

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 H "Unterm Rain"

Begründung gem. § 9 (8) BauGB zur Offenlage gem. § 3 (2) BauGB

### **1. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIELE DER PLANUNG UND VERFAHREN**

#### **1.1 Erfordernis**

Die Stadt Bad Säckingen ist bemüht, in jedem Stadtteil Flächen für die Eigenentwicklung zur Verfügung zu stellen und langfristige Baulandreserven zu schaffen. Im Stadtteil Harpolingen sind bereits seit längerer Zeit keine Flächen mehr verfügbar. Ein Bedarf an Wohnbauland ist vorhanden, 14 Anfragen von Bauinteressenten aus Harpolingen selbst und dem Stadtgebiet liegen der Ortsverwaltung vor. Desweiteren wurde seitens der Grundstückseigentümer bereits vor dem eingeleiteten Verfahren Eigenbedarf angemeldet.

Sonstige gleichwertige Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau stehen in Harpolingen zur Zeit nicht zur Verfügung bzw. sind kurzfristig aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht realisierbar.

#### **1.2 Ziele**

Ziel der Planung ist die Integration des neuen Baugebietes in den landschaftlich sehr sensiblen Bereich und in das noch weitgehend intakte, dörflich geprägte Ortsbild von Harpolingen mit der Neugestaltung des nordwestlichen Ortsrandes und der gestalterischen Neufassung des Ortseinganges sowie der Schaffung von möglichst fließenden Übergängen von der Bebauung zur freien Landschaft. Die Beeinträchtigung für das Orts- und Landschaftsbild sind soweit als möglich durch gestalterische und grünordnerische Maßnahmen zu minimieren.

Der Bebauungsplan "Unterm Rain" soll einen Teil der benötigten Wohnbauflächen sicherstellen und eine Abwanderung verhindern.

Beabsichtigt ist, eine flächensparende und kostengünstige Bebauung insbesondere für junge Familien zu ermöglichen.

#### **1.3 Verfahren**

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Schaffung von Wohnbauland hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung, nach ausführlichen Vorberatungen im Ortschaftsrat, am 24.06.1997 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterm Rain" und die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 18.07.1997 ortsüblich bekanntgemacht und die Behördenvoranhörung vom 29.08.1997 bis einschließlich 30.09.1997 durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 29.07.1997 ein Anhörungstermin statt, die Ergebnisse wurden in den Entwurf eingearbeitet. Der neue Entwurf wurde am 16.03.1998 in öffentlicher Gemeinderatsstizung erörtert und der Beschluß zur Offenlge gefaßt. Ferner wurde vom Gemeinderat gem. § 233 (1) BauGB beschlossen, das Verfahren nach den Vorschriften des neuen Bau- und Raumordnungsgesetzes, gültig seit dem 01.01.1998, durchzuführen.

#### **1.4 Partizipation**

Aus der Verpflichtung heraus zu einem verantwortungsbewußten Umgang mit der Natur und der Umwelt beabsichtigt die Stadt Bad Säckingen neue Wege bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu gehen. Bauen mit ökologischem, sozialem und gestalterischem Anspruch ist ein gemeinschaftliches Bauen.

Das neue Baugebiet soll kein Fremdkörper, sondern Ausdruck einer lebendigen Dorfgemeinschaft werden. Es ist beabsichtigt, die Bildung von Nachbarschaften der zukünftigen Bewohner des Gebietes zu fördern.

Damit einher gehen aber auch notwendige Änderungen der "Bauorganisation", des "Miteinander-Bauens", z.B. in Form von Bauherrngemeinschaften. Wünschenswert ist die zeitgleiche Errichtung der einzelnen Wohnhöfe und Hausgruppen. Fragen der Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen können innerhalb einer Gruppe, die gemeinsam plant, baut und wohnt, erörtert und aufeinander abgestimmt werden. Diese Abstimmung von Material, Form und Farbe gewährleistet ein einheitliches gestalterisches Erscheinungsbild. Identität statt ausufernder Individualität soll das Baugebiet kennzeichnen.

Damit dieses Ziel erreicht werden kann, sollen alle, die am Bauen beteiligt sind, soweit und so früh als möglich in den Planungsprozeß einbezogen werden. Die ökologischen, ökonomischen und sozialen Vorteile verdichteter Bauweisen können nur durch Abstimmungen der zukünftigen Nachbarn im Vorfeld erreicht werden. Für die Bauinteressenten werden separate Beratungstermine angeboten. Auskünfte erteilt die Ortsverwaltung Harpolingen.

## 2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die im Flächennutzungsplan, genehmigt am 25.08.1992, wirksam geworden am 28.11.1992, dargestellten Wohnbauflächen in Harpolingen sind, bis auf wenige Baulücken, bereits bebaut. Eine Neuausweisung kann nur unter Inanspruchnahme bislang freier Landschaft erfolgen.

Zur Minimierung des Eingriffs wurde eine vergleichende Bewertung von potentiellen Wohnbauflächen im Vorfeld der Planung durchgeführt. Insgesamt beurteilt wurden aus landschafts- und stadtplanerischer Sicht 11 Flächen. Das Ergebnis wurde im Ortschaftsrat erörtert und der vorgeschlagene Entwicklungsbereich im Zuge der Abgrenzung des Plangebietes weiter konkretisiert. In Harpolingen gibt es z. Zt. keine besser geeignete Fläche.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die bestehenden Gebäude befinden sich im Außenbereich. Im Änderungsentwurf ist für den Bereich südlich der Erschließungsstraße "Unterm Rain" und für den nordwestlichen Bereich in Anlehnung an den Bestand die Ausweisung einer **Mischfläche (M)** vorgesehen, für den Bereich nördlich der Erschließungsstraße die Ausweisung einer **Wohnbaufläche (W)** (sh. auch Ziff. 6 der Begründung). Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren. Der Erläuterungsbericht und die Planunterlagen sind dem Bebauungsplan beigelegt (sh. Anlage 1).

## 3. PLANGEBIET

Das Plangebiet umfaßt den nordwestlichen Bereich von Harpolingen zwischen den bestehenden Straßen "Unterm Rain" und der "Dorfstraße" (K 6541).

Topographisch handelt es sich um einen leicht zu den bestehenden Straßen hin abfallenden Süd-Südosthang.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,08 ha. Charakteristisch sind die landschaftstypischen Obstwiesen und Grünlandflächen mit Ansätzen von Feldhecken auf den Böschungen des leicht terrassierten Hanges. Die bestehende Bebauung, mit teilweise noch vorhandener landwirtschaftlicher Nutzung, südlich der Straße "Unterm Rain" wurde mit aufgenommen, um die bestehenden Freiflächen und potentiellen Baulücken gestalterisch und funktional in den Siedlungskörper zu integrieren (sh. Abgrenzungslageplan BL. 2).

## **4. ERSCHLIESSUNG**

### **4.1. Straßen**

Für den Fahrzeugverkehr ist das Plangebiet bereits über die bestehende Straße "Unterm Rain" angebunden. Eine neu geplante Stichstraße mit Wendeanlage erschließt das Baugebiet flächig.

Durch die bereits seit längerem geplante Verlegung einer neuen Kanaltrasse besteht die Möglichkeit, die vorhandene Erschließungsstraße neu zu gestalten. Es ist beabsichtigt, die öffentlichen Erschließungsflächen weitestgehend auf Minimalquerschnitte zu reduzieren und nur die unbedingt notwendigen Fahrbahnteile zu versiegeln. Im Zuge der Neuvermessung wird das öffentliche Straßengrundstück in nördlicher Richtung um ca. 1,0 m verbreitert, jedoch nicht ausgebaut. Die neu geplante Stichstraße wird als Wohnweg gestaltet und ohne Gehweg niveaugleich ausgebaut. Der bestehende öffentliche Flurweg wird zur Sicherstellung der Zufahrtmöglichkeit für die nördlich an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Flächen als Grasweg beibehalten und im Zuge der Neuvermessung mit einer einheitlichen Breite vorgesehen.

### **4.2 Hofzufahrten**

Zur Reduzierung der versiegelten Flächen und um Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild auszuschließen, ist es vorgesehen, entlang der Grundstücksgrenzen gemeinsame Hofzufahrten für mehrere Eigentümer anzulegen. Diese privaten Gemeinschaftsflächen werden gemäß den vertraglichen Vereinbarungen zum freiwilligen Umlegungsverfahren auf die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen gestalterisch abgestimmt und zeitgleich realisiert.

### **4.3 Garagen, Carports und Nebengebäude**

Die Garagen sind nach Möglichkeit in die Gebäude zu integrieren. Alternativ können sie auch als eigenständige Gebäude errichtet werden. Damit diese Anlagen auch als eigenständige Gebäude bzw. Hofensembles erkennbar werden und zur gestalterischen Gliederung der Gebäudegruppen sind zwei Varianten für die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen im Bebauungsplan festgesetzt: Zum einen besteht die Möglichkeit, die Anlagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude zu errichten. In diesem Fall muß bei den Grundstücken, die gemeinschaftlich von Süden erschlossen werden, ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden. Die zweite Variante eröffnet die Möglichkeit eines Grenzbaus. In diesem Fall muß vom Hauptgebäude ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten werden. Die freistehenden Garagen und Carports sollen möglichst zurückhaltend und einfach gestaltet sowie von der Höhe beschränkt werden, aus diesem Grund sind hier begrünte Flachdächer oder Satteldächer mit einer Neigung von 15° mit Ziegeleindeckung einheitlich festgesetzt. Zur Erhöhung der Biotopstruktur und der Rückhaltefunktion sind flachgeneigte Dächer extensiv zu begrünen, Dächer mit steilerer Neigung mit Ziegel bzw. ziegelähnlichen Dachsteinen vorzusehen. Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, gelten diese Festsetzungen auch für sonstige Nebengebäude.

Damit bei den von Süden erschlossenen Grundstücken mit gemeinsamer Zufahrt entlang der Grundstücksgrenzen keine unerwünschte riegelartige Bebauung durch die Garagen entsteht, sind seitliche Grenzabstände von mind. 1,50 m einzuhalten. Dadurch ist der Bezug zur freien Landschaft im Norden sichergestellt.

### **4.4 Gemeinschaftsgarage**

Die geplante Gemeinschaftsgarage am Wendeplatz der Stichstraße kann als eigenständiges Gebäude II-geschossig ausgeführt werden. Aufgrund der Hangneigung und der geplanten Straßenhöhe ist das untere Geschoß ca. zu 2/3 im Hang vorgesehen. In Anlehnung an die örtliche Bautradition (Scheune/Schopf) kann auf den Garagen ein oberes Geschoß für zusätzlichen Abstell- und Stauraum errichtet werden, eine Nutzung für Wohnzwecke ist zur Vermeidung von

Nutzungskonflikten mit dem Parken auszuschließen, als Ausnahme kann der Ausbau zu kleineren Büro-, Hobby- oder Arbeitsräumen zugelassen werden. Das Gebäude kann mit einem Pult- oder Satteldach geplant werden. Die Neigungsrichtung für ein Pultdach ist nicht festgesetzt, damit die Ausrichtung der Dachfläche für die aktive Nutzung der Sonnenenergie optimiert werden kann. Denkbar wäre es auch, einen Teil der Gemeinschaftsgaragen für eine Heizzentrale vorzuhalten. Damit sich eine Gemeinschaftsgarage in das umgebende Gebäudeensemble einpaßt sind tal- und bergseitige Traufhöhen festgesetzt. Eine Begrenzung der bergseitigen Traufhöhe ist erforderlich aufgrund der nicht festgelegten Neigungsrichtung für ein Pultdach.

#### **4.5 Nachzuweisende Stellplätze gem. § 74 (2) Nr. 2 LBO**

Die Stadt Bad Säckingen macht von der Möglichkeit zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung Gebrauch, da:

- die Attraktivität der ÖPNV-Anbindung von Harpolingen nicht mit dem Stadtgebiet Bad Säckingens verglichen werden kann.
- aufgrund der topographischen Situation im ländlich geprägten Raum davon ausgegangen werden muß, daß i.d.R. zwei Pkw's pro Familie vorhanden sind.
- der Parkierungsdruck auf die (kostenlosen) öffentlichen Flächen in den Straßenräumen von Wohngebieten erheblich zunehmen wird. Zudem sind im Plangebiet aufgrund der geringen Größe keine öffentlichen Parkplätze vorgesehen und die schmalen Straßenquerschnitte sind gem. StVO zum Abstellen von Pkw's nicht geeignet.
- die Anzahl der zugelassenen Fahrzeuge künftig noch weiter ansteigt.
- die angestrebte Wohnumfeldqualität im Baugebiet "Unterm Rain" durch im Straßenraum geparkte Fahrzeuge erheblich herabgesetzt wird.
- gegenseitige Behinderung der Anwohner aufgrund der schmalen Straßen durch parkende Fahrzeuge bei Ein- und Ausfahrten von Grundstücken nicht ausgeschlossen werden können.

Aus diesen Gründen wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze auf den privaten Flächen wie folgt erhöht: für die 1. Wohneinheit in einem Gebäude auf 2 Stellplätze, für die 2. Wohneinheit (max. sind 2 Wohnungen pro Gebäude bzw. bei Doppelhäusern für den eigenständig erschlossenen Gebäudeteil der Doppelhaushälfte zulässig) ist ein Stellplatz zusätzlich nachzuweisen.

#### **4.6 Vermessung und Erschließungsplanung**

Die erforderliche, detaillierte Vermessung des Gebietes (Baumbestand, Böschung, Schnitte, Höhenschichtlinien etc.) wurde ergänzend von der Abteilung Vermessung des städtischen Bauamtes durchgeführt. Die Erschließungsplanung wird vom Tiefbauamt der Stadt Bad Säckingen erarbeitet. Die erforderliche Neuvermessung des Plangebietes wurde vom Büro Retz, Bad Säckingen erarbeitet und liegt im Entwurf vor (sh. Blatt Nr. 5). Im Zuge der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes wurden die neuen Grundstücksgrenzen für die Genehmigungsfassung übernommen. Dadurch entstehen neue Vermaßungen. Das eingeleitete freiwillige Umlegungsverfahren soll mit dem Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden.

#### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze sind möglich.

Die Entwässerung des Gebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Aufgrund der Hangneigung und des Untergrundes ist die Anlage öffentlicher Versickerungsgräben bzw. -mulden nicht geplant. Dem Bauherrn steht es jedoch frei, selbst tätig zu werden unter der Beachtung der entsprechenden Vorschriften (sh. auch III Hinweise Nr. 5.2). Für die Gartenbewässerung sind Regenwasserzisternen  $\geq 3 \text{ m}^3$  festgesetzt. Dadurch kann ein verzögerter und gleichmäßiger Abfluß der Regenwässer (Rückhaltefunktion) gewährleistet werden. Ein Teil der

Niederschlagwässer wird auf diese Weise dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt. Weitergehende Nutzungen des Regenwassers z.B. für die Toilettenspülung werden empfohlen. Diese Maßnahmen sind mit der Stadtverwaltung abzustimmen (Genehmigung und Abnahme durch die Stadt erforderlich).

Aufgrund der geplanten Höhenlage der Kanalisation sind die Erdgeschoßfußbodenhöhen der Gebäude mind. 0,20 m über dem im Mittel gemessenen Straßenniveau vorzusehen. Durch die Länge der Kanaltrasse ist es trotzdem möglich, daß im südwestlichen Plangebiet zur Entwässerung der Keller hausinterne Abwasserhebeanlagen installiert werden müssen.

#### 4.8 Energie

Grundsätzlich sind regenerative Energien dem Einsatz von fossilen Brennstoffen vorzuziehen. Installierte Anlagen müssen dem neuesten Stand der Technik entsprechen (z.B. bei Gas: Gasbrennwerttechnik) und als schadstoffarm ausgewiesen sein. Aufgrund der topographischen Situation und der Orientierung der geplanten Gebäude bietet sich die Nutzung der Sonnenenergie sowohl passiv als auch aktiv an.

Die geplanten Gebäude sollten den Niedrigenergiehausstandard der gültigen Wärmeschutzverordnung nach Möglichkeit deutlich unterschreiten. Informationen zu Fördermöglichkeiten sind bei der Stadtverwaltung allgemein und für Wärmepumpen und Photovoltaikanlagen beim Kraftwerk Rheinfeldern (sh. auch III Hinweise Nr. 6.2) erhältlich. Bei den Beratungen der künftigen Bauherren sollen auch gemeinschaftliche Lösungen für einzelne Wohnhöfe erörtert werden. Als möglicher Standort kann die Gemeinschaftsgarage am Wendepplatz der Stichstraße vorgesehen werden.

Eine Versorgung mit Erdgas ist z.Zt. nicht beabsichtigt.

### 5. BEBAUUNG

#### 5.1 Leitbild

Der Bebauungsplan soll als flexibles Grundgerüst dienen und ein möglichst breites Spektrum heutiger Wohn- und Eigentumsformen zulassen. Die Anzahl der einzelnen Gebäudetypen soll sich am Bedarf orientieren. Den Bauinteressenten soll es ermöglicht werden, ihr Bauvorhaben bereits im Vorfeld mit dem Entwurf abzustimmen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend flexibel konzipiert, z.B. in Form großzügiger oder durchgängiger Baugrenzen und variablen Bauweisen. Damit bei der Realisierung ein einheitliches Gesamtbild gewahrt bleibt, muß mit den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der Gebäude und der Freiräume diszipliniert umgegangen und die Einzelinteressen müssen untereinander abgewogen werden. Voraussetzungen hierfür sind ein hohes Maß an Partizipation und Kommunikation aller Beteiligten sowie die Bereitschaft, den Planungsprozeß mitzugestalten.

#### 5.2 Städtebaulicher Entwurf und gestalterische Festsetzungen

Vorgesehen sind Einzel- und Doppelhäuser, die zu Hausgruppen zusammengefaßt und gemeinschaftlich genutzten Höfen zugeordnet sind. Die Parkierung ist für einen Teil der Gebäude in einer Gemeinschaftsanlage (Garagenschöpfe) angeordnet. Geplant sind für den Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** Gebäude mit II Vollgeschossen und flachgeneigten Satteldächern (sh. Schnitte Bl. 4). Die flache Dachneigung von 18° - 24° gewährleistet zum einen eine ruhige Dachlandschaft für eine gestalterische Integration des Baugebietes in das Ortsbild, zum anderen verbessert sich der Anteil der Fassadenfläche für die passive Nutzung der Sonnenenergie erheblich. Desweiteren steht den Bewohnern ein vollwertig nutzbares Obergeschoß ohne Dachschrägen zur Verfügung, das i.d.R. auch kosten- und energietechnisch günstiger ausgeführt werden kann als ein zum Vollgeschoß ausgebautes Dachraum.

Für den Bereich des **Dorfgebietes (MD)** sind ebenfalls Gebäude mit max. II Vollgeschossen vorgesehen, die Dachneigung wird aber der bestehenden Bebauung mit 36° - 42° angepaßt.

Damit das Baugebiet gestalterisch als Einheit wirken und in das überwiegend noch dörflich geprägte Orts- und Landschaftsbild integriert werden kann, sind insbesondere folgende planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften vorgesehen:

- Stellung der baulichen Anlagen durch die Festsetzung der First- bzw. Gebäuderichtung, zum Teil wahlweise als Alternativen (entweder - oder).
- Gebäudehöhen und ihre Bezugspunkte
- Dachüberstände an Traufe und Ortgang sind im **Dorfgebiet (MD)** mit mind. 0,6 m vorzusehen.
- Gaupen sind nur im **Dorfgebiet (MD)** zulässig, in ihrer Größe begrenzt sowie in ihrer Ausführung auf die örtliche Situation abgestimmt.
- Doppelhäuser sind mit durchgängiger Trauf- und Firstlinie zu errichten sowie in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.
- **Hinweis: Beim Bauantrag für die Errichtung einer Doppelhaushälfte sollte nachgewiesen werden, daß der Anbau der zweiten Haushälfte unter Einhaltung der Vorschriften des Bebauungsplanes möglich ist. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens besteht die Möglichkeit einer Anbaulast (siehe auch Ziffer III Nr. 1.6).**
- Die Dachneigung, die Dachform und das Bedachungsmaterial sind eingeschränkt.
- Niederspannungsleitungen sind zu verkabeln, Öl- und Gasbehälter dürfen nicht frei aufgestellt werden.
- Parabol-Antennen sind in der Anzahl beschränkt sowie in Größe und Farbe abzustimmen, ihre Montage am Hauptgebäude ist festgesetzt. Im Falle einer Verkabelung besteht im Stadtgebiet ein Anschluß und Benutzungszwang.
- Das Aufstellen von Automaten und das Anbringen von Werbeanlagen ist mit der Stadt Bad Säckingen abzustimmen.

## 6. NUTZUNG, DICHTER UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Bebauungsplanes teilt sich in 2 Nutzungszonen: Nördlich der Erschließungsstraße "Unterm Rain" ist ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** geplant, südlich davon zum Schutz und Weiterentwicklung der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe ein **Dorfgebiet (MD)** (sh. Bl 1 a und Anlage 1).

Anlagen und Betriebe gem. § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden zur Vermeidung von Nutzungskonflikten im **Allgemeinen Wohngebiet (WA)** ausgeschlossen. Aus dem gleichen Grund sind im **Dorfgebiet (MD)** Anlagen gem. § 5 (2) Nr. 9 BauNVO -Tankstellen und § 5 (3) BauNVO - Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Der Stadtteil Harpolingen ist weitestgehend noch durch die Landwirtschaft geprägt. Für die oft fließenden Übergangsbereiche der einzelnen Nutzungen gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Von den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen sind keine die Wohnnutzung wesentlich beeinträchtigenden Immissionen zu erwarten (Pferdeponen, keine Massentierhaltung, etc.) ebenso werden die bereits bebauten Ortsteile durch das neue Baugebiet nicht beeinträchtigt.

## 6.2 Wohneinheiten und Einwohner

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude - bei Doppelhäusern pro eigenständig erschlossener Haushälfte - ist auf max. 2 Wohnungen beschränkt. Damit soll gewährleistet werden, daß keine unerwünschte Verdichtung durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (mit mehr als 2 Wohnungen) entsteht. Für diese verdichtete Bauweise des Eigentums- und Mietwohnungsbaus sind Flächen in der Kernstadt ausgewiesen mit günstigeren infrastrukturellen Voraussetzungen.

Die Möglichkeiten der Bebauung ergeben sich aus der gewünschten Mindestverdichtung und der Beschränkung auf eine maximale Dichte. Für den nördlichen Bereich der neugeplanten Wohnbebauung, ohne Berücksichtigung des Bestandes der Flächen südlich der Erschließungsstraße "Unterm Rain", ergeben sich folgende:

Minimal-Variante: 10 EH x 1,5 WE = 15 Wohneinheiten  
15 WE x 2,5 EW ~ 38 Einwohner

Maximal-Variante: 10 DH x 2,0 WE ~ 20 Wohneinheiten  
20 WE x 2,5 EW ~ 50 Einwohner

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Geschößflächenzahl (GFZ) bestimmt. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte erfolgt die Eintragung im Lageplan (Bl 2) pro Grundstück innerhalb der Baugrenzen. Um eine unangemessene und massive Bebauung zu verhindern, sind bei der Berechnung der GFZ auch die Aufenthaltsräume, die in Geschossen untergebracht sind, die nach LBO keine Vollgeschosse sind, mit zu berücksichtigen.

Im Bereich der Gemeinschaftsgarage wird, da die Grundstücke vollständig bebaut werden können, der gemäß § 17 BauNVO zulässige Höchstwert der Grundflächenzahl (GRZ) überschritten. Die Höchstwerte für die GFZ hingegen können eingehalten werden, da das untere Geschöß weder als Vollgeschöß nach LBO zählt (weniger als 1,4 m im Mittel über der Geländeoberfläche) noch Aufenthaltsräume dort vorgesehen sind (Pkw-Abstellplätze), lediglich die Zugänge für die als Ausnahme zulässigen Aufenthaltsräume im Obergeschöß sind zu berücksichtigen. Aufgrund der Zuordnung der Garagengrundstücke zu den sich anschließenden Grundstücken im Nordosten, der geringen Flächengröße (max. 15,0 m x 7,0 m) und der partiellen Ausnahme innerhalb des Gebietes ist die Überschreitung der Grundflächenzahl aus städtebaulicher Sicht vertretbar. Die Gemeinschaftsgarage ist baurechtlich gesehen keine „Grenzgarage“, die Außenwände können aber direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Auf den angrenzenden öffentlichen Grundstücken (Grün- und Verkehrsflächen) muß daher eine Baulast zugunsten der Gemeinschaftsgarage übernommen werden. Zum nächst gelegenen privaten Grundstück wird der Mindestabstand von 2,50 m eingehalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen bestimmt. Diese Flächen sind innerhalb des Entwurfes aufeinander abgestimmt und dürfen nicht überschritten werden, außer durch notwendige Zufahrten. Für die einzelnen Eigentümer eröffnen sich dennoch genügend Spielräume.

## 7. GRÜNORDNUNG, EINGRIFFSSITUATION UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

### 7.1 Situation

Die Größe des Plangebietes und die Ortsrandlage erfordern umfangreiche Maßnahmen der Begrünung, um das Baugebiet angemessen in die Landschaft einzubinden und um innere

Freiflächenstrukturen zu gewährleisten, die dem dörflichen Siedlungscharakter Harpolingens entsprechen.

Desweiteren ist der Nachweis gem. § 1 a BauGB zu führen, daß die zu erwartenden und mit der Bebauung verbundenen Eingriffe durch entsprechende Maßnahmen minimiert, ersetzt und ausgeglichen werden können.

An dieser Stelle wird auf den in der Anlage 2 beigefügten Grünordnungsplan mit detaillierter Beurteilung aus landschaftsplanerischer Sicht, erarbeitet vom Umweltreferat der Stadt Bad Säckingen, verwiesen. Die vorgeschlagenen grünordnerischen Maßnahmen wurden während der Planaufstellung ständig aufeinander abgestimmt und sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Mit Ausnahme der bereits bebauten Bereiche wird das Plangebiet ausschließlich landwirtschaftlich als Grünland und Obstwiese genutzt. Qualitativ hochwertige Böden sind jedoch nicht betroffen.

## 7.2 Planung

Der bestehende Böschungsbewuchs und die angrenzenden Feld- und Obstgehölze werden erhalten und im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen weiterentwickelt. Damit ein angemessener Ortsrand mit einem fließenden Übergang zur freien Landschaft ausgebildet werden kann, hält die geplante Bebauung i.d.R. einen Mindestabstand von 5,0 m zur nördlichen Plangebietsgrenze ein. Durch den Ausschluß von Koniferen und der Reglementierung der Einfriedigungen soll der offene Charakter erhalten werden. Das geplante Grüngerüst besteht aus:

- Einem Feldgehölz entlang der nördlichen Plangebietsgrenze. Die bestehende Böschung wird durch den Ausbau vorhandener Landschaftselemente zu einem natürlichen, räumlichen Abschluß.
- Der geplante östliche Siedlungsrand entlang der Kreisstraße wird durch Obstwiesen (Bestand und Entwicklung) gebildet, zusätzlich leitet eine geplante Baumreihe alleecartig in den Ort.
- Im Süden werden Grünzäsuren (Obstwiesen) festgesetzt, um die bebauten Bereiche zur Landschaft hin offen zu halten.
- Im Westen wird der Ortseingang durch den Erhalt und die Ergänzung der bestehenden Obstgehölze markiert.
- Außer diesem "grünen Rahmen" werden im Gebiet selbst die wertvollen Bäume erhalten und Einfahrtsbereiche durch die Pflanzung großkroniger Laubbäume betont.
- Der Grünordnungsplan enthält Vorschläge für Pflanzarten.
- Einfriedigungen sind nur für Nutzgärten vorzusehen. Eine Ausnahme bilden aus Gründen der Verkehrssicherheit die Grundstücke entlang der Dorfstraße (K 6541).

Die Ausgleichsflächen (A1 - A5) sind im Lageplan (Bl. 2) dargestellt.

Durch die Bodenversiegelung infolge der Überbauung werden dem natürlichen Wasserkreislauf Flächen für die Grundwasserneubildung entzogen. Ein Ausgleich für die Versiegelung ist nicht möglich. Eine Versickerung ist nicht vorgesehen (sh. Ziffer 4). Reduziert werden die versiegelten Flächen durch die geplante Festsetzung von wasserdurchlässigen Belagsarten (Rasenfugenpflaster, Kies- und Splittschüttungen, etc.) für Zufahrten, Zugänge, Stellplätze und Höfe. Ein Teil des Regenwassers wird über die festgesetzten Zisternen dem Naturhaushalt wieder zugeführt.



Durch die geplante offene Bauweise mit festgesetzten Grünzäsuren sind ein Kaltluftabfluß und eine Durchlüftung des Baugebietes sowie der tieferliegenden Ortsteile gewährleistet.

Die durch eine Bebauung anfallenden Erdaushübe können erheblich minimiert werden, z.B. durch den Verzicht auf die Errichtung von Kellergeschossen. Ein Massenausgleich ist auf dem Grundstück anzustreben. Hiefür wurde auch die Möglichkeit geschaffen, mittels Trockensteinmauern das Gelände in einem angemessenen Umfang zu terrassieren. Durch die Trockensteinmauern entstehen auch neue und erwünschte Biotopstrukturen.

Die mit der künftigen Nutzung verbundenen Emissionen werden eingeschränkt durch:

- den geplanten verkehrsberuhigten Ausbau der Erschließungsstraßen,
- den Einbau schadstoffarmer Heizungsanlagen in Verbindung mit der Nutzung von regenerativen Energiequellen und Niedrigenergiebauweise,
- die im Ort vorhandene Einkaufsmöglichkeit und die bestehenden Freizeitanlagen

### **7.3 Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen**

Der Bebauungsplan bildet die rechtliche Grundlage zur Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen. Die Stadt kann den Eigentümer gem. § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb einer zu bestimmenden und angemessenen Frist, zu bepflanzen (Pflanzgebot).

Mit dem Bauantrag soll die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen nachgewiesen werden (sh. Ziff. III Hinweise Nr. 1.4).

Die Begrünung der im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Ausgleichflächen wird gemäß den vertraglichen Vereinbarungen zur freiwilligen Umlegung vom Umweltreferat der Stadt Bad Säckingen geleitet und zur Gewährleistung der angestrebten gestalterischen und ökologischen Zielsetzungen einheitlich ausgeführt.

### **7.4 Bäume auf der Grundstücksgrenze**

Die gem. Nachbarrechtsgesetz - NRG mit der Pflanzung von Bäumen einzuhaltenden Grenzabstände gelten gem. § 27 NRG innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes nicht, soweit es die Verwirklichung des planerischen Konzeptes erfordert. Wesentliche Teile des zu erhaltenden Baumbestandes befinden sich auf bzw. sehr nahe an den geplanten Grundstücksgrenzen. Da z.B. die Gebäude teilweise nur in einem geringen Abstand zur Erschließungsstraße vorgesehen sind, sollen mit der Möglichkeit von "Grenzbäumen" für straßenseitig zu pflanzende Bäume angemessen große Standortbereiche geschaffen werden. Bäume auf der Grundstücksgrenze werden für beide Eigentümer angerechnet.

### **7.5 Zusammenfassung**

Die Bodenversiegelung und der Verlust landwirtschaftlicher Böden durch die geplante bauliche Nutzung sind nicht gleichartig ausgleichbar. Diese Eingriffe sind deshalb zu minimieren und durch gleichwertige Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Als Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan die Erhaltung und Ergänzung bestehender Obstwiesen, die Neugestaltung der Ortseingänge durch Baumreihen, die Anlage eines Feldgehölzes entlang der nördlichen Plangebietsgrenze und Baumpflanzungen innerhalb des Gebietes vorgesehen. Eine naturnahe Gartengestaltung (sh. Broschüre der Stadt Bad Säckingen zum Grünordnungsplan) kann einen erheblichen Beitrag zur Artenvielfalt leisten.

Durch die Gesamtheit der geplanten Maßnahmen kann ein ausreichender Ersatz für die nicht ausgleichbaren Eingriffe geschaffen werden.

## **8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **8.1 Siedlungsentwicklung und Landschaftsbild**

Mit dem Baugebiet wird die Siedlungsentwicklung von Harpolingen in nordwestlicher Richtung abgeschlossen. Ein Anschluß an das neugeplante Baugebiet ist nicht beabsichtigt. Für eine weitergehende Siedlungsentwicklung sind nach Abschluß der Bebauung andere Bereiche besser geeignet (sh. Anhang 1). Die geplanten Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes können durch die vorgesehenen gestalterischen Vorgaben und die Begrünungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

### **8.2 Landwirtschaft**

Die der Landwirtschaft entzogenen Flächen haben, bedingt durch den tiefgreifenden Strukturwandel, keine negativen Auswirkungen auf die landwirtschaftliche Erwerbssituation in Harpolingen.

### **8.3 Kindergarten und Schulplätze**

Besonders jungen Familien sollen die Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Im Bereich der Kindergarten- und Schulplätze bestehen keine Defizite. Sowohl der Kindergarten in Harpolingen als auch die kombinierte Grundschule Rippolingen/Harpolingen können den zusätzlichen Bedarf aufnehmen. Das Baugebiet ist im wesentlichen für den Eigenbedarf aus Harpolingen und dem Stadtgebiet vorgesehen, eine Erhöhung der Einwohnergesamtzahl spielt daher eine untergeordnete Rolle.

### **8.4 Versorgung und öffentlicher Nahverkehr**

In Harpolingen selbst ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ein kleiner Laden vorhanden, der die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen kann, teilweise besteht auch die Möglichkeit, beim Erzeuger direkt einzukaufen. Da in der Regel die Mehrzahl der künftigen Bewohner täglich zum Arbeitsplatz, zur Schule, zum Einkaufen und zu den Freizeiteinrichtungen innerhalb des Stadtgebietes pendeln werden, ist bei der Planung der öffentlichen Verkehrsnetze der zusätzliche Bedarf (ca. 38 - 50 Einwohner) zu berücksichtigen, um eine Alternative zum entstehenden Individualverkehr bieten zu können und um die privaten Fahrzeugbewegungen zu reduzieren. Die nächste Haltestelle beim Rathaus (ca. 200 m östlich des Planungsgebietes) ist gut erreichbar. Die Möglichkeiten zur Verbesserung der Busverbindungen sollte mit dem Betreiber im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erörtert werden.

### **8.5 Spielflächen und Freizeitangebot**

Der Bedarf an Spielflächen kann durch den beim Rathaus gelegene Spielplatz gedeckt werden. Die Stadt Bad Säckingen ist als Kurort überdurchschnittlich mit Freizeiteinrichtungen ausgestattet. Für den Stadtteil selbst entstehen durch die geplante Bebauung keine zusätzlichen infrastrukturellen Anforderungen.

## **9. REALISIERUNG UND KOSTEN**

### **9.1 Freiwilliges Umlegungsverfahren**

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für ein freiwilliges Umlegungsverfahren bilden. Die Grundstückseigentümer wurden bereits vorab während des Anhörungstermines am 29.07.1997 informiert.

Zwischenzeitlich wurde der ergänzte Entwurf am 11.03.1998 mit den Eigentümern erörtert und eine vorläufige Neuordnung der Grundstückssituation vereinbart. Vom Vermessungsamt der Stadt Bad Säckingen und vom Ingenieurbüro Retz, Bad Säckingen, wurde die Neuvermessung

im Konzept bereits erarbeitet und ist dem Planteil (Bl. 5) beigelegt. Das freiwillige Umlegungsverfahren soll möglichst mit dem Bebauungsplanverfahren abgeschlossen werden. In den vertraglichen Vereinbarungen zwischen den Eigentümern und der Stadt Bad Säckingen ist die Umsetzung der Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen geregelt. Insbesondere werden die gemeinsamen Hofzufahrten im Zuge der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen hergestellt und die grünordnerischen Maßnahmen unter Leitung des Umweltreferates einheitlich ausgeführt.

**9.2 Ausführungsplanung**

Alle beteiligten Fachplanungen wurden parallel erarbeitet und ständig aufeinander abgestimmt. Mit den Erschließungsarbeiten kann unmittelbar nach Abschluß des Umlegungsverfahrens und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

**9.3 Realisierungszeiträume**

Aufgrund der unerwartet großen Nachfrage, 22 Bewerbungen liegen der Ortsverwaltung vor, muß von einer kurzfristigen Realisierung des Baugebietes innerhalb der nächsten 5 Jahre ausgegangen werden. Auf die ursprünglich vorgesehene Einteilung von Bau- und Erschließungsabschnitten wurde daher verzichtet. Mit den Erschließungsmaßnahmen wird im Dezember 1998 begonnen. Die meisten Grundstücke können bereits von der bestehenden Straße aus bebaut werden, lediglich für die Erschließung der Grundstücke an der geplanten Stichstraße sind öffentliche Maßnahmen erforderlich, um mit den privaten Baumaßnahmen beginnen zu können.

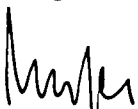
**9.3 Kosten**

Die geschätzten Kosten belaufen sich für

die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen nach den Ermittlungen der Stadtgärtnerei und des Umweltreferats der Stadt Bad Säckingen auf	ca.	DM	10.000,--
die erschließungstechnischen Maßnahmen nach den Ermittlungen des städtischen Tiefbauamtes auf	ca.	DM	300.000,--
<u>die Planungsleistungen und die Neuvermessung auf</u>	ca.	DM	60.000,--
<u>Gesamtkosten netto</u>		DM	370.000,--
<u>zzgl. 16 % Mehrwertsteuer</u>		DM	59.000,--
<b>GESAMTKOSTEN</b>		DM	429.000,--

Bad Säckingen, den 12.10.1998

Bürgermeisteramt



(Dr. Dr. h.c. Nufer)  
Bürgermeister