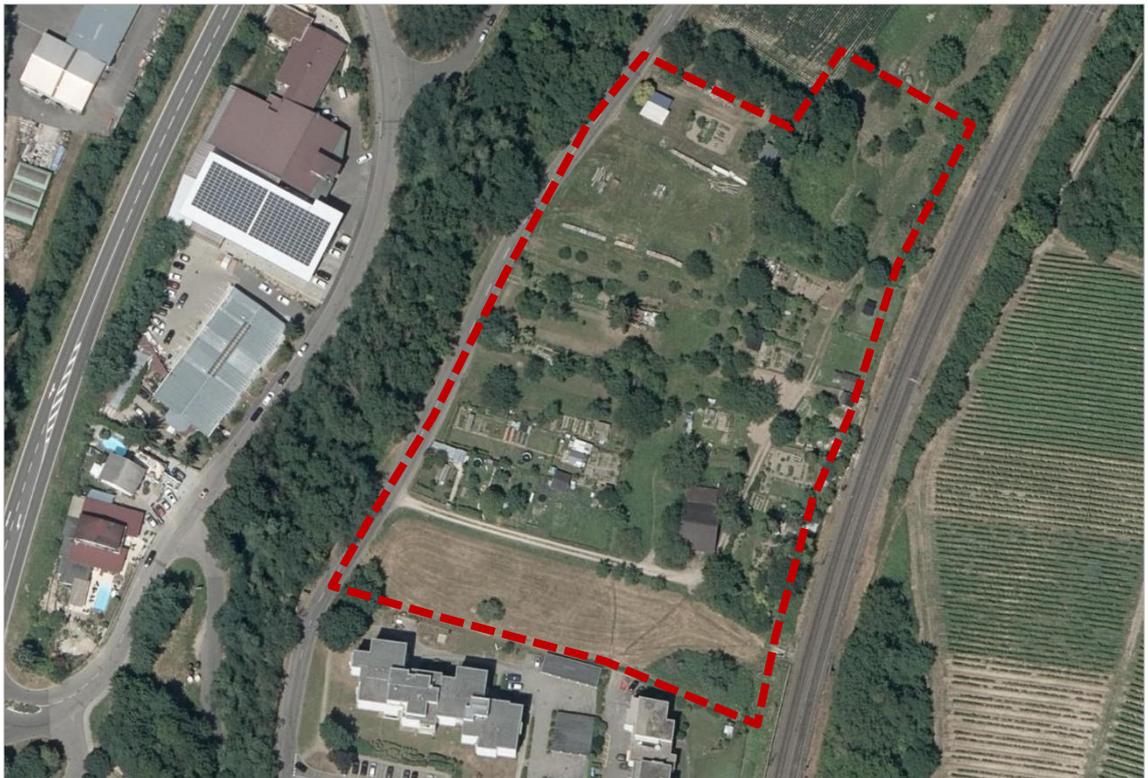
Seite 4 von 18

### 1.2 Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand Bad Bellingens östlich der namensgebenden Rheinstraße. Es wird begrenzt:

- im Norden durch eine bestehende Baumreihe und Vegetationsstrukturen sowie im weiteren Verlauf durch landwirtschaftlich genutzte Flächen mit Grünstrukturen
- im Osten durch die Gleisanlage der Rheintalstrecke und deren Böschung
- im Süden durch bestehende Geschosswohnungsbauten
- im Westen durch die Rheinstraße

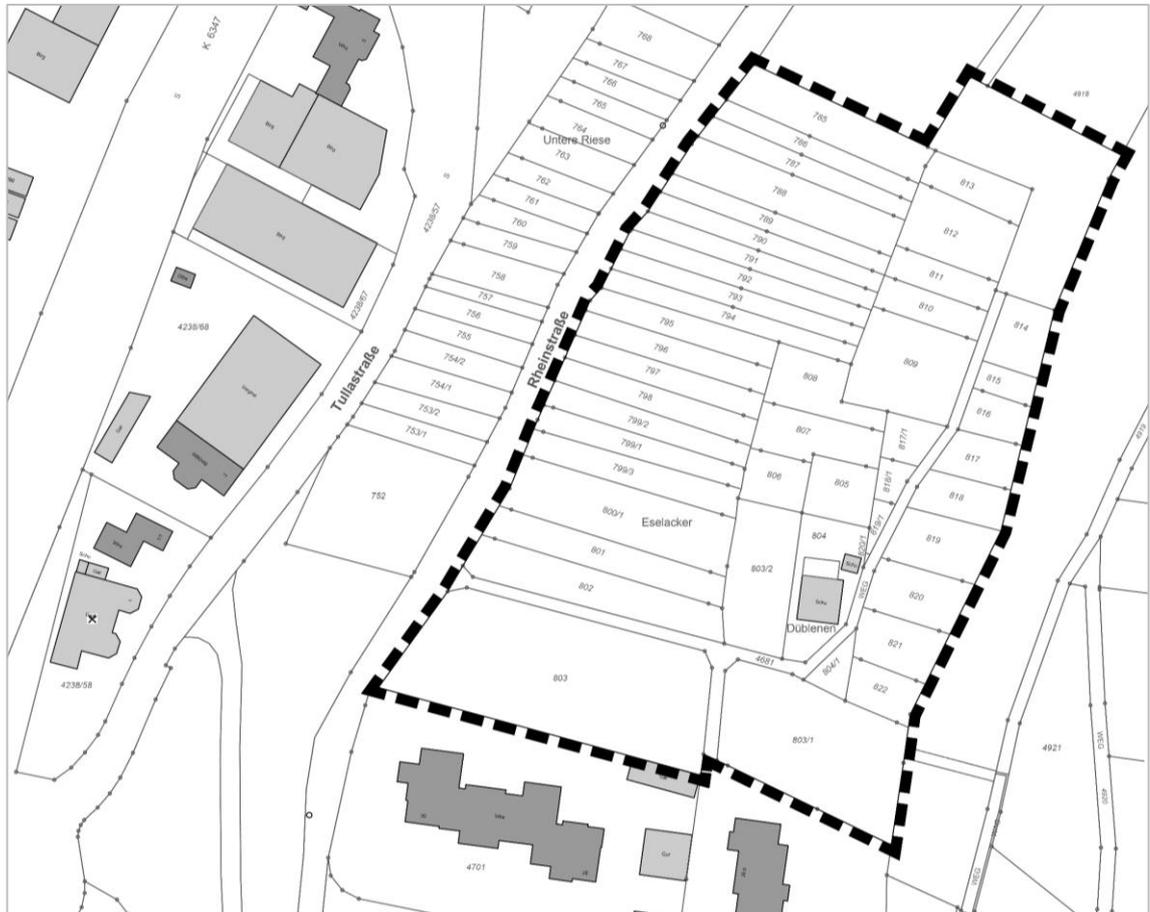
Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 18.767 m<sup>2</sup> ist derzeit landwirtschaftlich durch Grünland (Süden) und hauptsächlich durch Gärten von unterschiedlicher Parzellengröße (Norden) geprägt. Die größeren Gartengrundstücke werden auch zur Lagerung von Brennholz genutzt. Nördlich des Plangebietes verläuft von Ost nach West eine Baumreihe, die die Gartenflächen von den nördlich gelegenen Ackerflächen abgrenzt und als Leitstruktur für Fledermäuse dient. Im südlichen Gebietsteil verläuft derzeit ein Wirtschaftsweg, der die Gartenflächen erschließt, und im Osten des Plangebietes an eine bestehende Bahnunterführung nach Osten sowie eine Fußwegeverbindung nach Süden zur Bestandsbebauung anschließt.



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, LUBW (ohne Maßstab)

**KURZBEGRÜNDUNG**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rheinstraße Nord“ umfasst die nachstehend genannten Grundstücke auf Gemarkung Bad Bellingen: Flst.Nrn. 4681 (Weg), 785 bis 798, 800/1, 801, 802, 803, 803/1, 803/2, 804 bis 822, 804/1, 817/1, 818/1, 819/1, 820/1, sowie Teilflächen des Grundstückes Flst.Nr. 4918. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abgrenzungslageplan, FSP (ohne Maßstab)

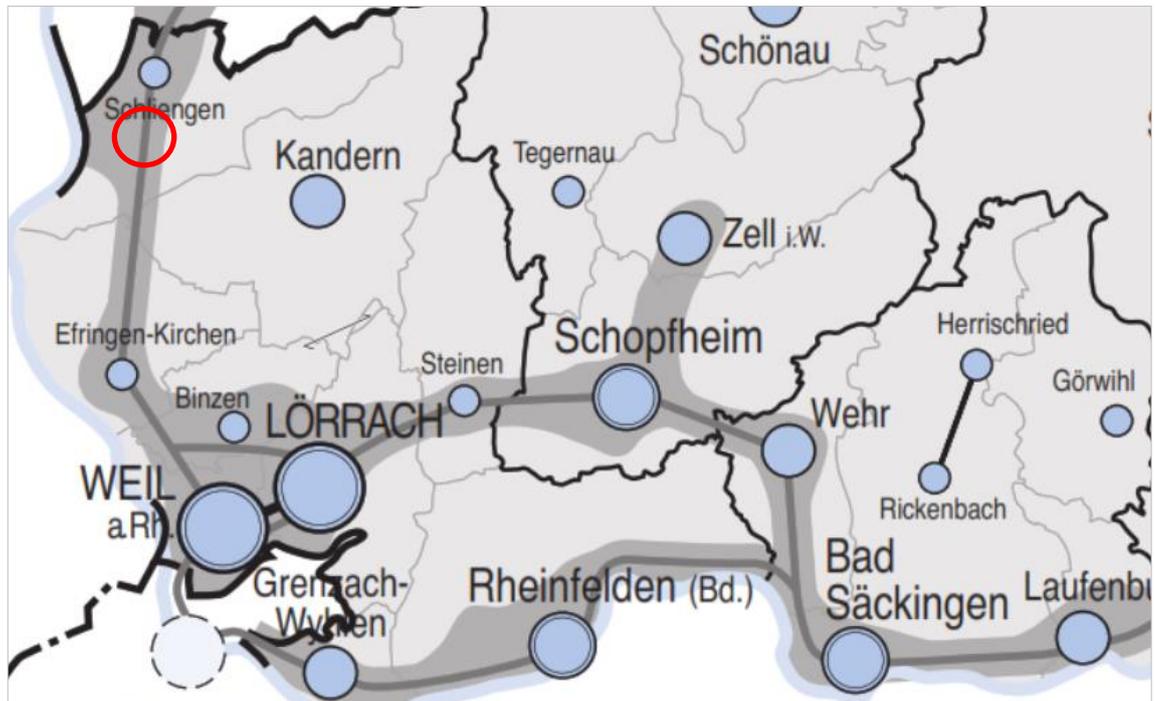
## 2 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

### 2.1 Regionalplan

Die Gemeinde Bad Bellingen liegt auf der Landesentwicklungsachse Müllheim – Lörrach/Weil am Rhein – Rheinfelden – Waldshut-Tiengen – Klettgau und ist im wirksamen Regionalplan Hochrhein-Bodensee als Kleinzentrum mit Funktionszuweisung Wohnen und Kur dem Mittelbereich Lörrach/Weil am Rhein zugeordnet (Tabelle 2.1-1) und als Gemeinde mit auszuformenden Siedlungsbereichen mit Eigenbedarf aufgeführt (Ziffer 2.3.1). Als verbindliches Ziel der Regionalplanung gilt für die Gemeinde Bad Bellingen und ihre Ortsteile bezogen auf die Funktion „Wohnen“ folgendes:

*„Zur Ordnung und Entwicklung der Siedlungsstruktur und als Grundgerüst eines regionalen Siedlungskonzeptes ist die Siedlungstätigkeit schwerpunktmäßig in den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zu konzentrieren.“*

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kann das Erreichen dieses Ziel unterstützt werden und steht damit der Regionalplanung nicht entgegen.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des genehmigten Regionalplanes Hochrhein-Bodensee mit Verortung des Plangebietes – roter Kreis, RVHB (ohne Maßstab)

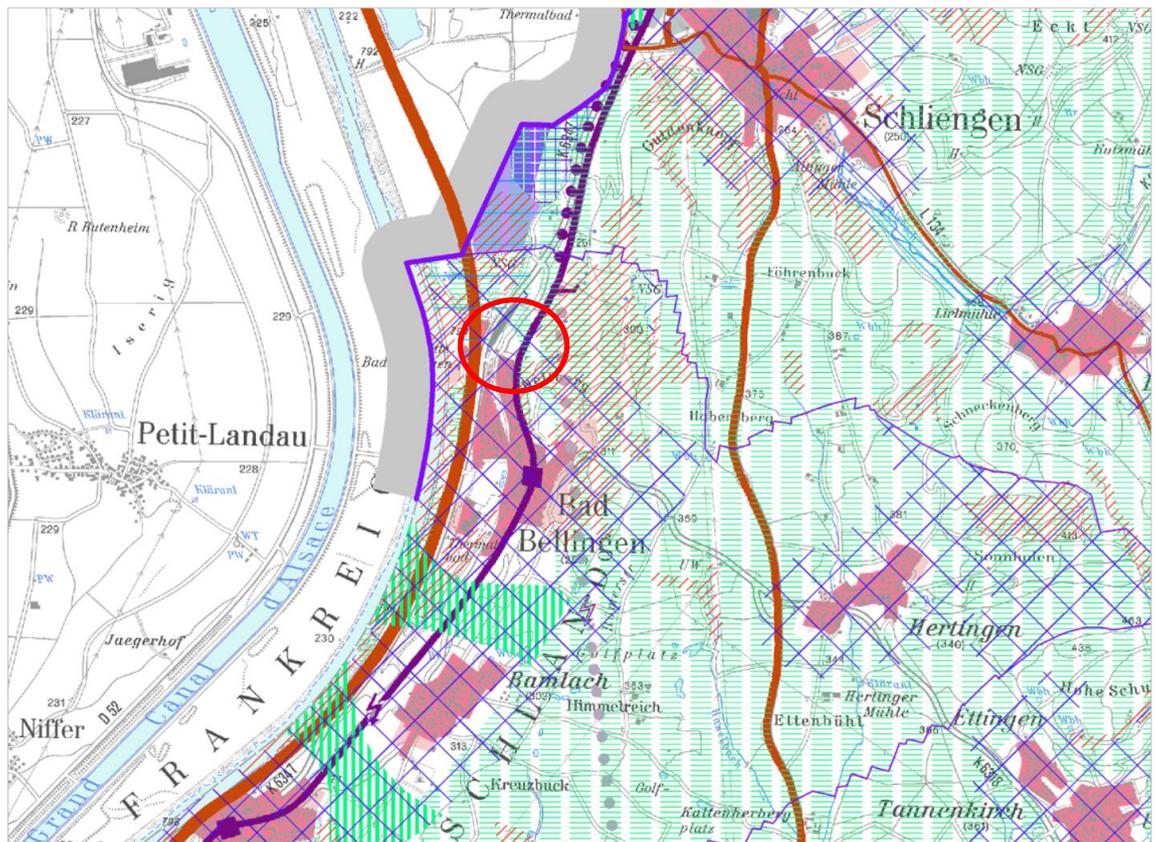
## KURZBEGRÜNDUNG

Seite 7 von 18

Des Weiteren weist die Raumnutzungskarte im Regionalplan einen regionalen Grünzug nördlich des Plangebietes aus. Die Grünzüge sind großflächig zusammenhängende Bereiche, die unterschiedliche ökologische Funktionen übernehmen und einen Ausgleich zur Besiedelung darstellen. Die Ausweisung der Grünzüge verfolgt das Ziel, die ökologischen Funktionen und die landschaftsgebundene Erholung zu sichern und zu entwickeln (PS 3.1.1).

Die vorliegende Planung berücksichtigt diese Ziele und greift mit ihrem Geltungsbereich nicht in den angrenzenden Grünzug, dessen Darstellung nicht scharf abgegrenzt ist, ein. Die Freihaltungsfunktion wird somit nicht beeinträchtigt.

Weitere Restriktionen sind dem Regionalplan nicht zu entnehmen, das nächstgelegene Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege liegt östlich der Bahn und somit außerhalb des Plangebietes.

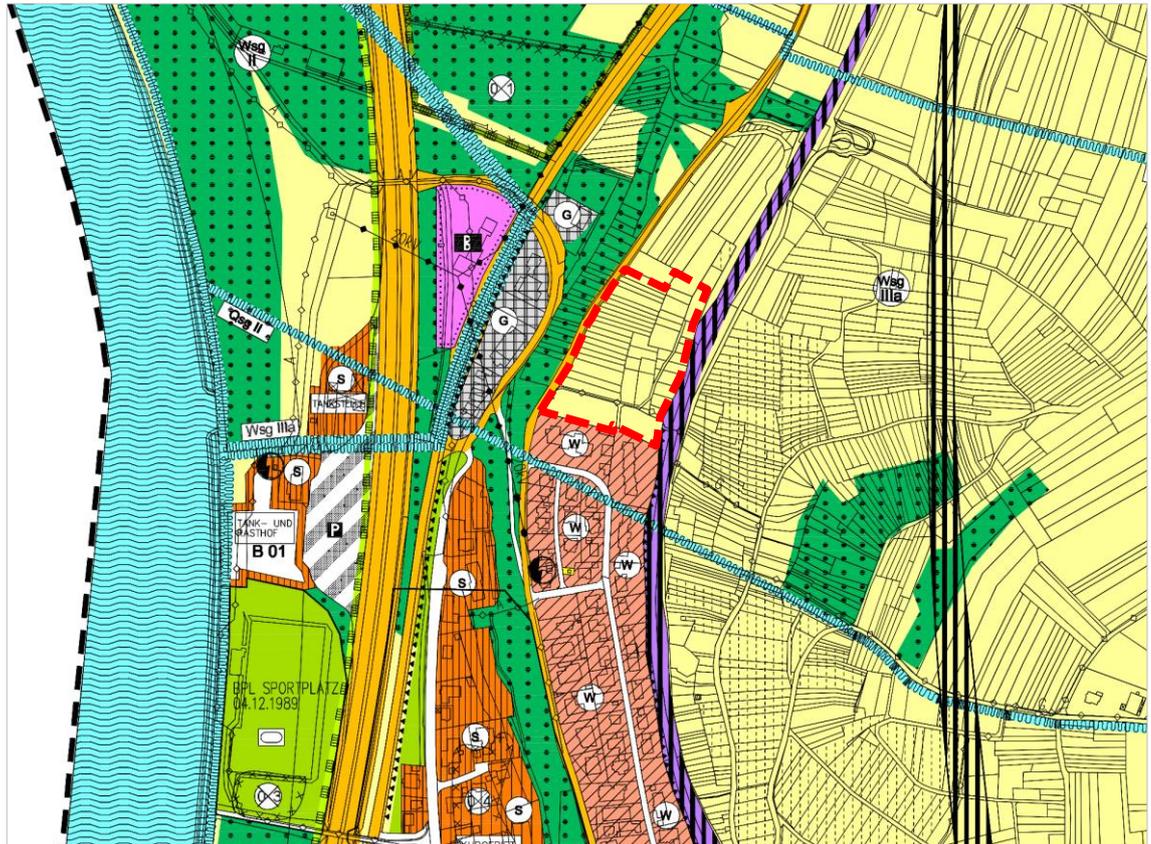


Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte West – Karte 1: Landkreis Lörrach des genehmigten Regionalplanes Hoch-rhein-Bodensee mit Verortung des Plangebietes – roter Kreis, RVHB (ohne Maßstab)

Die geplante Wohnbauentwicklung im vorliegenden Bebauungsplan verfolgt diese Grundsätze und dient ihren Zielen, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Regionalplanes Hochrhein-Bodensee entwickelt ist.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im seit 27.01.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen) ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und liegt im Bereich eines Wasserschutzgebietes Zone IIIa. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die bestehenden Wohnbauflächen weiterentwickelt. Er kann jedoch nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden, dieser wird im Wege der Berichtigung angepasst.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches – rot-gestrichelte Umrandung, VG Schliengen – Bad Bellingen (ohne Maßstab)

## 2.3 Planungsverfahren

Da für den Planbereich bislang kein Planungsrecht besteht, soll für die angestrebte Flächenentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt werden; der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 09.12.2019 in öffentlicher Gemeinderatssitzung gefasst. § 13b BauGB wurde mit der BauGB-Novelle 2017 neu eingeführt und ermöglicht die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Wohnbauflächen, die an den Siedlungsbereich unmittelbar anschließen.

Von der Möglichkeit im Verfahren nach § 13b BauGB, auf die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit zu verzichten (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), soll kein Gebrauch gemacht werden. Demnach findet eine freiwillige frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung statt.

Weiterhin sind für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

## **KURZBEGRÜNDUNG**

Seite 9 von 18

### Schwellenwert

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 5.590 m<sup>2</sup> (ca. 13.975 m<sup>2</sup> x GRZ 0,4) unterschritten.

### Kumulation

Der Bebauungsplan steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB sowie der Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB.

### Anschluss an den Siedlungsbestand

Verfahren nach § 13b BauGB sind nur für geplante Wohnnutzungen anwendbar, die direkt an bebaute Ortsteile anschließen. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, da das Plangebiet im Süden direkt an den Siedlungsbestand anschließt.

### UVP-Pflicht

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Geplant ist, das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) zu entwickeln sowie öffentliche Grünflächen auszuweisen; UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

### Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Da sich weder in unmittelbarer noch weiterer Umgebung zum Plangebiet ein Störfallbetrieb befindet, sind hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

### Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Es sind keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter zu erwarten, da sich sowohl in naher und auch weiterer Entfernung keine Natura 2000-Gebiete befinden.

### Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Deshalb ist insbesondere eine Prüfung des Arten- und Naturschutzes notwendig, die in dem Bebauungsplan beigefügten Umweltbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vom Büro faktorgruen, Freiburg, dokumentiert wird und die Umweltbelange für den vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

## KURZBEGRÜNDUNG

Seite 10 von 18

### 2.4 Verfahrensablauf

09.12.2019	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Rheinstraße Nord“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13b BauGB.
21.06.2021	Der Gemeinderat billigt den Städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplanes und beschließt die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.
____.____.____ - ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB.
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
____.____.____	Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Offenlagebeschluss).
____.____.____	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
____.____.____	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Rheinstraße Nord“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als eigenständige Satzungen.

## 3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 3.1 Erschließung / Verkehr

Das Plangebiet wird über zwei Anbindungen an die westlich gelegene Rheinstraße erschlossen. Die südliche Planstraße trifft im Verlauf auf den Dorfplatz von dem die Erschließung weiter nach Norden verläuft und im ökonomisch und verkehrlich sinnvollen Ringschluss auf die nördliche Anbindung an die Rheinstraße trifft. Die interne Erschließung soll als verkehrsberuhigter Bereich im Mischverkehr ausgebildet werden, Der Dorfplatz soll dabei in Teilen befahrbar sein und die bauliche und soziale Verbindung zwischen den umliegenden Bestandsgebieten und dem neuen Baugebiet herstellen. Um in diesem Bereich zu signalisieren, dass es sich um einen begehbaren, von Menschen genutzten und bespielten Raum handelt, kann hier beispielsweise ein anderes Material und/oder eine andere Farbe des Fahrbahnbelages gewählt werden.

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden, einer sparsamen Erschließung und zur Verkehrsberuhigung kann auf separate Geh- und Radwege verzichtet werden, sodass die öffentlichen Verkehrsflächen für eine gemischte Nutzung ausgestaltet werden. Die Hausgruppen (Reihenhäuser) an der Rheinstraße werden über private Wohnwege von der nördlichen Planstraße aus erschlossen.

Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen sind zudem in Nord-Süd- als auch Ost-West-Richtung geplant, sodass das Plangebiet sowohl in sich gut vernetzt als auch nach außen an die Bestandsstrukturen und durch die bestehende Unterführung auch in die freie

## **KURZBEGRÜNDUNG**

Seite 11 von 18

Landschaft jenseits der Bahngleise angebunden ist. So soll der Weg in der Süd-Ost-Ecke des Plangebietes an den dort bestehenden, an die Unterführung anknüpfenden Feldweg angebunden werden, um so eine umwegfreie fuß- und radläufige Erreichbarkeit des nahegelegenen Erholungsraumes zu ermöglichen. Des Weiteren ist eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen den Gebäuden Nr. 4 und 5 im südlichen Plangebiet als Verbindung zum daran anschließenden Bestand geplant, um hierüber schnell in Richtung Ortsmitte zu gelangen.

Der ruhende Verkehr soll im Plangebiet auf verschiedene Weise geregelt werden. Der private Stellplatzbedarf für parkende Kfz und Fahrräder soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken gedeckt werden. So sollen je nach realisierter Anzahl der Wohneinheiten auf den Grundstücken ausreichend viele Stellplätze individuell hergestellt werden. Dies geschieht bei den Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen über oberirdische Stellplätze, Carports und/oder Garagen und bei den Mehrfamilienhäusern über Tiefgaragen. Die Tiefgaragen sollen hierbei nur über jeweils eine zentrale Ein- und Ausfahrt erschlossen werden, um den Verkehr an diesen Stellen zu bündeln. Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser erfolgt dann über gebäudeinterne oder -externe Tiefgarenaufgänge. Um den Stellplatzschlüssel bei den Hausgruppen decken zu können, wird es hier voraussichtlich notwendig, auf den Grundstücken der Reihenendhäuser weitere private Stellplätze vorzusehen. Die Grundstücksgrößen und auch die Erschließung sind hierfür ausgelegt.

Darüber hinaus werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen auch einige öffentliche Besucherparkplätze angeordnet, sodass für die Größe des Plangebietes in angemessener Anzahl öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen werden. Auf diese Weise werden die Parkplätze zudem verortet und gebündelt, sodass der restliche Straßenraum von abgestellten Fahrzeugen freigehalten wird und dem Aufenthalt dienen kann.

### **3.2 Städtebau**

Da die Gemeinde Bad Bellingen bei ihren Baugebietsplanungen Wert auf einen sparsamen und ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden legt, sollen dörfliche Strukturen – wo verträglich und möglich – angemessen verdichtet werden.

Das Plangebiet unterteilt sich in mehrere Baufelder, die abschnittsweise realisiert werden können. Die städtebauliche Idee ist dadurch geprägt, dass die verschiedenen Wohnformen und Gebäudetypologien einerseits zu einer sozialen Durchmischung innerhalb des Gebietes beitragen. Andererseits erscheint eine Aufteilung in Cluster mit ähnlicher oder gleicher Gebäudetypologie städtebaulich notwendig, da die Gebäude nicht zu heterogen und willkürlich in ihrer Platzierung wirken sollen. Die Baufelder werden zudem stark durch die Erschließungsführung, die Wegeverbindungen, die Freiraumstruktur und die straßenbegleitenden Anpflanzungen gegliedert, wodurch klare Strukturen, Abfolgen und Räume sowie orts- und freiräumliche Qualitäten erzeugt werden.



Städtebaulicher Entwurf, Stand 04/2021, FSP (ohne Maßstab)

So ist im vorliegenden Plangebiet – zum angemessenen Übergang in die freie Landschaft – am nördlichen Gebietsrand eine vergleichsweise lockere Individualbebauung mit Doppelhäusern geplant. Hierüber soll ein harmonischer und verträglicher Übergang zum offenen Landschafts- und Erholungsraum geschaffen werden. In diesen Bereichen wird auf Grund der kleinen bis mittleren Grundstücksgrößen trotzdem eine Verdichtung erzielt.

Nach Süden hin wird die Bebauung dichter. Dies wird zum einen durch die kleinteilige Parzellierung und zum anderen durch die gewählte Gebäudetypologie erreicht. So finden sich im Kern des Gebietes Doppelhäuser, Hausgruppen und Mehrfamilienhäuser sowie im südlichen Plangebiet ausschließlich Mehrfamilienhäuser. Durch die angemessene städtebauliche Dichte der Mehrfamilienhäuser entsteht ein harmonischer Übergang zu den Geschosswohnungsbauten im Bestand. Auch wird hierüber der Straßenraum der Rheinstraße klar gefasst und im südlichen Einfahrtsbereich des Gebietes eine räumliche Auftaktsituation geschaffen.

Im Südosten des Plangebietes ist mit Gebäude Nr. 4 eine viergeschossige (III+A) Lärmschutzbebauung, die den Bahnlärm gegengerüber dem restlichen Gebiet abschirmt, geplant. Im weiteren Verlauf nach Norden hin, entlang der geplanten Einzelhäuser übernimmt die Schutzfunktion eine Lärmschutzwand.

Einen baulichen Schwerpunkt bilden zum einen die im zentralen Gebietsbereich geplanten Mehrfamilienhäuser Nr. 5, 6 und 7, welche zum Dorfplatz hin orientiert sind. Die drei Gebäude verfügen über drei Vollgeschosse und ein zurückgesetztes Attikageschoss und fassen den Platz in ihrer Ausgestaltung als Punkthaus und Zeilenbauten ein. Zum anderen ist entlang der Rheinstraße als Übergang zur Bestandsbebauung und als städtebaulicher Akzent ein ebenfalls viergeschossiges Eckgebäude Nr. 1 (III+A) geplant, das den südlichen Gebietseingang markiert und räumlich fasst. Gemeinsam mit den beiden dreigeschossigen (II+D) Mehrfamilienhäusern Nr. 2 und 3 entlang der Rheinstraße fügen sich die Mehrfamilienhäuser damit insgesamt harmonisch in die kleinteiligere Struktur der Reihen- und Doppelhäuser weiter nördlich ein. Die Ausrichtung der Hausgruppen und Doppelhäuser nach Süden und Westen eignet sich idealerweise für die Nutzung regenerativer Energieformen wie Solar und Fotovoltaik.

Akzentuiert wird die städtebauliche Struktur durch die Anpflanzung mehrerer großkroniger Bäume entlang der Rheinstraße und auch der internen Straßenführung. Die Bäume beleben den Straßenraum und nehmen in Verbindung mit der Anordnung der öffentlichen und privaten Stellplätze eine strukturbetonende Funktion im Plangebiet ein. Hinzu kommen außerdem die Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen und im Bereich des Dorfplatzes. Die auf dem Dorfplatz angeordneten Bäume lassen in Verbindung mit dem befahrbaren, umlaufenden Straßenraum einen attraktiven Bereich entstehen, der sowohl von den neuen BewohnerInnen als auch von den umliegenden NachbarInnen als Begegnungsort genutzt werden kann. Denkbar sind hier ein Boule- oder Sandplatz in Ergänzung zu den Spielflächen innerhalb des zentralen Grünbandes.

Baulich soll sich die neue Bebauung in ihrer Ausnutzung, Höhe und Dachgestaltung in den Randbereichen an die umgebenden Strukturen anpassen. Im südlichen Bereich ist die bauliche Dichte auf Grund der Vorprägung mit Geschosswohnungsbauten im südlich angrenzenden Bestandsgebiet am höchsten, sodass hierüber eine zusätzliche Ausnutzung im Sinne des Flächensparens generiert werden kann.

### **3.3 Freiflächen / Grünordnung**

Das Plangebiet wird als Wohngebiet mit einer breit gefächerten, verdichteten Gebäudetypologie entwickelt. Um eine angemessene Ein- und Durchgrünung zu sichern und grünplanerisch sowie freiräumlich auf die höhere Dichte zu reagieren, soll ein öffentliches in Ost-West-Richtung verlaufendes, ca. 10 m breites Grünband mit qualitätvollen Spiel- und Aufenthaltsflächen für Jung und Alt angelegt werden. Das Grünband zieht sich durch den zentralen Bereich des Baugebietes und schließt im Westen an das Mehrfamilienhaus Nr. 3 an der Rheinstraße an. Es verläuft zwischen den Mehrfamilienhäusern Nr. 6 und 7 und den Doppelhäusern Nr. 9 bis 12 und endet an der östlichen Verkehrsfläche. Hierüber kann ein gefälliger Übergang von der viergeschossigen, großteiligeren Bebauung zur dreigeschossigen, kleinteiligeren Bebauung erzielt werden. Im Übergangsbereich zur Planstraße sollen öffentliche Stellplätze entstehen und zur Gliederung und Aufwertung des Straßenraumes Bäume gepflanzt werden. Der Nord-Süd-Verlauf der Planstraße an den das Grünband anschließt, soll den Bodenbelag des Dorfplatzes weiterführen, um so den Platzcharakter in den Straßenraum weiter zu transportieren.

Zudem ist der Erhalt des Pflanzbestandes und damit der Leitfunktion für Fledermäuse am nördlichen Gebietsrand geplant. Auf der öffentlichen Grünfläche in der nordöstlichen Ecke des Plangebietes gibt es von Seiten der Gemeinde den Wunsch bzw. die Idee dort eine Waldgruppe bzw. einen Wald-Kindergarten mit einer Schutzeinrichtung wie Bauwagen, Tipi oder ähnlichem zu realisieren.

Die nördlich des Plangebietes gelegenen Grünstrukturen sind auch vor dem Hintergrund der Spritzmittelabdrift zu erhalten bzw. im Bereich der Waldgruppe herzustellen und zu

pflegen. Das Plangebiet grenzt im Norden an landwirtschaftliche Flächen an, weshalb mit dem Einsatz von Spritzmitteln zu rechnen ist. Bei der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist besonders auf den Schutz von unbeteiligten Personen – gerade auch Kindern – in der Umgebung der Behandlungsfläche zu achten.

Des Weiteren sollen verschiedene Anpflanzungen vorgenommen werden. Zum einen wird der öffentliche Verkehrsraum durch Bäume in ausreichend dimensionierten Pflanzquartieren gegliedert. Zum anderen wird teilweise in den privaten Grundstücksbereichen ebenfalls eine Bepflanzung entlang der Planstraße vorgesehen. Darüber hinaus sind in den privaten Gartenbereichen Baum- und Strauchpflanzungen sowie die gärtnerische Gestaltung der verbleibenden unbebauten Flächen vorgesehen.

## 4 **PLANUNGSINHALTE**

### 4.1 **Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der angrenzenden Bestandsbebauung und den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, Grundstücke für den Wohnungsbau bereitzustellen, soll im Bebauungsplan „Rheinstraße Nord“ ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Grundsätzlich sollen im Plangebiet Nutzungen mit einem großen Flächenbedarf wie Gartenbaubetriebe und Nutzungen mit einem zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommen wie Tankstellen oder Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen werden.

Generell ist bei der Anwendung des § 13b BauGB zu beachten, dass die hierüber aufgestellten Bebauungspläne vornehmlich Wohnbauzwecken dienen und dies auch so festsetzen sollen. Gemäß geltender Rechtsprechung sind zumindest die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vollständig auszuschließen und die nach § 4 Abs. 2 BauNVO generell zulässigen Nutzungen nur eingeschränkt festzusetzen. Die im vorliegenden Plangebiet angedachten Sondernutzungen wie Mehrgenerationenwohnen, Kindertagesstätte sowie ggf. ein Treffpunkt und/oder Café – soweit diese der Versorgung des Gebietes dienen – sind zulässig und können im Baugebiet realisiert werden.

### 4.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend der zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt werden. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind dies eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2. Da eine maximale Vollgeschossigkeit von III nicht überschritten werden soll, steht dies miteinander im Einklang. Im Bereich der Gebäude mit vier Geschossen sind die obersten Geschosse als zurückgesetzte Attikageschosse als Nicht-Vollgeschosse auszubilden.

Die festzusetzenden Trauf- und Gebäudehöhen werden auf die jeweilige Geschossigkeit, Dachform und Dachneigung sowie auf einen zeitgemäßen Dachgeschossausbau abgestimmt.

### 4.3 **Sonstige planungsrechtliche Festsetzungen**

Im Bebauungsplanentwurf werden zur Offenlage zudem Festsetzungen zur Bauweise, zu Baugrenzen, zu Lage und Ausbildung der Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, zur Anzahl der höchstens zulässigen Wohneinheiten, zu Grünflächen, zu Lärm-schutzmaßnahmen sowie zu Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft etc. getroffen.

### 4.4 **Örtliche Bauvorschriften**

Der städtebauliche Entwurf sieht derzeit im gesamten Plangebiet geneigte Dachformen vor. Zur Offenlage gilt es zu prüfen, inwieweit auch Pult- und Flachdächer im Gebiet

festgesetzt werden können, da diese durch eine mögliche Begrünung auch einen maßgeblichen Beitrag zur Klimaanpassung leisten können. Die Dachform und -neigung wird im Zuge der weiteren Überarbeitung noch differenziert.

Im Bebauungsplanentwurf werden zur Offenlage zudem örtliche Bauvorschriften zu Ausformung, Länge, Abständen von Dachaufbauten, zum Dacheindeckungsmaterial, zur Ausgestaltung unbebauter Flächen, zu Steingärten, zu Einfriedungen, zu Außenantennen, zur Stellplatzverpflichtung etc. getroffen.

## 5 **BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES**

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro faktorgruen, Freiburg, wird zur Offenlage ein voll umfänglicher Umweltbeitrag mit spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet. Dieser wird dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung eingestellt.

Zum Stand der frühzeitigen Beteiligung gibt es bereits folgende Erkenntnisse:

*„Das Plangebiet wird derzeit in Form von Kleingärten und für die Landwirtschaft genutzt. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer Überbauung der vorhandenen Vegetation als Biotoptypen mit mittlerer Bedeutung und damit zu erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.*

*Erhebliche Beeinträchtigungen ergeben sich dabei zusätzlich aus der Überbauung und Neuversiegelung der vorhandenen Böden im Bereich der Wohnbauflächen inkl. Wege, Straßen und Plätze.*

*Zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild und Erholung werden u.a. die folgenden Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt:*

*Grünordnerische Festsetzungen sowie weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden zur Offenlage ergänzt*

*Mit den festgesetzten Maßnahmen werden die mit der Planung verbundenen Umweltbeeinträchtigungen teilweise vermieden oder vermindert. Ein vollständiger Ausgleich ist im Rahmen dieses Verfahrens nach § 13b BauGB nicht erforderlich.*

### Artenschutz

*Unabhängig von der Verfahrensart ist der spezielle Artenschutz zu beachten. Dafür wurde in einem ersten Schritt im Rahmen der Relevanzprüfung untersucht, für welche nach Artenschutzrecht zu berücksichtigenden Arten eine Betroffenheit frühzeitig ausgeschlossen werden kann bzw. welche Arten genauer zu untersuchen sind. Es ergab sich dabei vertiefter Untersuchungsbedarf für die Artengruppe der Brutvögel, Säugetiere (Fledermäuse) und Reptilien.*

*Daraufhin wurden Erfassungen der Arten und eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung derjenigen Arten durchgeführt, deren mögliche Betroffenheit im Rahmen der Relevanzprüfung nicht ausgeschlossen werden konnte.*

Ergebnisse der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung

*Es wurden Bestandserhebungen der Arten(gruppen) Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse durchgeführt und die Verbotstatbestände für die im Gebiet nachgewiesenen, artenschutzrechtlich relevanten Arten geprüft.*

*Eine Verletzung oder Tötung von Vögeln kann durch die Einschränkung des Rodungszeitraums von Gehölzen bzw. Einschränkung des Zeitraums von Abriss- und Abbauarbeiten vermieden werden. Es werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der nachgewiesenen planungsrelevanten Brutvogelarten Gartenrotschwanz, Haussperling und Star durch das Vorhaben zerstört. Die Fortpflanzungsstätte des Stars kann durch eine CEF-Maßnahme ersetzt werden, die Nahrungsflächen bleiben im räumlich-funktionalen Zusammenhang erhalten. Die Fortpflanzungsstätte, sowie essenzielle Nahrungsflächen des Haussperlings werden im Rahmen einer CEF-Maßnahme ersetzt. Der Störungstatbestand für den Gartenrotschwanz kann durch eine Bauzeitenbeschränkung vermieden werden. Das Brutrevier des Gartenrotschwanzes geht jedoch durch das Vorhaben vollständig verloren. Für den Gartenrotschwanz gilt es daher, durch eine CEF-Maßnahme ein Ersatzhabitat auf einer Fläche herzustellen, welche im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet steht.*

*Eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen kann durch die Einschränkung des Rodungszeitraums von Gehölzen bzw. Einschränkung des Zeitraums von Abriss- und Abbauarbeiten vermieden werden. Für den Verlust von Paarungsquartieren (Fortpflanzungsstätten) der Zwerg- und Mückenfledermaus müssen im Zuge einer CEF-Maßnahme 10 Ersatzquartiere geschaffen werden. Dafür werden 10 zukünftige Habitatbäume im nahen Umfeld des Plangebiets oder im Plangebiet ausgewiesen. Bis diese Bäume ihre Funktion als Habitatbäume erfüllen, werden an Ihnen Fledermauskästen angebracht sowie zusätzlich Vogelnistkästen um eine Besetzung der Fledermauskästen durch Vögel zu vermeiden. Um ein Eintreten von Störungstatbeständen zu vermeiden, muss für die Fledermäuse ein durchgängiger Gehölzstreifen im Norden des Plangebiets erhalten bleiben bzw. angepflanzt werden, damit der Flugkorridor für Fledermäuse mit der Funktion als Leitstruktur gewährleistet wird.*

*Das Plangebiet weist eine außergewöhnlich hohe Anzahl von erfassten Eidechsenindividuen auf. Insbesondere das gleichzeitige Auftreten von Zaun- und Mauereidechsen ist beachtenswert, da die beiden Arten konkurrenzbedingt selten in den gleichen Lebensräumen vorkommen. Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Mauereidechsen und Zauneidechsen. Um die Lebensraumfunktion im räumlichen Zusammenhang zu erhalten, muss ein Ersatzlebensraum inklusiver neuer Fortpflanzungs- und Ruhestätten für beide Arten geschaffen werden. Ohne Maßnahmen kommt es zudem zur Tötung von Mauer- und Zauneidechsen. Um das zu vermeiden, ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten eine Umsiedlung / Vergrämung der im Plangebiet lebenden Individuen in die Ersatzlebensräume durchzuführen. Für die Eidechsen im Nordosten des Plangebiets wird ein Reptilienschutzzaun errichtet, um eine Wanderung von Tieren in die Baustelle und ein Tötungsrisiko zu verhindern.*

*Die genaue Lage der CEF-Flächen für den Gartenrotschwanz, die Zauneidechsen und Mauereidechsen sowie die erforderlichen Maßnahmen auf diesen Flächen werden zur Offenlage ergänzt.“*

## KURZBEGRÜNDUNG

Seite 17 von 18

### 6 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES

Die Belange des Immissionsschutzes sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Vom Büro Heine + Jud, Stuttgart, wird zur Offenlage eine schalltechnische Untersuchung zum von der Rheintalstrecke ausgehenden Schienenlärm sowie zum von der A5 und der K6347 ausgehenden Verkehrslärm erarbeitet, die dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beigelegt wird. Die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung eingestellt.

### 7 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Bad Bellingen erfolgt im Bestand. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) kann von der Rheinstraße an- und abfahren. Die rad- und fußläufige Erschließung erfolgt zusätzlich über die umliegenden Fuß-, Wirtschafts- und Feldwege.

### 8 VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert und erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz der Gemeinde Bad Bellingen.

#### 8.1 Oberflächenwasser und Schmutzwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers erfolgt im Mischsystem über die vorhandenen Kanäle in den umliegenden Straßen.

Von einem fachlich anerkannten Ingenieurbüro wird zur Offenlage ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet, welches dem Bebauungsplanentwurf zur Offenlage beigelegt wird. Die Ergebnisse werden in die Bebauungsplanung eingestellt.

#### 8.2 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Rheinstraße.

#### 8.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W405 wird für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden über das öffentliche Netz zur Verfügung gestellt (Grundsatz).

### 9 BODENORDNUNG

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes eine Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch im Wege der Umlegung erforderlich

### 10 KOSTEN

Die Maßnahme verhält sich für die Gemeinde Bad Bellingen hinsichtlich der Erschließung kostenneutral, da die Realisierung durch einen noch nicht benannten Erschließungsträger erfolgt.

**KURZBEGRÜNDUNG**

Seite 18 von 18

**11 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 18.767 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 13.975 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	
Straßen	ca. 2.441 m <sup>2</sup>
Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege	ca. 807 m <sup>2</sup>
öffentliches Grün	ca. 1.544 m <sup>2</sup>

Bad Bellingen, den

Dr. Carsten Vogelpohl  
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der Inhalt der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Bad Bellingen übereinstimmen.

Bad Bellingen, den

Dr. Carsten Vogelpohl  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Der Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Bad Bellingen, den

Dr. Carsten Vogelpohl  
Bürgermeister