

**BEGRÜNDUNG**

Seite 1 von 31

**INHALT**

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	3
1.2	Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich .....	4
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....</b>	<b>5</b>
2.1	Regionalplan .....	5
2.2	Flächennutzungsplan .....	7
2.3	Bestehender Bebauungsplan .....	8
2.4	Planungsverfahren .....	8
2.5	Verfahrensablauf.....	10
<b>3</b>	<b>KONZEPTION .....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>11</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.2.1	Allgemeines .....	11
4.2.2	Höhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse .....	12
4.2.3	Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) .....	12
4.3	Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ).....	13
4.4	Bauweise .....	13
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche .....	13
4.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen auf dem privaten Grundstück .....	13
4.7	Nebenanlagen.....	14
4.8	Verkehrsflächen .....	14
4.9	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen .....	15
4.10	Grünflächen .....	15
4.11	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
4.12	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	16
4.13	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen.....	16
4.14	Anpflanzen von Einzelbäumen .....	16
<b>5</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>16</b>
5.1	Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie Nebenanlagen.....	17
5.2	Abgrabungen und Aufschüttungen .....	17
5.3	Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Abstellflächen und plätze für Müllbehälter .....	18
5.4	Einfriedungen .....	18
5.5	Außenantennen.....	18
5.6	Niederspannungsfreileitungen.....	18
5.7	Kfz-Stellplatzverpflichtung .....	18
5.7.1	Allgemeines .....	18
5.7.2	Verkehrliche Gründe .....	19

**BEGRÜNDUNG**

Seite 2 von 31

5.7.3 Städtebauliche Gründe.....	19
5.8 Niederschlagswasser .....	19
6 BELANGE DES UMWELT- UND ARTENSCHUTZES .....	19
7 BELANGE DES KLIMASCHUTZES .....	23
8 BELANGE DES FORSTES .....	23
9 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES – STARKREGENEREIGNISSE .....	24
10 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES .....	24
10.1 Allgemeines .....	24
10.2 Verkehrslärm.....	25
10.3 Gewerbelärm .....	28
11 ERSCHLIESSUNG .....	28
12 KAMPFMITTELFREIHEIT .....	29
13 VER- UND ENTSORGUNG .....	29
13.1 Oberflächenwasser und Schmutzwasser.....	29
13.2 Trinkwasser.....	30
13.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz .....	30
14 BODENORDNUNG.....	30
15 KOSTEN .....	30
16 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN .....	31

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 3 von 31

### **1 ALLGEMEINES**

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

Die Gemeinde Bad Bellingen beabsichtigt, auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 4646 und 4647/4 (Teil) in Kooperation mit einem Bauträger bzw. Entwickler ein Gesundheitszentrum mit Arztpraxen, einer Apotheke und Wohnungen zu errichten. Zudem soll hier auch der Polizeiposten Bad Bellingen seinen neuen Standort erhalten. Der in diesem Bereich vorliegende Bebauungsplan „Mittelgrund II“ setzt für das Plangebiet bisher hauptsächlich Verkehrsflächen, Parkplätze und Grünflächen fest. Diese Festsetzungen stehen somit dem Vorhaben entgegen. Die Gemeinde Bad Bellingen will das Gesundheitszentrum zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur sowie zur Sicherung des Polizeipostens verwirklichen und ist daher bereit, die notwendige Änderung bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Bad Bellingen liegt zwischen der Bundesautobahn A5 Karlsruhe-Basel und der Rheintalschiene und ist somit mit dem Bahnhaltepunkt im Kernort und der Autobahnausfahrt Efringen-Kirchen/Bad Bellingen sehr gut an das überörtliche Schienen- und Straßennetz angebunden. Der Standort am bestehenden Busparkplatz oberhalb des Einmündungsbereiches der K6347 in die Badstraße ist aufgrund der Lage am westlichen Ortsrand des zentralen Ortskernes von Bad Bellingen mit direktem im Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz hervorragend geeignet für die angedachten Nutzungen.

So kann das Gesundheitszentrum von BesucherInnen und PatientInnen gut erreicht und angefahren werden und auch die Polizei hat im Bedarfsfall über die K6347 und die A5 kurze Anfahrtswege innerhalb der gesamten Raumschaft, sodass sie schnell vor Ort sein kann.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelgrund II – 5. Änderung“ werden vornehmlich folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherung einer geordneten, Ortsbaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung sowie ökologischen Aspekte
- Realisierung der für die Gemeinde Bad Bellingen wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen Gesundheitszentrum und Polizeiposten
- Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum
- ökonomische Erschließung über die bestehenden inner- und überörtlichen Straßen
- Berücksichtigung umwelt-, artenschutz- und immissionsschutzrechtlicher Belange
- Teilumverlegung der bestehenden Hauptversorgungs- und -entsorgungsleitungen

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Mittelgrund II – 5. Änderung“ werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

## BEGRÜNDUNG

Seite 4 von 31

### 1.2 Lage und Prägung des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bad Bellingen (Gemarkung Bellingen) und der westlich von ihm gelegenen Kreisstraße K6347.

Östlich befinden sich bebaute Grundstücke sowie südlich die Grünflächen des Kurparkgeländes. Nördlich grenzen Gehölzbestände an die bestehenden Parkplatzflächen an.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch bestehende Vegetationsstrukturen
- im Osten durch Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie im weiteren Verlauf von Bestandsbebauung
- im Süden durch den bestehenden Busparkplatz mit Wendeanlagen und die Badstraße
- im Westen durch den bestehenden Lärmschutzwall und die daran anschließende Kreisstraße K6347

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 3.115 m<sup>2</sup> ist derzeit geprägt durch die Busparkplatzfläche mit Wendeanlagen, die neben kleinen Grünflächen als Zierbeete einige wenige Einzelbäume aufweist. Höherwertige Biotopstrukturen sind innerhalb des nördlich und westlich gelegenen Gehölzbestandes vorhanden. Entlang des westlichen Plangebietsrandes verläuft der mit Gehölzen bewachsene Lärmschutzwall, der zur Minderung des von der K6347 und auch des von der unmittelbar im Westen angrenzenden A5 ausgehenden Verkehrslärmes dienen soll.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen mehrere Hauptversorgungs- und -entsorgungsleitungen (Regenwasser, Schmutzwasser) die im Zuge der Planung und Realisierung umverlegt werden müssen. Der Verlauf der bestehenden und geplanten Leitungen ist – soweit für die Festsetzungen und das Verständnis notwendig – der Planzeichnung zu entnehmen.



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

## BEGRÜNDUNG

Seite 5 von 31

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mittelgrund II – 5. Änderung“ umfasst die Grundstücke Flst. Nrn. 4646 (Teil) und 4647/4 (Teil) auf Gemarkung Bad Bellingen. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abgrenzungslageplan, FSP (genordnet, 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“ (W) und „Kur“ (K) dem Mittelbereich Lörrach/Weil am Rhein und dem Verwaltungsraum Schliengen zugeordnet (Tabellen 2.1-1 und 2.3.1-1). Die Gemeinde ist unter den auszuformenden Siedlungsbereichen mit Eigenbedarf (Ziffer 2.3.1) sowie unter den Schwerpunkten für Kur, Fachkliniken und Erholungsgebiete (Ziffer 2.3.3) aufgeführt.

Als verbindliches Ziel (Z) 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.“*

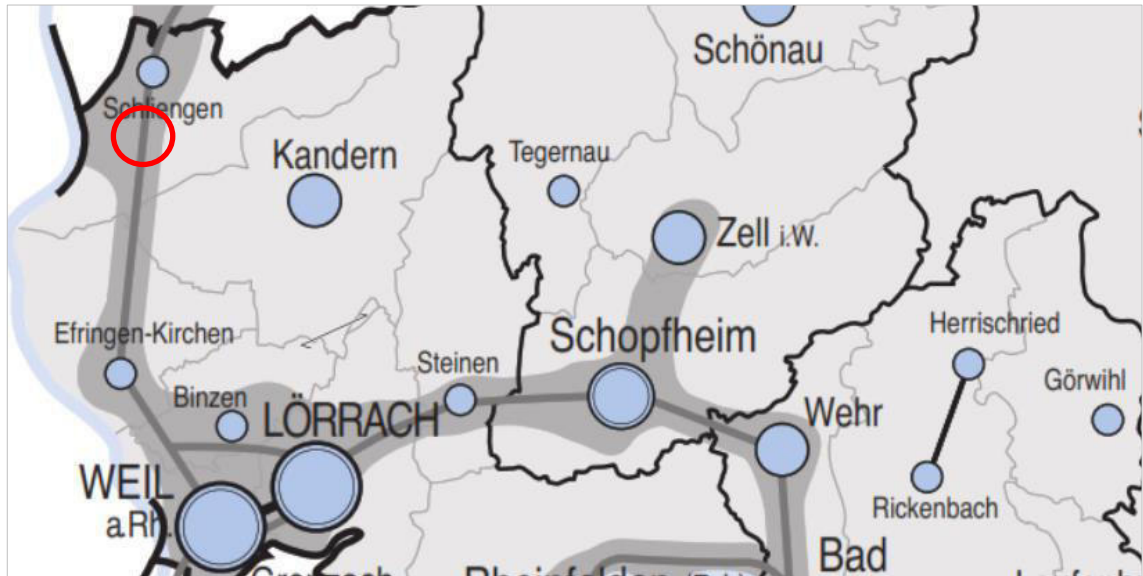
Als verbindlicher Grundsatz (G) gilt bezogen auf die Funktion „Kur“ Folgendes:



## BEGRÜNDUNG

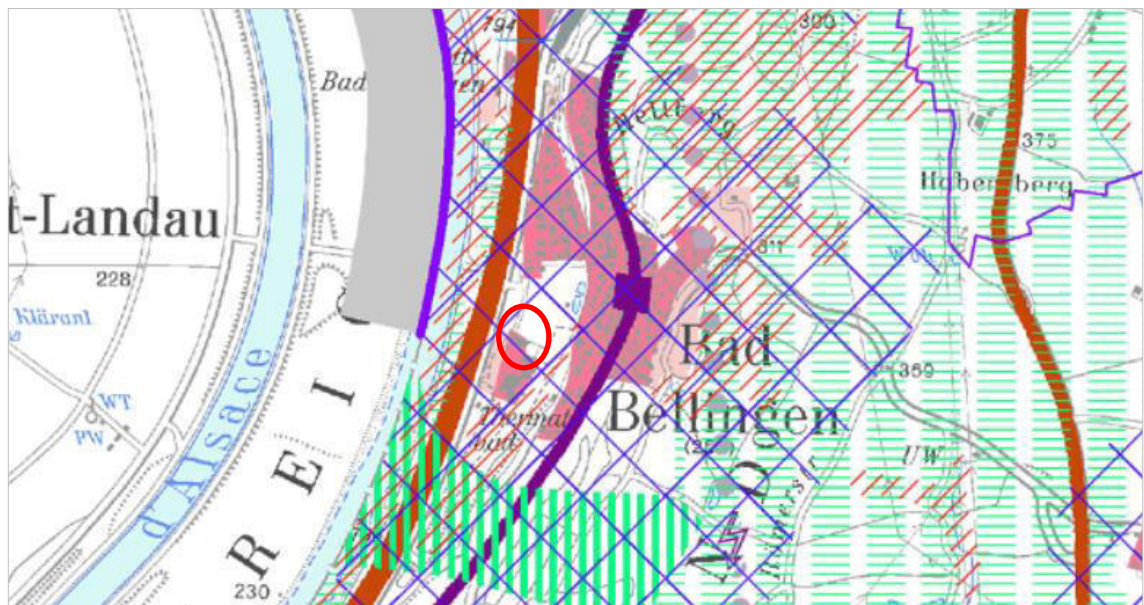
Seite 6 von 31

*„In den prädikatisierten Kurorten und Standorten von Fachkliniken in der Region sind die Qualität der Bade-, Sport-, Freizeit- und Kureinrichtungen sowie die Infrastruktur entsprechend den neueren Erfordernissen für Kur, Rehabilitation, Urlaub und Erholung weiter zu verbessern.“*



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

Des Weiteren weist die Raumnutzungskarte im Regionalplan für das Plangebiet eine Siedlungsfläche „Wohnen und Mischgebiet – Bestand“ sowie ein „Ausschlussgebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe (ASG)“ aus.



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

Die geplante Realisierung eines Gesundheitszentrums in Verbindung mit der polizeilichen und wohnlichen Nutzung verfolgt die obengenannten Grundsätze und Ziele und unterstützt deren Verwirklichung, sodass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen Regionalplanes Hochrhein-Bodensee entwickelt ist. Die Bebauungsplanaufstellung steht damit der Regionalplanung nicht entgegen.

## BEGRÜNDUNG

Seite 7 von 31

### 2.2 Flächennutzungsplan

Im seit 27.01.2005 wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Schliengen – Bad Bellingen ist der Geltungsbereich als Fläche „Ruhender Verkehr“, im Norden als Waldfläche und im Westen als Grünfläche dargestellt und liegt im Bereich eines Wasserschutzgebietes Zone III und IIIa. Des Weiteren sind für das Plangebiet Hauptabwasserleitungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung eingetragen, die sich im zentralen Gebietsbereich kreuzen.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die bestehende Fläche „Ruhender Verkehr“ (Busparkplatzfläche) in eine gemischte Baufläche (M) umgewandelt und die bestehenden Hauptentsorgungs- und -versorgungsleitungen umverlegt. Der Bebauungsplan kann damit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden und wird im Wege der Berichtigung angepasst.



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



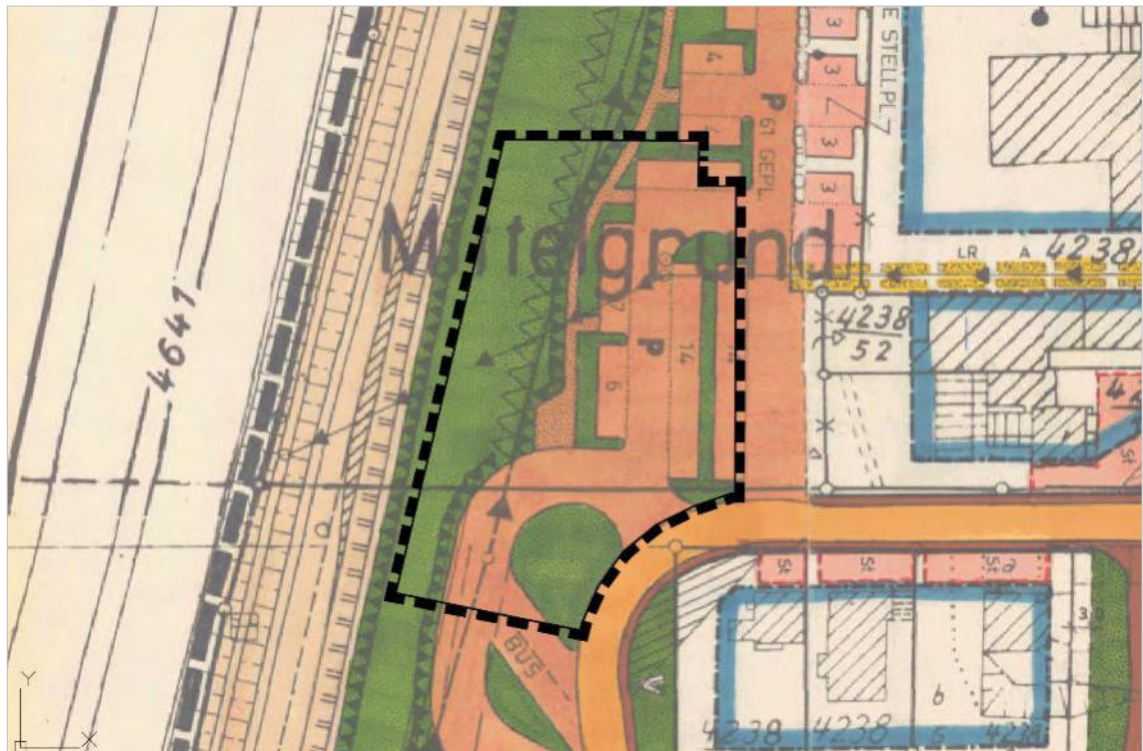
## BEGRÜNDUNG

Seite 8 von 31

### 2.3 Bestehender Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich besteht seit dem 01.07.1979 (Rechtskraft) der Bebauungsplan „Mittelgrund II“. Der Ursprungsplan hat in der Zwischenzeit die folgenden Änderungen erfahren:

- 1. Änderung mit Rechtskraft vom 11.02.1987
- 2. Änderung mit Rechtskraft vom 04.05.1995
- 3. Änderung mit Rechtskraft vom 03.08.2016
- 4. Änderung mit Rechtskraft vom 20.12.2017



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Mittelgrund II“ mit Darstellung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes „Mittelgrund II – 5. Änderung“ – schwarz-gestrichelte Umrandung, Gemeinde Bad Bellingen (genordet, ohne Maßstab)

Der Ursprungsplan wird nunmehr mit der vorliegenden 5. Änderung überplant. Die 5. Änderung stellt hierbei den eigenständigen, qualifizierten Bebauungsplan „Mittelgrund II – 5. Änderung“ dar.

### 2.4 Planungsverfahren

Der Bebauungsplan „Mittelgrund II – 5. Änderung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Bei vorliegendem Bebauungsplan werden Flächen überplant, die sich innerhalb des Siedlungsbereiches befinden und einer anderen baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.



## **BEGRÜNDUNG**

Seite 9 von 31

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

### Schwellenwert

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Im vorliegenden Fall wird dieser Schwellenwert mit einer zulässigen überbaubaren Grundfläche von ca. 830 m<sup>2</sup> (ca. 2.075 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.

### UVP-Pflicht

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a 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 Urbanes Gebiet (MU) zu entwickeln sowie private und öffentliche Grünflächen auszuweisen; UVP-pflichtige Vorhaben werden somit nicht begründet.

### Natura 2000-Gebiete

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a 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.

### Störfallbetriebe

Das beschleunigte Verfahren ist zudem 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.

### Umweltprüfung / Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a 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 artenschutzrechtlicher Prüfung vom Büro Kunz GaLa-Plan, Todtnauberg, dokumentiert wird und die Umweltbelange für den vorliegenden Bebauungsplan auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 10 von 31

### **2.5 Verfahrensablauf**

13.09.2021	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Mittelgrund II – 5. Änderung“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB, billigt den Entwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften und beschließt die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB (Offenlagebeschluss).
24.09.2021 bis 25.10.2021	Durchführung der Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
Schreiben vom 24.09.2021 mit Frist bis 25.10.2021	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
21.03.2022	Behandlung der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan und die dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften „Mittelgrund II – 5. Änderung“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als eigenständige Satzungen.

### **3 KONZEPTION**

Die Gemeinde Bad Bellingen will lokale Gesundheitsdienstleistungen und medizinische Angebote im Kurgebiet bündeln und so den Gesundheitsstandort sichern. Zudem soll hierüber auch das Profil des prädikadierten Kurortes/Heilbades geschärft werden. Deshalb soll im Plangebiet ein neues Gesundheitszentrum mit Polizeiposten und Wohnungen entstehen.

Zwischen dem Busparkplatz am Eingang ins Kurgebiet und dem bestehenden Restaurant in der Badstraße ist ein dreigeschossiger Neubau mit einem zusätzlichen zurückgesetzten Attikageschoss als Nicht-Vollgeschoss geplant. Um diesen Neubau ordnen sich vielfältige oberirdische Parkmöglichkeiten an, sodass an dem auf Grund der naheliegenden Einkaufsmärkte gut frequentierten Standort zahlreiche Parkplätze vorgehalten werden können. Die Busschleife wird an dieser Stelle zurückgebaut und südlich des Plangebietes neu aufgeteilt und angeordnet, sodass auch weiterhin Busse wenden und in geringerer Zahl dort halten oder parken können.

Das Gesundheitszentrum soll auf einer Fläche von rund 2.500 m<sup>2</sup> über drei Stockwerke hinweg verschiedene Angebote aus dem Gesundheitsbereich und im vierten Geschoss Wohnungen vorhalten. Zudem ist im Erdgeschoss der neue Polizeiposten eingeplant, der in Teilen vom bestehenden Posten in Kandern nach Bad Bellingen verlegt wird. Des Weiteren ist im Erdgeschoss eine Apotheke geplant, in der die PatientInnen nach einem Arztbesuch gleich ihr Rezept einlösen können und damit kurze Wege haben.

Im 1. und 2. Obergeschoss sind Gemeinschaftspraxen sowie Räumlichkeiten für Ärzte und Therapeuten und im zurückgesetzten 3. Obergeschoss drei Wohnungen geplant. Das Gebäude wird unterkellert, sodass hier Platz für Lagerräume und andere Nebennutzungen geschaffen wird.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 11 von 31

### **4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Entsprechend den Zielvorgaben des Bebauungsplanes, innerhalb des Plangebietes ein Gesundheitszentrum mit Polizeiposten und Wohnungen anzusiedeln, soll im Bebauungsplan „Mittelgrund II – 5. Änderung“ ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Urbane Gebiete dienen grundsätzlich dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Urbane Gebiete (MU) ermöglichen diese variable Nutzungsmischung ohne den Anteil der Wohnnutzung – wie beispielsweise in einem Kern- oder Mischgebiet – einzuschränken. Aufgrund des angestrebten Nutzungsmixes: Gesundheitszentrum (gewerbliche/gesundheitliche Nutzung), Polizeiposten (verwalterische Nutzung) und Wohnen wird diese Ausweisung als bauplanungsrechtlich und städtebaulich sinnvoll erachtet, da innerhalb des Plangebietes der in § 6a Abs. 1 BauNVO genannte Dreiklang hergestellt werden kann.

Der Ausschluss der unter Ziffer 1.1.1 der Bebauungsvorschriften genannten generellen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt auf Grund der angestrebten obengenannten Nutzungen, da die Ansiedlung bzw. Realisierung von Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Sexshops, Bordellen, bordellartigen Betrieben und Wettannahmestellen, gewerblichen Mobilfunkmasten, Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdnutzung, Vergnügungsstätten und Tankstellen von Seiten der Gemeinde Bad Bellinggen an diesem Standort nicht gewünscht ist und den Zielen des Bebauungsplanes entgegensteht.

Bei Erstellung des Bebauungsplanes gab es bis auf die Polizei noch keine konkreten Ankernutzer oder Vorverträge mit Interessenten, sodass über die Zulässigkeit weiterer als der geplanten Nutzungen noch Spielraum bei der Belegung des Gesundheitszentrums vorhanden ist. So können sind Geschäfts-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen sowie sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke ebenfalls ansiedeln, da diese Nutzungen verkehrlich und städtebaulich verträglich für das Plangebiet und die umliegenden Gebiete sind.

Wohnnutzungen sind gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur oberhalb des 2. Obergeschosses zulässig, da das Hauptaugenmerk auf der Ansiedlung des Polizeipostens und den gesundheitsbezogenen Dienstleistungen liegt. Zudem wird hierüber auf die von der K6347 und der A5 ausgehenden und auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie auf den von der östlich des Plangebietes gelegenen Gastronomie ausgehenden Gewerbelärmimmissionen reagiert, da diese im 3. Obergeschoss etwas abnehmen und durch das Zurücksetzen des Geschosses weg vom Lärm nochmals gemindert werden können. Auf Grund der anhaltenden Wohnraumnachfrage und des bestehenden Siedlungsdruckes sollen trotz der Immissionen drei Wohnungen im obersten Geschoss realisiert werden, um hier wenigstens eine kleine Entlastung für den angespannten Wohnungsmarkt beisteuern zu können.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.2.1 Allgemeines**

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH = 15,5 m), Grundflächenzahl (GRZ 0,4), Geschossigkeit (III) sowie Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) der Bebauung.

Das Maß orientiert sich hierbei an den umliegenden Gebäude- und Nutzungsstrukturen, die sich in Kubatur, Volumen, Höhe und Dachlandschaft innerhalb der umliegenden

Bestandsgebiete auf Grund der gewerblichen, gastronomischen und dienstleisterischen Nutzungen eher heterogen und verdichtet darstellen.

#### **4.2.2 Höhe baulicher Anlagen / Vollgeschosse**

Auf Grund der Restriktionen innerhalb des Plangebietes – Verlauf von Bestandskanälen und -leitungen, Lärmschutzwall, Vegetation, Artenschutz, Topographie – und der damit einhergehenden Einschränkung in der Ausnutzbarkeit des Grundstückes, ist die mit 15,5 m festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) i. V. m. der Festsetzung von drei Vollgeschossen plus zurückgesetztem Attikageschoss (Nicht-Vollgeschoss) notwendig, um die zur Verfügung stehende Fläche im Sinne des Bodenschutzes und Flächensparens effizient ausnutzen zu können. Zudem wird hierüber die Realisierung des Vorhabens erst möglich, da nur durch diese Baumasse eine ökonomische Machbarkeit gegeben ist.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bemisst sich hierbei an der obersten Dachbegrenzungskante und wird gemessen ab der maximal zulässigen Höhe der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) von 227,2 m ü. NN. Etwaige Unterschreitungen der EFFH gehen hierin auf, da die EFFH als Maximalwert festgesetzt ist. Die festgesetzte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe orientiert sich dabei am natürlichen Gelände, das sich innerhalb des Baufensters knapp unterhalb der 227,0 m ü. NN bewegt. So können Klarheit über die anzuwendenden Bezugspunkte geschaffen und damit Auslegungsschwierigkeiten im Baugenehmigungsverfahren vermieden werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 2,0 m und bis zu 10 % der darunter liegenden Dachfläche und durch Anlagen zur Nutzung solarer Energie um maximal 1,0 m überschritten werden. Maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante. Dies erfolgt bei den technischen Aufbauten und Bauteilen (Aufzugsschächte, Lüftungsgeräte etc.) unter Berücksichtigung gebäudetechnischer Erfordernisse und bei den Solar- und Photovoltaikanlagen unter Berücksichtigung der zur effizienten Nutzung notwendigen Aufständigung dieser Anlagen auf Flachdächern.

Um Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dem Hauptgebäude unterzuordnen, wird für ebendiese Bauten und Anlagen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 4,0 m festgesetzt, gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und der oberen Dachbegrenzungskante.

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (III) schafft Klarheit hinsichtlich der Beitragspflichten.

In Kombination mit den entsprechenden Höhenfestsetzungen kann die bauliche Erscheinung sowie die Höhe des Gebäudes hierüber adäquat geregelt werden, sodass sich das neue Gebäude gut an den bestehenden Siedlungsrand sowie in die Umgebung einfügt und im städtebaulichen Kontext nicht zu dominant in Erscheinung tritt.

#### **4.2.3 Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)**

Als Obergrenze für die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Hierdurch wird zusammen mit der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 eine verdichtete und kompakte Bebauung ermöglicht, die eine zeitgemäße Ausnutzung des Plangebietes im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden einerseits und eine für die Gemeinde Bad Bellingen an dieser exponierten Stelle verträglichen Verdichtung andererseits realisierbar macht.



## **BEGRÜNDUNG**

Seite 13 von 31

### **4.3 Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)**

Aufgrund des erhöhten Stellplatzbedarfes und der eingeschränkten Nutzung des Baugrundstückes durch die im Untergrund verlaufenden Hauptkanäle und den im Westen und Norden verlaufenden Lärmschutzwall, darf die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wegeflächen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

Die im Plangebiet verlaufenden und in Teilen umzuverlegenden Hauptkanäle und -leitungen schränken die Unterbauung des Grundstückes mit einer Tiefgarage sehr ein. Die Unterbauung ist nur innerhalb des festgesetzten Baufensters möglich, was die Herstellung unterirdischer Parkmöglichkeiten fast unmöglich macht, da hier noch Lager- und Kellerräume für die angedachten Nutzungen vorgehalten werden müssen. So können die notwendigen Stellplätze sowie Verkehrs- und Wegeflächen nur oberirdisch hergestellt werden, was zur fast vollständigen Überbauung des neu zu bildenden Grundstückes führt. Nichtsdestotrotz soll die Errichtung einer Tiefgarage bauplanungsrechtlich nicht grundsätzlich verhindert werden, weshalb innerhalb der überbaubaren Flächen bauliche Anlagen unterhalb der Geländefläche zulässig sind (siehe Ziffer 1.6.3 der Bauordnungsvorschriften und Ziffer 4.6 der Begründung).

Der Ausgleich dieser Überbauung wird durch den Erhalt und die Aufwertung der bestehenden Vegetationsstrukturen an den nördlichen und westlichen Gebietsrändern sowie durch die Entsiegelung der Fläche, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, die Begrünung der Dachflächen und die vollständige Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb des Plangebietes erreicht, sodass die Überschreitung der GRZ bis 1,0 begründbar und sowohl ökologisch als auch städtebaulich verträglich ist.

### **4.4 Bauweise**

Es wird die offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern (E) festgesetzt, bei der die Länge eines Baukörpers maximal 50 m betragen darf und gleichzeitig die notwendigen Abstandsflächen einzuhalten sind. Diese Festsetzung entspricht dem geplanten Einzelbaukörper und auch der geplanten Nutzung mit einem Gesundheitszentrum in Verbindung mit dem Polizeiposten und Wohnungen.

### **4.5 Überbaubare Grundstücksfläche**

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) in der Planzeichnung festgesetzt. Diese berücksichtigen bereits die Kubatur und das Volumen eines der geplanten Nutzung entsprechenden Gebäudes.

Die Baufenster dürfen nicht durch Gebäudeteile wie z. B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten etc. überschritten werden; diese sind grundsätzlich innerhalb des Baufensters herzustellen. Die Entscheidung über die in § 23 Abs. 2 Satz 2 und § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Unter- bzw. Überschreitungen der Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß obliegen der zuständigen Baugenehmigungsbehörde.

### **4.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen auf dem privaten Grundstück**

Um die umliegenden Bestandsstraßen und die Parkplätze der benachbarten Einkaufsmärkte und Dienstleister nicht mit parkenden Autos zu belasten, sind die erforderlichen Stellplätze grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen zu Garagen (GA), Carports (CP) und offenen Kfz-Stellplätzen (ST) getroffen.

So sind oberirdische Garagen (GA), Carports (CP) und Kfz-Stellplätze (ST) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sowie innerhalb der durch

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 14 von 31

Planeinschrieb mit „GA“, „CP“ und/oder „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig. In den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen (GA), Carports (CP) und Kfz-Stellplätze (ST) nicht zulässig. Carports (CP) werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

So soll bereits im Bebauungsplan eine Verortung der Flächen für den ruhenden Verkehr vorgenommen werden. Die geplanten Nutzungen bedingen hierbei ein oberirdisches und barrierefreies Parken und benötigen keine Einhausungen, Überdachungen oder eine Abgeschlossenheit, weshalb größtenteils Stellplätze (ST) ausgewiesen sind. Garagen (GA) und/oder Carports (CP) sollen unmittelbar am Hauptgebäude verortet werden, weshalb diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche (Baufenster) zulässig sind.

Für den Polizeiposten ist jedoch zwingend eine Garage erforderlich, weshalb in der westlich des Baufensters gelegenen Stellplatzzone auch Garagen (GA) zulässig sind.

Um trotz der schwierigen Grundstücksgegebenheiten die Errichtung einer Tiefgarage zu ermöglichen, sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig, auf Grund der bestehenden und umzuverlegenden Kanäle und Leitungen allerdings nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster).

Unter Berücksichtigung der letzten Änderung der Landesbauordnung sind offene Fahrradstellplätze im Urbanen Gebiet (MU) sowie in der öffentlichen Parkfläche (P) zulässig. Insbesondere die Änderung zum Nachweis von notwendigen Fahrradabstellplätzen für gewerbliche und wohnliche Nutzungen führt zu einer Vergrößerung der nachzuweisenden (oberirdischen) Flächen für Nebenanlagen, da gerade Fahrradabstellplätze sinnvollerweise oberirdisch angelegt werden sollten, um diese leicht zugänglich zu machen. Über die Anwendbarkeit auf die öffentliche Parkfläche ist zudem die Möglichkeit gegeben, auch im öffentlichen Raum Fahrradstellplätze anzuordnen.

### **4.7 Nebenanlagen**

Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, um bereits eine Lokalisierung der hochbaulichen Anlagen zu gewährleisten und dadurch auch das Entstehen von zusammenhängenden Freiflächen zu sichern.

Kleinere hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 25 m³ Bruttorauminhalt sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um hier noch zusätzliche Möglichkeiten zur Unterbringung von Fahrradunterständen, Müllbehältereinhausungen etc. zu schaffen. Um den öffentlichen Straßenraum nicht zu sehr einzuengen, müssen diese Nebenanlagen mit ihrer äußersten Gebäudekante von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze) einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sind im Urbanen Gebiet (MU) sowie der öffentlichen Parkfläche (P) zulässig, um bei der Realisierung diesbezüglich Spielraum einzuräumen.

### **4.8 Verkehrsflächen**

Im südlichen Gebietsbereich sollen 6 öffentliche Kfz-Parkplätze hergestellt werden. Um diese bereits bauleitplanerisch zu sichern, wird hier eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ (P) festgesetzt.

Zur Andienung der öffentlichen Parkplätze wird daran im Osten anschließend eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

## BEGRÜNDUNG

Seite 15 von 31

### 4.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Der Erhalt, die Sicherung sowie der Neubau der umzuverlegenden Kanal- und Leitungsssegmente sind essenziell für die funktionierende Ver- und Entsorgung der Gemeinde Bad Bellingen und der umliegenden Gemeinden.

Die Festsetzung der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen dient daher der Sicherung der bestehenden und darüber hinaus der neu zu bauenden Kanäle und Leitungen.

### 4.10 Grünflächen

Die privaten und öffentlichen Grünflächen dienen der Herstellung von CEF-Maßnahmen, dem Schutz und dem Erhalt der bestehenden Grünstrukturen sowie dem Erhalt des bestehenden Lärmschutzwalles. So kann die Eingrünung des Plangebietes und auch eine Verbesserung des Lärmschutzes erzielt werden. Die Grünflächen sind nutzungs- und grundstücksbedingt in private und öffentliche Grünflächen aufgeteilt, sodass hier eine Unterscheidung erfolgt. Die privaten Grünflächen können nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) angerechnet werden.

### 4.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Artenschutz sowie der Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt und damit der Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate. So werden bei Starkregenereignissen auftretende Hochwasserspitzen gemindert und der Überlastung des Entwässerungsnetzes vorgebeugt.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist bei Durchführung der plangebietsinternen CEF-Maßnahmen – Aufhängung von 6 Fledermauskästen innerhalb des Plangebietes und die CEF-Maßnahme „F1“ für Mauereidechsen – nicht zu erwarten.

Die zur Vergrämung der Eidechsen auszulegenden Folien wurden fristgerecht ausgebracht. Die Auslegung der Folien erfolgte in Kalenderwoche 35/2021. Die Nachkorrekturen und das Nachmähen ausgewählter Hangbereiche erfolgten am 28.09.2021 und 29.09.2021. Der Beginn der Winterruhe fällt auf Mitte Oktober, ist aber auch von den Wetterbedingungen vor Ort abhängig. Spätsommerliche Schönwetterbedingungen herrschten bis Mitte/Ende Oktober 2021. Vor Auslegung der Folien in den Hangbereichen erfolgte eine Begutachtung auf Winterquartiere. Die betroffenen Bereiche waren nur bedingt geeignet und sehr kleinflächig. Die Wahrscheinlichkeit, dass hier Winterquartiere vorhanden waren und bezogen wurden, war in Relation zur geringen Nachweis-dichte sehr niedrig. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen erfolgte vor Baubeginn und wurde bzw. wird im Zuge Monitoring durch eine ökologische Fachkraft begleitet.

Die Minimierung der Eingriffe in den Boden und den Wasserhaushalt wird durch die weiteren festgesetzten Maßnahmen – Erhalt und Pflege der bestehenden Gehölze, Begrünung der Flachdächer und der Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen, Anlage der oberirdischen Stell- und Parkplätze, Erschließungswege sowie Feuerwehrzufahrten in wasserdurchlässiger Ausführung – erreicht und führen gleichzeitig zur Reduzierung der Versiegelung auf ein notwendiges Maß und damit zur Verbesserung des Orts- und Kleinklimas. Dies stellt hinreichende Maßnahmen zur Entsiegelung und Eingriffsminimierung dar.

Um den Boden vor Verunreinigung mit Kupfer-, Zink- oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung oder Fassadenbaustoffe/-verkleidungen mit diesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 16 von 31

Weiterhin werden zum Schutz nachtaktiver Insekten insektenfreundliche Außenbeleuchtungen festgesetzt.

Des Weiteren wurde auf Hinweis des Fachbereiches Kommunale Abwasserbeseitigung beim Landratsamt Lörrach eine Festsetzung zu Dränagen in Ziffer 1.11.9 der Bebauungsvorschriften aufgenommen. Dies soll dem Grundwasserschutz dienen und die Entwässerungssituation verbessern.

### **4.12 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die in der Planzeichnung mit „R1“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bad Bellingen als Leitungsträgerin zu belasten, um dort die für die Ver- und Entsorgung der Gemeinde Bad Bellingen und der umliegenden Bereiche dienenden Hauptversorgungs- und -entsorgungskanäle bauleitplanerisch im Bestand zu sichern und die notwendig werdende, teilweise Umverlegung der Kanäle darzustellen.

### **4.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen**

Durch das Büro Heine + Jud, Stuttgart, wurde zum vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung zum von der K6347 und der A5 von Westen ausgehenden Verkehrslärm und zum vom gastronomischen Betrieb von Osten ausgehenden Gewerbelärm erarbeitet. Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass am Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. D. h., dass durch den Einsatz von Gebäudeaußenbauteilen mit einer hinreichend hochwertigen Luftschalldämmung der in schutzbedürftige Räume von Gebäuden übertragene Straßenverkehrslärm auf ein zumutbares Maß begrenzt werden muss. Die als Grundlage für die Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 dienende Zuordnung einzelner Teilflächen zum jeweiligen Außenlärmpegel wird in den Bebauungsvorschriften über die Darstellung der Lärmkarten aufgenommen.

Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Belüftung von Schlafräumen und zu Außenwohnbereichen aufgenommen. Auf Ziffer 10 wird verwiesen.

### **4.14 Anpflanzen von Einzelbäumen**

Die Festsetzung zur Anpflanzung der beiden Einzelbäume auf der privaten Grundstücksfläche dient der Ein- und Durchgrünung sowie Beschattung des Plangebietes, dem Erhalt der Bodenfunktionen sowie der Aufwertung von Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere.

Ersatzpflanzungen innerhalb des Gemeindegebietes werden nicht vorgenommen, da ein naturschutzfachlicher Ausgleich innerhalb des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich ist.

## **5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Vorschriften zu Dächern, zur Gestaltung unbebauter Flächen, Einfriedungen, Außenantennen und Freileitungen sollen einer gestalterischen Einbindung des Gebietes in den umgebenden städtebaulichen Kontext dienen. Hierbei werden die Anforderungen an eine zeitgemäße und verträgliche Gestaltung im gesamtörtlichen Zusammenhang berücksichtigt. Aus diesem Grund werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen zusätzlich örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet „Mittelgrund II – 5. Änderung“ erlassen.



## **BEGRÜNDUNG**

Seite 17 von 31

### **5.1 Dächer der Haupt- und Nebengebäude sowie Nebenanlagen**

Flache und flachgeneigte Dächer stellen zeitgemäße Dachformen dar, die auch im Plangebiet Verwendung finden sollen. So soll der Neubau des Gesundheitszentrums als begrüntes Flachdach mit 0° bis 5° Neigung und die Garagen (GA), Carports (CP) und Nebenanlagen mit einem flachen bis leicht geneigten Dach mit 0° bis 10° ausgebildet werden. Dadurch soll zum einen die höhenmäßige Entwicklung des Hauptgebäudes beschränkt und zum anderen die optimale Ausnutzung der Räumlichkeiten im Attikageschoss ermöglicht werden. Zudem sind auch in unmittelbarer Umgebung Flachdachgebäude zu finden, sodass das Ortsbild in diesem Bereich bereits jetzt durch Flachdächer gekennzeichnet ist und dieses seit Jahren mitprägen.

Die Dachlandschaft im unmittelbaren und weiteren Nahbereich zum Plangebiet stellt sich eher heterogen dar. So sind neben steil- und flachgeneigten Sattel-, Walm- und Zeltdächern auch Flachdächer vorhanden. Die Verwendung von Flachdächern stellt insofern keine außergewöhnliche Dachform in Bad Bellingen dar. Auf Grund der Heterogenität in Dachform und -neigung kann durch die Verwendung des Flachdaches indes eine Beruhigung erzielt werden. Auch aus grundstücks- und gebäudestrukturellen Gründen erscheint eine ökonomisch tragfähige Realisierung unter Verwendung einer anderen Dachform schwierig.

Großteile des Plangebietes sind derzeit voll versiegelt. Durch die Installation begrünter flacher und leicht geneigter Dächer bei den Haupt- und Nebengebäuden wird trotz der Überbauung des Busparkplatzes durch das Gesundheitszentrum eine Entsiegelung erreicht. Dies ist bei eingedeckten Dächern nicht der Fall. Die Wasserrückhaltung wird somit verbessert; je nach Begrünungsart sind dies jährlich 30-99 % des Niederschlages. Die Spitzenabflüsse werden um bis zu 100 % vermindert. So kann die bereits stark ausgelastete Kanalisation entlastet werden. Über die Verdunstung des in den Gründächern gespeicherten Wassers ergibt sich durch die Kühlung und Luftbefeuchtung eine Verbesserung des Umgebungsklimas. Es können ökologische Ausgleichsflächen geschaffen werden, die die Stadtökologie verbessern und Lebensräume für Kleintiere bieten. Die Filterung von Luftschadstoffen und Feinstaub sowie die Minderung von Elektro-Smog werden ermöglicht. Die Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude müssen daher extensiv begrünt werden.

Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind auf Grund ihrer schlechten ökologischen Eigenschaften nicht zulässig und glänzende oder reflektierende Materialien auf Grund von nicht gewünschten Blendwirkungen.

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind auf dem flachen und flach geneigten Dach des Hauptgebäudes zulässig. Solaranlagen führen zwar zu einer Veränderung des Ortsbildes, haben aber aufgrund ihrer Vorzüge bereits Einzug in Bad Bellingen gehalten. Sie werden auf die Flachdachflächen des Neubaus beschränkt und die Möglichkeit der Aufständigung durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt (siehe Ziffer 4.2.2). Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Solar- und Fotovoltaikanlagen) müssen aus blendfreiem Material hergestellt werden, um sicherzustellen, dass keine negative Beeinträchtigung des Ortsbildes und der Nachbarschaft zu befürchten ist.

### **5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Zur Vermeidung unnötiger Geländeänderungen und zur Optimierung des Masseausgleiches werden Vorgaben zu Aufschüttungen und Abgrabungen in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Damit sollen Geländeanpassungen bzw. Geländemodellierungen ermöglicht, die Beeinträchtigung des Lärmschutzwalles und der angrenzenden Grün- und Verkehrsflächen jedoch vermieden werden.

## BEGRÜNDUNG

Seite 18 von 31

### 5.3 Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke / Abstellflächen und -plätze für Müllbehälter

Die Vorgaben zur Gestaltung der unbebauten Flächen sollen eine weitere Begrünung der Flächen sicherstellen und die Versiegelung auf das erforderliche Maß minimieren. Ebenso sollen unattraktive Abstellflächen und -plätze für Müllbehälter optisch abgeschirmt und begrünt werden, sodass auch hier ein ökologischer Beitrag geleistet werden kann.

### 5.4 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen sollen die Grundstücke offen erscheinen und den Straßenraum optisch nicht weiter einschränken. Daher ist die Höhe von Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze) nur bis zu einer Höhe von 0,8 m – bezogen auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig. Tote Einfriedungen wie Mauern, Sockel und Zäune etc. sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig, sodass auch das Sichtfeld von Kindern und AutofahrerInnen weitestgehend uneingeschränkt bleibt.

Um einen ortstypischen Charakter und die Einbindung des Plangebietes in die umgebenden Strukturen zu erreichen, sind Maschendraht- und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

Als ortsuntypisches Material ist die Verwendung von Stacheldraht sowie aus ökologischen Gründen von Nadelgehölzhecken für Einfriedungen ausgeschlossen. Diese bestehen zumeist aus nicht standortheimischen Pflanzen und leisten nur einen sehr geringen Beitrag zur Ökobilanz und zum Klima- und Artenschutz.

Um den Straßenraum nicht zu sehr einzuengen und einen gewissen Schutzstreifen einhalten zu können, müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m vom Fahrbahnrand einhalten. Dies wird insbesondere bei Straßen ohne Gehwege als sinnvoll erachtet.

### 5.5 Außenantennen

Die Konzentration von Außenantennen und Parabolanlagen an einem Standort am Gebäude sowie die gestalterischen Vorgaben hierzu sollen einen Antennenwildwuchs vermeiden und das Ortsbild schützen.

### 5.6 Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung räumlicher Konflikte mit der Bebauung, zur Freihaltung des Baugebietes von städtebaulich unerwünschten Verdrahtungen und zum Schutz des Ortsbildes sind Freileitungen nicht zulässig und daher als unterirdisches Kabelnetz zu verlegen.

### 5.7 Kfz-Stellplatzverpflichtung

#### 5.7.1 Allgemeines

Baumaßnahmen sind regelmäßig mit einem erhöhten Stellplatzbedarf verbunden. Die notwendigen Stellplätze müssen grundsätzlich auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden. Die Stellplätze für die geplanten Nutzungen innerhalb des Gesundheitssentrums werden im Zuge der Baugenehmigung auf Grundlage der gültigen Landesbauordnung BW berechnet und nachgewiesen. Unter Berücksichtigung des Bedarfes für Zweitwagen und Besucherparkplätze reicht ein Stellplatz gerade für Wohnungen meist nicht aus.

Auf Grund verkehrlicher und städtebaulicher Gründe wird im Plangebiet gegenüber den Vorschriften der Landesbauordnung BW daher eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen festgelegt. Für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssen 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche müssen 2,0 Stellplätze hergestellt

## BEGRÜNDUNG

Seite 19 von 31

werden. Bei Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen.

Diese Stellplatzverpflichtung entspricht der erlassenen Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Bellingen, welche für andere Bereiche im Gemeindegebiet ebenfalls gültig und im individuellen Hausbau (Einzel- und Doppelhäuser) im ländlichen Raum nach wie vor angebracht ist.

### 5.7.2 Verkehrliche Gründe

Die anhaltende Zunahme der Kfz im Straßenverkehr erfordert die Unterbringung der Kfz auf den privaten Grundstücken, um die öffentlichen Verkehrsflächen für den fließenden Verkehr freizuhalten und nicht durch fehlende Stellplätze zusätzlich zu belasten. Es zeigt sich außerdem, dass die Zahl der Haushalte mit zwei oder mehr Kfz kontinuierlich anwächst, was auch bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden muss.

Der ÖPNV ist im ländlichen Raum nach Ausbauzustand, Leistungsfähigkeit und Taktung trotz vorhandenem Bahnhaltepunkt auch in Bad Bellingen nicht in der Lage, das eigene Auto ganz zu ersetzen.

### 5.7.3 Städtebauliche Gründe

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen soll den zukünftigen BewohnerInnen eine angemessene Aufenthaltsqualität garantiert werden. Die Straßenflächen sollen daher nicht nur „öffentliche Parkzonen“ sein. Aus diesem Grund ist die Schaffung privater Stellplätze in ausreichender Zahl auf den einzelnen Grundstücken notwendig.

### 5.8 Niederschlagswasser

Um die gesamträumliche Entwässerungssituation zu verbessern und die Kanalisation zu entlasten, ist bei Neubauvorhaben jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Vornehmlich soll das anfallende Niederschlagswasser von Hof-, Wege- und Dachflächen oberflächennah versickert werden.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde vom Büro Himmelsbach + Scheurer, Müllheim, ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das dem Bebauungsplan beigelegt ist. Auf Ziffer 13.1 sowie das beigelegte Entwässerungskonzept wird im Weiteren verwiesen.

## 6 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 Kunz GaLaPlan, Todtnauberg, wurde ein voll umfänglicher Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet, der alle zu untersuchenden und abzuwägenden Belange des Umwelt- und Artenschutzes beinhaltet; auf diesen wird im Detail verwiesen. Dieser wird dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse wurden in die Bebauungsplanung eingestellt. Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

### **„Umweltbelange**

#### Eingriffe

*Derzeit sind im ca. 3.115 m<sup>2</sup> großen Plangebiet ca. 1.500 m<sup>2</sup> versiegelt. Bei den unversiegelten Flächen handelt es sich um Zierrasen auf der Parkplatzfläche sowie die nördlich und westlich liegenden Gehölzbestände. Insgesamt belaufen sich die Grünflächen auf ca. 1.615 m<sup>2</sup>.*

## BEGRÜNDUNG

Seite 20 von 31

*In der Planung belaufen sich die versiegelten Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand mit einer GRZ von 1,0 auf ca. 2.288 m<sup>2</sup>. Hiervon entfallen ca. 2.075 m<sup>2</sup> auf urbanes Gebiet (MU), 114 m<sup>2</sup> auf Straßenfläche und 99 m<sup>2</sup> auf öffentliche Parkplätze. Es verbleiben 827 m<sup>2</sup> Grünfläche.*

*Die zusätzliche Flächenversiegelung beläuft sich somit auf ca. 788 m<sup>2</sup>.*

*Neben den bestehenden Zierrasen- und Gehölzflächen sind durch die Überplanung 9 Bäume betroffen, die gerodet werden müssen.*

*Eine vollständige Kompensation der für die betroffenen Schutzgüter entstehenden Eingriffe ist durch die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (darunter die Pflanzbindung des Feldgehölzes) sowie die Ausgleichsmaßnahmen mit Pflanzung von 2 Einzelbäumen zwar nicht möglich, aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB aber auch nicht erforderlich.*

### Ergebnis

*Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es bei einer GRZ von 1,0 zu einer zusätzlichen max. zulässigen Flächenversiegelung von 788 m<sup>2</sup> (derzeit Feldgehölz und Zierrasen) und es entfallen 9 Bäume.*

*Festgesetzt wird eine Pflanzbindung der westlich angrenzenden Feldgehölzflächen sowie der nördlich bestehenden/ herzustellenden Grünflächen. Zudem wird im Nordosten des Plangebietes ein Pflanzgebot festgesetzt. Hier sollen 2 heimische, standortgerechte Einzelbäume gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Abgang ersetzt werden.*

*Insgesamt ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß einzuschränken.*

*Schadstoffeinträge während der Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe sind bestmöglich zu vermeiden. Außerdem ist die Befestigung von Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen vorzunehmen, um eine Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen. Oberboden muss fachgerecht gelagert und wiederverwendet werden. Die Baustelleneinrichtung sowie das Befahren mit schwerem Gerät sind auf die bereits versiegelten Bereiche zu beschränken.*

*Die Erfüllung besonderer technischer Anforderungen bei der Abwasserbeseitigung aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Quellschutzgebietes ist zu gewährleisten*

*Eine vollständige Kompensation der für die Schutzgüter entstehenden Eingriffe ist nicht möglich bzw. aufgrund des gewählten Planverfahrens nach § 13a BauGB auch nicht erforderlich.“*

### **Artenschutz**

*Aufgrund der Strukturen innerhalb des Plangebietes sowie in unmittelbarer Nähe besteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mittelgrund II – 5. Änderung“ eine Betroffenheit der Artengruppen Vögel, Reptilien und Fledermäuse.*

### Reptilien

*Am Randbereich des Plangebietes sowie im direkten Umfeld wurden Mauereidechsen festgestellt. Die östlich des Planbereiches liegenden Habitate liegen allerdings außerhalb des Planbereiches und sind durch einen bestehenden Sichtschutzzaun auch von Störwirkungen gut geschützt.*

*Am Rande des Planbereiches kamen die Mauereidechsen vor allem am westlichen Grüngürtel vor. Hier besiedeln sie beiderseits des Grüngürtels (der aus einem*



## BEGRÜNDUNG

Seite 21 von 31

zentralen Lärmschutzwall mit Gehölzbestand und vorgelagerten Böschungen mit Gras- und Ruderalvegetation besteht) die gehölzfreien Böschungsbereiche.

Ausgleichsmaßnahmen werden notwendig.

**Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.**

### Vögel

Bezüglich der Avifauna ergibt sich eine allgemein geringfügige Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben. Die Eingriffsbereiche sind bereits derzeit überwiegend versiegelt, werden als Parkplatz genutzt, sind durch Straßen ökologisch stark verinselt und unterliegen einem relativ hohen Störungsdruck durch die Siedlungs- und Verkehrsstrukturen.

Daher war nur eine eingeschränkte Anzahl an Brutvogelarten im Gebiet selbst und dem direkten Umfeld vorhanden. Diese Arten gehören zu den siedlungsnahen Ubiquisten und sind mit hohen Bestandswerten landesweit verbreitet.

Durch den Eingriff kommt es nur in geringfügiger Form zu einer Rodung von vorhandenen Einzelbäumen (Parkplatz) und Gehölzbereichen (westlicher Waldgürtel). Außerdem hängen am Rande des Plangebietes zwei Vogelnistkästen, die ggf. auch im Rodungsbereich des Waldgürtels liegen.

Die nötigen Vermeidungsmaßnahmen beschränken sich daher auf das Einhalten der zulässigen Fristen bei der Rodung von Gehölzen sowie das fristgerechte Umhängen der Vogelnistkästen an beruhigte Orte.

Alle weiteren Auswirkungen sind bezüglich der nachgewiesenen Vogelarten als nicht erheblich zu betrachten, so dass sich keine weiteren Maßnahmen ergeben.

Auch Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig.

**Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.**

### Fledermäuse

Am 08.05.2020 fand tagsüber/abends eine Übersichtsbegehung zur Habitateinschätzung und Erfassung eventueller Baumquartiere statt.

Aufgrund der Lage an der Kreisstraße bzw. der Autobahn und den direkt angrenzenden Siedlungsbereichen wurden lediglich das eigentliche Plangebiet und die angrenzenden Gehölzstrukturen untersucht.

Frostsichere Baumhöhlen in entsprechend stark dimensionierten Bäumen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Überwinterung von Fledermäusen innerhalb des direkten Plangebietes kann aufgrund fehlender Habitatvoraussetzungen ausgeschlossen werden.

Konkrete Ausflugsbeobachtungen, sowie Beobachtungen von Flugrouten und Aufnahmen von Echoortungslauten mit dem Ultraschalldetektor (Elekon Batlogger M) wurden an den fünf Begehungen durchgeführt sowie die Rufe aufgenommen. Zusätzlich wurden Horchboxen eingesetzt. Die Aufnahmen wurden mit dem Programm BatExplorer2.1 der Firma Elekon ausgewertet.

Durch die Auswertung der akustischen Aufnahmen, welche mit Hilfe eines Batdetektors (Batlogger M) aufgezeichnet wurden, konnte mittels des Programmes BatExplorer 2.1, die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) als häufigste Fledermausart bestimmt werden. Zudem gibt es Rufaufzeichnungen, welche sowohl der Rauhaufledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und/oder der Weißbrandfledermaus

## BEGRÜNDUNG

Seite 22 von 31

*(Pipistrellus kuhlii)* zugeordnet werden können. Verbreitungsbedingt ist eher mit der *Rauhautfledermaus* zu rechnen. Anhand aufgezeichneter Sozialrufe der *Rauhautfledermaus* wird das Untersuchungsgebiet nachweislich von der *Rauhautfledermaus* genutzt. Ein Vorkommen der *Weißbrandfledermaus* kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus konnten Rufe der Gattung *Myotis* aufgezeichnet werden.

Ausgleichsmaßnahmen werden notwendig.

**Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.**

### Säugetiere

Bezüglich eines Vorkommens der relevanten Arten erfolgten Datenrecherchen. Hierbei wurden Daten der LUBW, des BfN sowie die Grundlagenwerke zu den landesweiten Kartierungen der Arten herangezogen (vgl. Literaturverzeichnis).

Methodische Begehungen bezüglich der Säugetiere, insbesondere der *Haselmaus*, wurden auf Grund der nicht geeigneten Habitatstrukturen nicht durchgeführt.

Weitere Untersuchungen zu den Säugetieren sind nicht erforderlich.

### Pflanzen

Auf gleicher Höhe zum Arbeitsraum im Bereich des Leitungsbaus/Kanalumlegung wurden Orchideenstandorte der besonders geschützten aber auf der Roten Liste als gefährdet geführten Art *Anacamptis pyramidalis* nachgewiesen. Die Wuchsorte befinden sich zwischen dem Grüngürtel West und der Kreisstraße und damit außerhalb des Planbereiches für den Gebäudebau 2022. Sie liegen jedoch im oder in direkter Nähe des Walles, der von Osten her abgegraben wird.

Bei einer Nachkontrolle im Jahre 2021 wurde festgestellt, dass Einzelvertreter dieser Art auf gleicher Höhe dieses Arbeitsbereiches liegen. Eine Stelle mit gehäuftem Vorkommen liegt leicht nördlich außerhalb dieses Bereiches.

Die Grünbereiche westlich außerhalb des Walles werden zur Bautabuzone ausgewiesen. Dadurch können die Einzelstandorte der Pflanzen geschützt werden. Die Tabuzone ist durch einen Bauzaun zu markieren.

Falls es wider Erwarten dennoch zu Eingriffen in diesen Bereichen kommen sollte, muss eine Versetzung der Orchideen bzw. da diese vermutlich dann nicht mehr sichtbar sein werden, der entsprechenden Bodenbereiche erfolgen. Nach Süden hin ist dafür ausreichend Platz entlang der Kreisstraße vorhanden.

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht notwendig.

Aufgrund der geringen Individuenzahl (1-7 Einzelstandorte) sowie auf Grund des gehäuftten Vorkommens dieser Art an ausgesuchten Stellen im näheren Umfeld (z.B. 50 bis 100 Vertreter ca. 2 km weiter nördlich) kann auf ein Monitoring verzichtet werden.

**Bei Einhaltung der Vorgaben können Umweltschäden nach § 19 BNatSchG vermieden werden.“**

Klarstellend wird festgehalten, dass die Wuchstandorte der Pyramiden-Hundswurz außerhalb des Geltungsbereiches liegen und somit bauleitplanerisch nicht zum Erhalt festgesetzt werden können. Die Pflanzen unterliegen durch das Vorhaben keinem Eingriff und werden während der Bauzeit durch einen Schutzzaun gesichert, sodass ihr Erhalt gewährleistet ist.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 23 von 31

### **7 BELANGE DES KLIMASCHUTZES**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Gemeinde Bad Belling misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Beim vorliegenden Bebauungsplan „Mittelgrund II – 5. Änderung“ handelt es sich um die sinnvolle Umnutzung einer bisher großflächig versiegelten Verkehrsfläche zu einer Mischbaufläche im Siedlungsbestand. Sowohl bei der Bebauungsplanerstellung als auch in der Hochbauplanung wurde zur Vermeidung einer weiteren Erhitzung des Siedlungsbereiches darauf geachtet, die bestehenden Grünflächen bzw. die vorhandenen Gehölzstrukturen im Bereich des Lärmschutzwalles zu erhalten und weitere klimafördernde Bepflanzungen und Maßnahmen vorzusehen. Bei der Wahl der zu pflanzenden Einzelbäume wurden daher Bäume gewählt, die zum einen standortheimisch sind und damit einen ökologischen Mehrwert für das Plangebiet haben, und zum anderen gegen Hitze beständig sind, sodass sie auch mit den vermehrt auftretenden Hitzeperioden umgehen können.

Des Weiteren findet durch die Umnutzung eine Reduzierung der Versiegelung statt, da die bisher für die Busspur und Busparkplätze asphaltierten Flächen nunmehr mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet bzw. die Haupt- und Nebengebäude mit begrünten Flachdächern versehen werden. So wird eine Entsiegelung erreicht und der Erhitzung im Plangebiet vorgebeugt sowie gleichzeitig der Regenwasserabfluss gegenüber dem Bestand reduziert.

Ein weiteres wesentliches Element ist der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser; dieses wird vollständig im Plangebiet durch den Einsatz von Substratfiltern versickert, was einen positiven Effekt auf den Grundwasserhaushalt hat. Durch die Begrünung der Dachflächen kann auf Grund des Spitzenabflussbeiwertes zudem ein erheblicher Beitrag zur Abflussminderung geleistet und auch eine Verbesserung des Mikroklimas erzielt werden, da hier das anfallende Regenwasser zur Verdunstung gebracht werden kann.

Durch all diese Maßnahmen können positive Effekte auf das Mikroklima erreicht werden, sodass insgesamt ein positiver Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

### **8 BELANGE DES FORSTES**

Zur Realisierung des geplanten Gesundheitszentrums mit Polizeiposten müssen im Norden des Geltungsbereiches kleinteilig Waldflächen in Anspruch genommen werden, um hier ggf. die in Ziffer 6 dieser Begründung und Ziffer 2.3 des Umweltbeitrages benannten CEF-Maßnahmen für Eidechsen umzusetzen. Da die Gehölze als Wald gemäß Landeswaldgesetz gelten, ist zudem grundsätzlich der erforderliche Waldabstand von 30 m zur Neubebauung (nördliche Baufenstergrenze) einzuhalten. Dieser kann auf Grund des Grundstückszuschnittes, der Lage sowie der angedachten Gebäudeplanung nicht eingehalten werden. Die betreffenden Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Bad Belling und werden im Zuge der Waldumwandlung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auf den erforderlichen Abstand zurückgenommen. Die Waldumwandlung wurde mit der Unteren und Oberen Forstbehörde parallel zum Bebauungsplanverfahren abgestimmt.

Die Gemeinde Bad Belling misst dem geplanten Gesundheitszentrum mit integrierter Apotheke und Polizeiposten einen hohen Stellenwert bei. Die Realisierung dieses Projektes ist für den Gesundheits- und Wohnstandort Bad Belling ein weiterer infrastruktureller Baustein, der der Bevölkerung zugutekommt und dem Allgemeinwohl dient. Zudem ist die günstige Verkehrsanbindung ausschlaggebend für die Nutzung durch die Polizei, der hierüber kurze und schnelle Wege zu etwaigen Einsätzen ermöglicht werden.

## **BEGRÜNDUNG**

Seite 24 von 31

Die Realisierung an einem anderen Standort im Gemeindegefüge ist auf Grund des Mangels an zur Verfügung stehenden, gleichwertigen Optionen nicht möglich.

Auch wenn der vorliegende Bebauungsplan eine primär gewerbliche Nutzung mit einer untergeordneten wohnlichen Neunutzung ermöglicht, so ist das Plangebiet bereits heute mit den Bus- und Kfz-Stellplätzen sowie der Wendeschleife durch eine öffentliche Nutzung mit teilweisem Aufenthalt geprägt und fast vollflächig versiegelt. Die Realisierung des Gesundheitszentrums nutzt diese vorhandene und nach heutigen Maßstäben untergenutzte Fläche effizient aus, und wirkt durch die Lage im Innenbereich und die Nutzung einer bereits bebauten Fläche dem Flächenverbrauch im Außenbereich entgegen. Zudem schon die bereits vorhandene und direkte Verkehrsanbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz zusätzlich den Flächenverbrauch. Hierüber können wiederum landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen im Außenbereich geschützt werden.

Das Allgemeinwohl und die gemeindlichen Belange überwiegen in diesem Fall die forstwirtschaftlichen Belange.

Die nach § 2 LWaldG eingestuften Waldflächen von ca. 231 m<sup>2</sup> innerhalb des Plangebietes werden dauerhaft umgewandelt, da diese zur Anlage öffentlicher und privater Grünflächen mit regelmäßigem Auflichten bzw. auf den Stock setzen sowie zur Anlage von Reptilienhabitaten beansprucht werden. Außerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nördlich angrenzend weitere nach § 2 LWaldG eingestufte Waldflächen. Hier finden auf 327 m<sup>2</sup> zur Herstellung der Verkehrssicherheit sowie als Pflegemaßnahmen des Lärmschutzwalles weitere Auflichtungen sowie ein regelmäßiges auf den Stock setzen statt, sodass hier ebenfalls dauerhaft Wald nach § 2 LWaldG umgewandelt wird. Ein entsprechender Antrag auf Waldumwandlung nach § 9 LWaldG wurde in Abstimmung mit der Unteren und Oberen Forstbehörde gestellt. Ein forstrechtlicher Ausgleich im Sinne einer Aufforstung wurde dabei festgelegt.

Aufgrund der erforderlichen dauerhaften Waldumwandlungen ist ein Waldabstand des geplanten Baufensters zu den als nach § 2 LWaldG eingestuften Waldflächen von nunmehr über 35 m gegeben.

## **9 BELANGE DES HOCHWASSERSCHUTZES – STARKREGENEREIGNISSE**

Durch die nachrichtliche Übernahme der Starkregengefahrenkarte für das Plangebiet sowie die Übernahme der textlichen Vorgaben in die Bebauungsvorschriften Ziffer 3.3 wird den Belangen des Hochwasserschutzes in Verbindung mit Starkregen in ausreichendem Maß Rechnung getragen.

Parallel zur Bebauungsplanerstellung wurde vom Büro Himmelsbach + Scheurer, Müllheim, ein Entwässerungskonzept erarbeitet, das dem Bebauungsplan beigelegt ist. Aus diesem wird ersichtlich, wie hoch die Abflussmengen sind und dass die Randbedingungen für eine vollständige Versickerung auf dem Grundstück gegeben sind.

## **10 BELANGE DES IMMISSIONSSCHUTZES**

### **10.1 Allgemeines**

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

Vom Büro Heine + Jud, Stuttgart, wurde eine schalltechnische Untersuchung zum von der A5 und der K6347 ausgehenden Verkehrslärm sowie zum vom östlich des Plangebietes liegenden Gastronomiebetrieb ausgehenden Gewerbelärm erarbeitet; auf diese wird im Detail verwiesen. Die Untersuchung wird dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse wurden in die Bebauungsplanung eingestellt.

## BEGRÜNDUNG

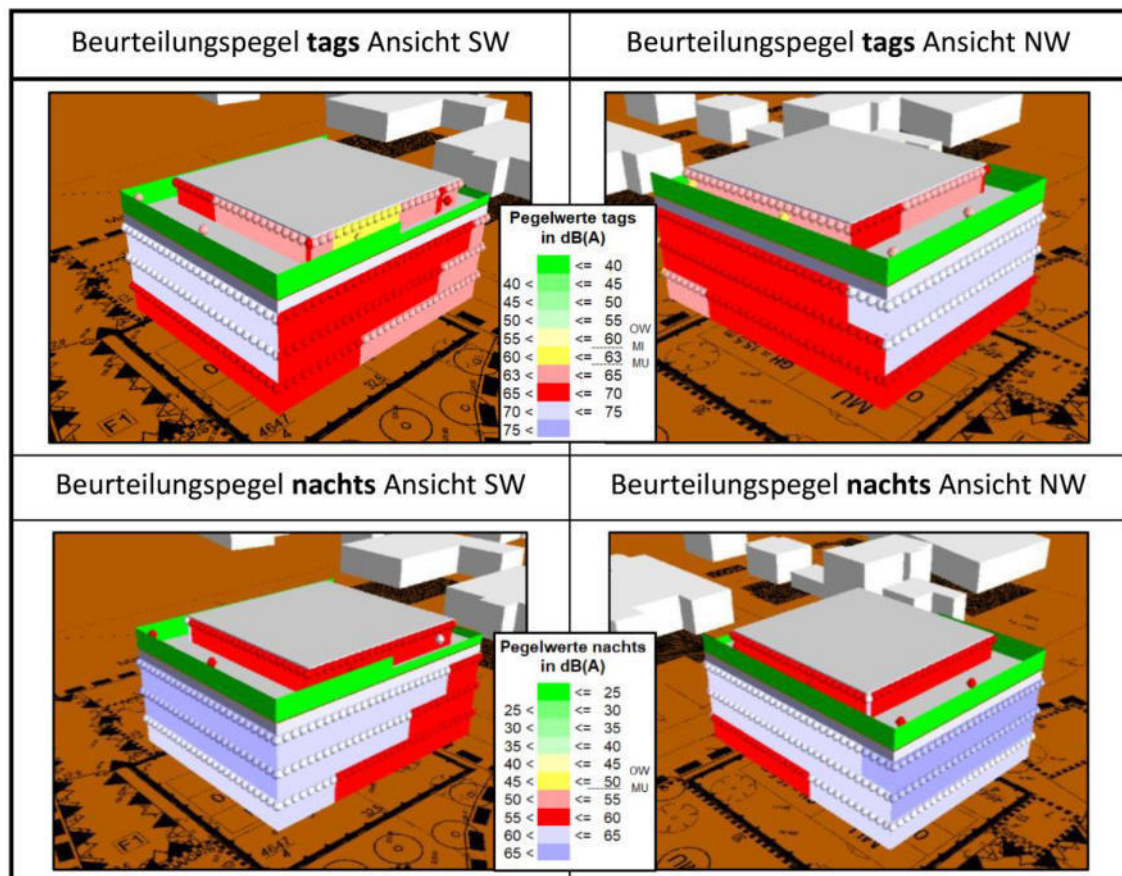
Seite 25 von 31

### 10.2 Verkehrslärm

Zur Beurteilung der künftigen Situation an der geplanten Bebauung durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete (MU) von tags 63 dB(A) und nachts 50 dB(A) herangezogen. Es werden in der freien Schallausbreitung Beurteilungspegel bis 74 dB(A) tags und bis 69 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete (MU) werden somit durch den Straßenverkehr tags bis 11 dB(A) und nachts bis 19 dB(A) überschritten.

Immissionsort	Beurteilungs- pegel dB(A)	Orientierungs- wert dB(A)	Überschreitung dB(A)
		tags / nachts	
IO-N1 <sub>3.OG</sub>	72 / 67	63 / 50	9 / 17
IO-S1 <sub>3.OG</sub>	72 / 67		9 / 17
IO-W1 <sub>3.OG</sub>	74 / 69		11 / 19
IO-W2 <sub>3.OG</sub>	73 / 68		10 / 18

Beurteilungspegel Straßenverkehr im Bereich des Baufensters – DIN 18005, Tabelle 10, Heine + Jud



Beurteilungspegel Straßenverkehr an der geplanten Bebauung – DIN 18005, Abbildung 9, Heine + Jud

Als weiteres Abwägungskriterium können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden (vgl. Kapitel 3.4 ff. der schalltechnischen Untersuchung), wobei das Urbane Gebiet (MU) in der derzeit gültigen Fassung noch nicht aufgenommen ist. Für vergleichbare Kern-, Dorf- und Mischgebiete gelten Grenzwerte von tags 64 dB(A)

## BEGRÜNDUNG

Seite 26 von 31

und nachts 54 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte werden in der freien Schallausbreitung somit tags bis 10 dB(A) und nachts bis 15 dB(A) überschritten.

In der Rechtsprechung zeichnet sich zudem die Tendenz ab, dass bei einem Dauerschallpegel von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) die Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten ist. Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung werden tags somit bis 3 dB(A) und nachts bis 8 dB(A) überschritten.

Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 41092 berechnet und dargestellt sowie im zeichnerischen Teil durch Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur Planzeichenverordnung kenntlich gemacht und festgesetzt. Das geplante Gebäude liegt maximal im Lärmpegelbereich VII. Dies bedingt dezidierte planungsrechtliche Festsetzungen zu den Schalldämmmaßen der Außenbauteile, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume sowie Schallschutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche.

Wenn ein Gebiet mit einer neuen Wohnbebauung (teil-)überplant wird, muss die Lärmbelastung durch vorhandene und überdies teilweise nicht zugleich der Erschließung des Gebietes dienende Verkehrswege als gewichtiger Belang in die Abwägung eingestellt werden. Durch den Straßenverkehr werden im Plangebiet Beurteilungspegel bis tags 74 dB(A) und bis nachts 69 dB(A) erreicht.

Im konkreten Fall soll das geplante Gebäude so gestaltet und die Grundrisse so angeordnet werden, dass die zu schützenden Bereiche von den bestehenden Verkehrsimmissionen abgeschirmt und der bestehende Konflikt dort verringert werden kann. Die im 3. Obergeschoss angedachten Wohnungen mit ihren Außenwohnbereichen sollen durch eine min. 2,3 m hohe, dreiseitige Verglasung zum Norden, Süden und Westen hin vom Verkehrslärm soweit (teil-)abgeschirmt werden, dass dort die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung tags wie nachts deutlich unterschritten wird.

*„Unter ganz bestimmten Rahmenbedingungen ist es unter städtebaulichen und umweltsplanerischen Gesichtspunkten dennoch erforderlich – und bei der Anwendung sorgfältiger Instrumente vertretbar – in derart vorbelasteten Bereichen, je nach Situation des Einzelfalls, auch Wohnnutzungen zu ermöglichen“* (Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010). Primär hat die Gemeinde bei einer Neuplanung von Wohngebieten die Abwägungsdirektive des § 50 BImSchG zu berücksichtigen, wonach bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Die Durchsetzung dieses Trennungsgrundsatzes stößt jedoch auf Grenzen. So soll nach § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden, wobei in diesem Zusammenhang unter anderem die Nachverdichtung sowie andere Maßnahmen zur Innenentwicklung besonders hervorgehoben werden. In Gemeinden mit einer hohen Vorbelastung durch Verkehrslärm auf Grund der Nähe zu übergeordneten Straßen wie Bad Bellinggen ist es häufig nicht möglich, allein durch die Wahrung von Abständen zu vorhandenen Straßen schädliche Umweltauswirkungen auf Wohngebiete bzw. Wohnnutzungen zu vermeiden. Doch auch in diesen Gemeinden besteht ein berechtigtes Interesse daran, neue Wohnbaugebiete auszuweisen oder bestehende Strukturen zu ergänzen, um den dringenden Bedarf an Wohnraum zu befriedigen, damit eine Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen und eine Abwanderung der Bevölkerung zu verhindern.

Durch die Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes kann in einer infrastrukturell sehr gut mit Läden, öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistern ausgestatteten Umgebung dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Diesen gewichtigen städtebaulichen Gründen für die Neubebauung des Plangebietes



## BEGRÜNDUNG

Seite 27 von 31

steht die Immissionsbelastung durch die angrenzenden Verkehrsräume der K6347 und weiter entfernt der A5 gegenüber. Primär sollten entsprechende Immissionen durch aktive Maßnahmen wie Schutzwände oder -wälle minimiert werden. Im vorliegenden Fall besteht bereits ein groß dimensionierter Lärmschutzwall, an den die Bebauung unmittelbar heranrückt. Dieser reicht jedoch nicht aus, um die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen vollständig abzufangen.

Die Immissionsbelastungen resultieren hauptsächlich aus dem Verkehrsaufkommen auf der K6347 und der A5 westlich des Plangebietes. Diese verlaufen parallel zum Siedlungsbereich der Gemeinde Bad Bellinggen und stellen wichtige Hauptverkehrsstrecken dar. Hieraus resultieren entlang der gesamten Strecke hohe Belastungen der angrenzenden Bebauung. Die Gemeinde Bad Bellinggen weiß um diese Belastungen und versucht, durch eine aktive Lärmaktionsplanung dem entgegenzuwirken, kann aber auf den anfallenden Verkehr der A5 nur wenig Einfluss nehmen.

Innerhalb der Gemeinde Bad Bellinggen besteht – wie in weiten Teilen Südbadens – eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum, die auch in den kommenden Jahren voraussichtlich nicht abnehmen wird. Dementsprechend ist die Gemeinde Bad Bellinggen im Sinne einer Nachverdichtung bemüht, die dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegende Fläche zu entwickeln und einer angemessenen (Misch-)Nutzung zuzuführen. Die Immissionen durch die angrenzenden Verkehrsräume führen jedoch zu einer Überschreitung der zulässigen Richtwerte der DIN 18005.

Kuschnerus hält hierzu fest: *„Welche Lärmbelastung einem Wohngebiet unterhalb der Grenze zu Gesundheitsgefahren zugemutet werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles; die Orientierungswerte der DIN 18005 können im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden. Je weiter die Orientierungswerte (...) überschritten werden, desto gewichtiger müssen die Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. (...) Jedenfalls wenn im Inneren der Gebäude durch die Anordnung der Räume und die Verwendung von schallschützenden Außenbauteilen angemessener Lärmschutz gewährleistet wird, kann es im Ergebnis mit dem Gebot gerechter Abwägung vereinbar sein, Wohngebäude an der lärmzugewandten Seite des Gebäudes deutlich über den Orientierungswerten liegenden Außenpegeln auszusetzen“* (Kuschnerus: Der sachgerechte Bebauungsplan, Bonn 2010). Gemäß dem Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010 gilt *„hinsichtlich des baulichen Schallschutzes (...), dass bei Überschreitungen von 60/70 dB(A) Nacht/ Tag zwingend das so genannte Prinzip der „Zweischaligkeit“ in Verbindung mit einer Grundrissorientierung der schutzbedürftigsten Räume zur lärmabgewandten Seite erfüllt werden muss. Für die Schlafräume gelten entweder die Anforderungen einer lärmabgewandten Seite von < 49 dB(A) in der Nacht für Schlafräume oder die Anforderungen von 30 dB(A) im Innenraum für Schlaf- und Kinderzimmer.“*

Die Verkehrslärmbelastung ist der Gemeinde Bad Bellinggen und der Investorin bewusst. Für die Innen- und Außenwohnbereiche können die zulässigen Schalldämmwerte für die betroffenen Bereiche tags wie nachts jedoch über die getroffenen baulichen Maßnahmen eingehalten und eine Gesundheitsgefahr für die BewohnerInnen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend wird in der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm Folgendes festgehalten:

- *„Zur Beurteilung der künftigen Situation durch den Straßenverkehr wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen. Für das Plangebiet werden Orientierungswerte für Verkehr für Urbane Gebiete von 63 dB(A)tags und 50 dB(A) nachts herangezogen.“*

## BEGRÜNDUNG

Seite 28 von 31

- *Es werden Beurteilungspegel bis 64 dB(A) tags und bis 69 dB(A) nachts erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete werden durch den Straßenverkehr bis 11 dB(A) tags und bis 19 dB(A) nachts überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 74 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden tags bis 10 dB und nachts bis 15 dB überschritten.*
- *Die Schwellenwerte zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden tags bis 4 dB und nachts bis 9 dB überschritten.*
- **Gegenüber den Schallimmissionen durch den Straßenverkehr werden umfangreiche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.** Diese werden in Kap. 8 diskutiert.
- *Zur Kennzeichnung des maßgeblichen Außenlärmpegels bei der Auslegung von Außenbauteilen der geplanten Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Januar 2018) berechnet und dargestellt. Die geplanten Gebäude liegen nach DIN 4109-1 (2018) maximal im Lärmpegelbereich VII.“*

### 10.3 Gewerbelärm

Zum vom östlich des Plangebietes gelegenen Gastronomiebetrieb wird in der schalltechnischen Untersuchung zusammenfassend Folgendes festgehalten:

- *„Zur Beurteilung der Immissionen durch die geplante gewerbliche Nutzung wurden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen. In Urbanen Gebieten gelten Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Tagrichtwert um nicht mehr als 30 dB(A) und den Nachtrichtwert um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.*
- *Die Schallimmissionen an der bestehenden Bebauung durch den Pkw-Verkehr im Plangebiet, hervorgerufen durch Patienten/Besucher des Gesundheitszentrums, Kunden der Apotheke sowie Anwohner wurden bereits im Vorfeld der vorliegenden Untersuchung ermittelt. Durch die Planung werden an der umliegenden Bebauung Beurteilungspegel bis 42 dB(A) tags und bis 32 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) werden um mindestens 10 dB unterschritten. Hinsichtlich der durch die Planung hervorgerufenen Schallimmissionen wird auf die Voruntersuchung verwiesen.*
- *Durch den angrenzenden Gastronomiebetrieb werden im Bereich des Baufensters Beurteilungspegel bis 63 dB(A) tags und bis 51 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete werden tags eingehalten und nachts bis rund 6 dB überschritten.*
- *Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm wird tags erfüllt, nachts wird der zulässige Wert bis rund 9 dB überschritten.*
- *Gegenüber den Schallimmissionen durch die benachbarte Gaststätte werden bei Ansiedlung von nachts schutzbedürftigen Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Insbesondere wären Immissionsorte an der Ostseite geplanter Gebäude (Festverglasung, Laubengänge, vorgehängte Glasfassade o .ä.) zu vermeiden.“*

## 11 ERSCHLIESSUNG

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Bad Bellingen erfolgt innerörtlich im Bestand über die Badstraße und überörtlich über die K6347.

## BEGRÜNDUNG

Seite 29 von 31

### 12 KAMPFMITTELFREIHEIT

Durch das Büro Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, wurde im Juni 2021 eine Kampfmittelrisikoprüfung für das Plangebiet durchgeführt. Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

*„Im Rahmen der historischen Kampfmittelvorerkundung (Phase A) sind im Projektgebiet Hinweise auf eine potentielle Belastung des Untergrundes durch Kampfmittel ermittelt worden. Gemäß Baufachlicher Richtlinien Kampfmittelräumung (BFR KMR) führt dies für die ausgewiesenen Flächen zu einer Einstufung in die KATEGORIE 2, d.h. es besteht weiterer Erkundungsbedarf.“*

- *Das Untersuchungsgebiet war zur Zeit des Zweiten Weltkriegs größtenteils landwirtschaftlich genutzt.*
- *Die Bodensicht ist überwiegend uneingeschränkt.*
- *Bad Bellingen war mindestens viermal Ziel alliierter Luftangriffe, die sich vor allem gegen den Bahnhof der Stadt richteten. Im Untersuchungsgebiet konnten bisher keine Hinweise auf Bombenabwürfe festgestellt werden.*
- *Bereits ab 1940 lag Bad Bellingen immer wieder unter alliierter Artilleriebeschuss. Ab 1944 bis zur Einnahme durch französische Truppen am 22.04.1945 intensivierte sich der Beschuss.*
- *Im Untersuchungsgebiet sind mehrere Laufgräben, Hohlformen sowie eine Bunkeranlage zu identifizieren.*

*Nach bisherigem Kenntnisstand konnte im gesamten Untersuchungsgebiet eine potentielle Kampfmittelbelastung durch blindgegangene Geschützgranaten, Handkampfmittel und Munition festgestellt werden. Im Bereich der Bunkeranlagen besteht zudem die Möglichkeit im Untergrund auf Fundamentreste dieser zu stoßen. Daher wird empfohlen, trotz der flächenhaften Belastung, Strukturen wie den Bunker und die Laufgräben einzumessen und zu kartieren. Darüber hinaus wird die Konsultation des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg oder einer Fachfirma für die Kampfmittelbeseitigung empfohlen. Diese muss über die Zulassung nach § 7 SprengG und entsprechendes Personal mit Befähigungsschein nach § 20 SprengG verfügen.“*

### 13 VER- UND ENTSORGUNG

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

Für die elektrische Versorgung wird eine neue Trafostation benötigt. Hierfür wird im Bereich des Flst.-Nr. 4647/4 einen Stationsplatz von 5,20 m x 4,20 m benötigt. Die Gemeinde wird sich zum Standort mit der ED Netze GmbH als zuständige Versorgerin abstimmen. Der Stationsplatz muss dinglich gesichert werden.

#### 13.1 Oberflächenwasser und Schmutzwasser

Vom Ingenieurbüro Himmelsbach + Scheurer wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept erarbeitet; auf dieses wird im Detail verwiesen. Das Konzept wird dem Bebauungsplan beigelegt und die Ergebnisse wurden in die Bebauungsplanung eingestellt. Zusammenfassend wird Folgendes festgehalten:

*„Für die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet sind die Randbedingungen für eine vollständige Versickerung gegeben.“*

*Die qualitativen Anforderungen an das zu versickernde Regenwasser aus dem Plangebiet wird durch den Einsatz von biologisch aktiven Substratfiltern erfüllt.*

## BEGRÜNDUNG

Seite 30 von 31

*Deren Standzeit bis zu einem Austausch beträgt je nach verkehrlicher Belastung zwischen 20 bis 15 Jahre.*

*Das geplante Entwässerungsprinzip entspricht den Ansprüchen einer modernen und effektiven Behandlung von Niederschlagswasser und deren anschließenden Versickerung ins Grundwasser.*

*Da die Versickerung jedoch innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes WSG 009 Bad Bellingen, Tiefbrunnen Bad Bellingen, mit der WSG-Nr.-Amt 336009 liegt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung nach den Vorgaben der Rechtsverordnung des Landratsamtes Lörrach vom 03.11.2003 erforderlich.*

*Das Entwässerungskonzept beschreibt die grundsätzliche Entwässerungslösung, eine detaillierte Planung wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens erstellt.“*

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem über die bestehenden sowie umzuverlegenden Kanäle in den umliegenden Straßen und im weiteren Verlauf über den Schmutzwasserkanal Richtung Kläranlage Bad Bellingen.

### **13.2 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Badstraße.

### **13.3 Löschwasserversorgung / Brandschutz**

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W405 wird für das Plangebiet eine Löschwassermenge von 96 m³/h für 2 Stunden über das öffentliche Netz zur Verfügung gestellt (Grundschutz).

## **14 BODENORDNUNG**

Die Durchführung einer Bodenordnungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch ist nicht erforderlich. Die Grundstücksneubildung erfolgt über einen Fortführungsnachweis im Grundbuch.

## **15 KOSTEN**

Die Kosten für die Umverlegung der unterirdischen Kanäle und Leitungen werden sich auf ca. 400.000 € belaufen und von der Gemeinde Bad Bellingen getragen.

**BEGRÜNDUNG**

Seite 31 von 31

**16 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN**

<b>Fläche des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 3.115 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Urbanes Gebiet (MU)	ca. 2.075 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	
Straße	ca. 114 m <sup>2</sup>
öffentliche Parkplätze	ca. 99 m <sup>2</sup>
Grünflächen	
privates Grün	ca. 381 m <sup>2</sup>
öffentliches Grün	ca. 446 m <sup>2</sup>

Bad Bellingen, den 21.03.2022

  
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.

**fsp.stadtplanung**

  
Fähle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Die 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 17.08.2022.

Bad Bellingen, den 15.08.2022

  
Dr. Carsten Vogelpohl  
Bürgermeister

Bad Bellingen, den 17.08.2022

  
Dr. Carsten Vogelpohl  
Bürgermeister