

---

**KURZERLÄUTERUNG ZUR BÜRGERBETEILIGUNG UND FRÜHZEITIGEN  
BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**  
gem. § 3 und § 4 Abs.1+2 BauGB

---

**I. ALLGEMEIN**

Das Plangebiet gehört zum ältesten Siedlungsteil von Hertingen.

Der mit einer Mauer umfasste Friedhof und der Gewann-Name ‚Hinter der Kirche‘ stammen noch aus der Zeit, als sich die frühere Kirche und die Hauptsiedlung weiter oben im Bereich der jetzigen Bundesstraße B3 befanden.

Infolge von Verwüstungen im dreißigjährigen Krieg und späteren kriegerischen Zerstörungen wurde der Ortskern nach und nach abseits der Durchgangsstraße weiter nach Osten ins Tal verlegt.

Die heutige Kirche am Standort Hebelstraße entstand erst nach 1785.

Die ursprüngliche Siedlung und die alte Kirche, auf die der Gewann-Name Bezug nimmt, wurden abgetragen.

Auch aus römischer Zeit hat man Zeugen gefunden. So wurden bei Bauarbeiten im Bereich des Hebelhofs an der Bellinger Straße Reste eines römischen Guts-hofs festgestellt.

Zur Regelung der Neubebauung an der Bellinger Straße zwischen Hebelhof und Hinterdorfstraße wurde 1998 eine Abrundungssatzung (Innenbereichssatzung) erlassen, die auch die damals schon vorhandene Bebauung bis zum Friedhof mit einschließt.

Diese Satzung wird durch das vorliegende Plangebiet bereichsweise überlagert.

Bei der Bebauung im Satzungsgebiet an der Bellinger Straße wurde seinerzeit Wert darauf gelegt, dass auch die Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe von der Bellinger Straße aus gewährleistet bleibt.

Eine direkte Fußweg- oder Wohnwegverbindung zwischen den Straßenpunkten A und A1 bleibt möglich, wurde jedoch auf Wunsch der Grundstückseigentümer nicht in die Planung aufgenommen.

Der vorliegende Entwurf ist einerseits das Ergebnis einer intensiven Abstimmungsphase mit einzelnen Grundstückseigentümern und vereinbart die planerischen Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes mit den Anliegen der direkt betroffenen Altanliegern.

Andererseits waren Planungsaspekte, vor allem hinsichtlich einer Gesamterschließung des Gebietes, zu berücksichtigen, die im Moment noch gar nicht realisierbar sind, die aber zur Sicherung des historisch wertvollen Bereiches heute mit zu berücksichtigen sind, obwohl eine Realisierung der Zukunft überlassen bleibt.

Kurzfristig wird die Bildung einer ortsgerechten Platzbebauung bei C2 unter Wahrung des dort vorhandenen Dorflinde durch den Neubau von zwei ortsgerechten, stattlichen Gebäuden ermöglicht.

Die bauliche Entwicklung in den bisherigen rückwärtigen Freibereich, der die Lücke zwischen Hebelhof und Bestandsgebäuden schließt, fügt sich gestalterisch und erschließungstechnisch so ein, dass das gesamte Quartier eine Bereicherung erfahren kann.

## **II. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Bereich der bestehenden Bebauung als Mischbaufläche und in den rückwärtigen, un bebauten Bereichen als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet.

Im Westen wird das Gebiet begrenzt durch das Sondergebiet Hebelhof.

Der als öffentliche Grünfläche gekennzeichnete Friedhof ist von der Planung nicht betroffen.

## **III. LAGE UND GRÖSSE**

Das Plangebiet befindet sich im Westlichen Teil von Hertingen und bildet die neue Südgrenze zwischen Hebelhof und der Bebauung am Friedhof.

Im Innenbereich an der Hinterdorfstraße wird ein Altgebäude ersetzt bzw. eine Baulücke geschlossen.

Das Gelände ist nach Osten leicht abfallend,

Im Plan sind die Höhen als 1-m Linien dargestellt.

Das Plangebiet hat in seiner jetzigen Abgrenzung eine Größe von 0,97 ha.

## **IV. ERSCHLIESSUNG**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt in erster Linie durch eine neue rückwärtige Straße B1 – B4, die bei C1 an die Hinterdorfstraße anschließt.

Im Süden trifft die Straße auf ein ost-westlich orientiertes Straßenstück, das später einmal in Ost-West-Richtung das Gebiet leistungsfähig an die Mühlenstraße anbinden kann und für eine spätere Neubebauung zwischen D1 und D2 erforderlich ist.

Grundsätzlich können die neuen Stickstraßen auch später einmal bei Bedarf nach Süden weiter geführt werden; die Ost-West-Straße ist aber realisierbar, ohne die südlich angrenzende Landwirtschaft in Anspruch zu nehmen.

Der Vorentwurf sieht bei B4 einen Wendekreis von 12 Metern für Pkw sowie eine Wendemöglichkeit für dreiachsige LKW bis 10m Länge vor – für das Müllfahrzeug, das nicht rangieren darf, ist die Ausfahrt über C4 und den Friedhofsweg möglich.

Die Erschließungsstraße sollte möglichst sparsam sein mit einer Fahrbahnbreite von 4m zuzüglich (abgesenktem) Gehweg von 1,5m (im Norden 1,0 m) Breite, wobei Wert darauf gelegt wurde, dass der Gehweg bei C4 großzügig an den vorhandenen Friedhofsweg angeschlossen werden kann, sodass ein leistungsfähiger Rundweg entsteht und das Gebiet für Fußgänger zweiseitig an den Ortskern angebunden ist.

Im Bereich nördlich von B2 ist ein beidseitiger Gehweg angedacht, um hier eine Ausweichstelle zu haben und einen Begegnungsverkehr von zwei LKW an dieser Stelle zu ermöglichen.

Die eingetragenen Grünflächen sind in erster Linie Verkehrsgrünflächen – südlich von B4, um eine spätere Durchlässigkeit nach Süden zu gewährleisten, entlang A2-B2, um Höhendifferenzen zum Nachbargrundstück zu überbrücken, die eventuell durch die konkrete Straßenplanung entstehen.

Die hier vorhandenen Entsorgungsleitungen müssen verlegt werden.

Besonders die Grünfläche bei B2 könnte sich auch dazu eignen, durch Aufstellen zweier Bänke zum öffentlichen Mittelpunkt der rückwärtigen Neubebauung zu werden.

Um im Ortskern südlich von C2 eine dörfliche, straßenraumbegrenzende Bebauung zu ermöglichen, bietet sich als Parkierung für dieses Gebäude der Bereich entlang des öffentlichen Friedhofsweges zwischen C2 und C3 an.

Die hier vorhandene Trafostation kann unter Umständen auch zugunsten von weiteren Stellplätzen in das neue Gebäude integriert werden.

Um den kleinen Parkplatz am Friedhof zu entlasten, bietet sich eine Erweiterung zwischen C3 und D1 an, von wo aus auch der in zweiter Reihe vorgesehene Neubau erschlossen wird.

Die Weiterführung der Straße D1-D2 ist eine Option, auf die bei Bedarf in Zukunft zurückgegriffen werden kann.

Der Verlauf der eingetragenen Höhenlinien lässt die Machbarkeit erkennen.

Die Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Strom- bzw. Gasversorgung müssen an die vorhandenen Netze angebunden werden.

Zur Pufferung von Niederschlagsspitzen werden im endgültigen Plan – analog zu anderen Neubaugebieten in der Gemeinde – auf den Privatgrundstücken Retentionszisternen mit Zwangsentleerung und einer Mindestgröße pro überbauter Fläche vorgeschrieben.

Diese dezentralen Anlagen werden mit dem Straßenbau im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vor Verkauf der Grundstücke hergestellt.

## **V. GEPLANTE FESTSETZUNGEN**

Das Gebiet soll dem dörflichen Wohnen dienen, die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet gem.§ 4 BauNVO beabsichtigt.

Im Plan sind die denkbaren Baugrenzen (blau) dargestellt sowie als Orientierung in der Regel Dachaufsichten mit einer Größe von 10x12m bzw. Garagen/Carports mit 6x6 m.

Weiterhin die Anzahl der Vollgeschosse und die Dachform.

Zur Sicherung einer angemessenen Ausnutzung werden wahrscheinlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig sein.

Die bei den (als Vorschlag) eingetragenen Grundstücksgrenzen entstehenden Grundstücksgrößen sind jeweils im Plan vermerkt.

Es können elf Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser entstehen sowie zwei Bauplätze für mindestens zweigeschossige größere Gebäude mit steilem Satteldach an der Hinterdorfstraße, die sich in die dörfliche Nachbarschaft einfügen.

Einige Grundstücke im Plangebiet konnten in den vergangenen Jahren von der Gemeinde erworben werden, weshalb ein wesentliches Interesse darin besteht, dieses Baugebiet zügig zur Baureife zu bringen.

## VI. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von 0,97 ha und gliedert sich in:

Wohnbauflächen	0,66 ha
öffentliche Verkehrsflächen mit P u. Verkehrsgrün (vorh. u. gepl.)	0,31 ha
gesamt	0,97 ha

## VII. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Auswirkungen der Planung werden in den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Teilen durch das Landschaftsplanungsbüro GALAPLAN, Todtnauberg, erarbeitet und als Begründungsteile dem Bebauungsplan beigelegt.

## VIII. VERFAHREN (§ 13 b BauGB)

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen gem. § 13 b im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gleichwohl wird die Beteiligung zweistufig durchgeführt, um der Komplexität des Bereiches gerecht zu werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf stellt die Gemeinde die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der Bürgerbeteiligung und der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange öffentlich zur Diskussion.

Auf der Grundlage des Ergebnisses dieser ersten Beteiligungsstufe erfolgt anschließend die Ausarbeitung des endgültigen Planentwurfs.

Dieser wird dann im Rahmen der Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch als zweiter Beteiligungsstufe erneut der Öffentlichkeit sowie den Fachbehörden vorgelegt.

Lörrach, den 17.06.2022

BfB BÜRO FÜR  
BAULEITPLANUNG  
UND STÄDTEBAU  
DIPL.-ING.  
TILMANN LIEWER  
FREIER ARCHITEKT  
STADTPLANER SRL  
TEL. 07621 - 162853  
TÜLLINGEN, SODG.4  
79539 LÖRRACH