

**ENTWURF**  
**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN 'WEIHERMATTEN'**

Ortsteil Minseln  
Stadt Rheinfeldern (Baden)  
Landkreis Lörrach

Stand: 10. August 2017

---

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
<b>5</b>	<b>Bebauungsplanchronologie</b>	<b>6</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Zahlenwerte</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>
8.1	Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung	9
8.2	Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung	9
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	9
8.4	Grünflächen und Pflanzgebote	9
<b>9</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>
10.1	Straßen	10
10.2	Wasser/Abwasser/Strom	10
<b>11</b>	<b>Bodenordnung - Grundstücksaufteilung</b>	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>Hochwasserschutz</b>	<b>10</b>
<b>13</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>
13.1	Lärmschutz	10
13.2	Landwirtschaft	10
<b>14</b>	<b>Altlasten</b>	<b>11</b>
<b>15</b>	<b>Naturschutz und Artenschutz</b>	<b>11</b>
<b>16</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>12</b>
<b>17</b>	<b>Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung</b>	<b>12</b>
<b>18</b>	<b>Abwägung</b>	<b>12</b>

---

## 1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Aufgrund der attraktiven und verkehrsgünstigen Lage im Dreiländereck erfreut sich Minseln einer hohen Nachfrage an Bauplätzen.

Nachdem das ortsansässige Sägewerk aufgegeben wurde, bietet sich das brachliegende Gelände für die innerörtliche Entwicklung an. Das Werksgelände soll dabei nachhaltig in ein neues Baugebiet mit modernen, generationenübergreifenden Wohneinheiten umgenutzt werden.

Das ehemalige Sägewerksgebäude bleibt erhalten und soll als multifunktionales Gebäude mit mehreren Wohnungen genutzt werden. Weiterhin soll der Mühlbach durch das Gebiet geleitet und die den Bach umgebenden Grünflächen als Erholungsraum umgestaltet werden. An der Wiesentalstraße liegt zudem ein leer stehendes Gebäude, dieses soll ebenso mit einbezogen werden und der Bereich um diese Brachfläche neu geordnet werden.

Durch die Neuordnung des Bereiches um das ehemalige Sägewerk können bis zu 34 Bauplätze im Außenbereich eingespart werden. Die Einteilung der Grundstücksgrößen ist so gestaltet, dass von Häusergruppen aber auch Einzelhäuser in diesem Bereich Platz finden.

## 2 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a

Durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 können Bebauungspläne der Innenentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Gem. §13a BauGB ist dies zulässig, wenn der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Diese Voraussetzungen sind hier aufgrund der geplanten Umnutzung und Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen gegeben. Die Bebauungsplanänderung dient der Fortentwicklung vorhandener Bauflächen.

Ob der für die Anwendbarkeit des §13a BauGB vorgegebenen Schwellenwertes von 20.000m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche überschritten wird, hängt vom Maß der baulichen Nutzung und den freizulassenden Grünflächen ab. Bei einer Überschreitung (bis max. 70.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche) ist eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen und nachzuweisen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Für die nachfolgende Berechnung der überbaubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplan 'Weihermatten' wird die Grundfläche mit der festgesetzten GRZ multipliziert. Die private Grünfläche wurden dabei außer Acht gelassen und nicht berechnet.

	Größe (m <sup>2</sup> )	GRZ	Maximale Grundfläche (m <sup>2</sup> )
MI 1	1.395	0,6	837
MI 2	3.601	0,8	2.881
MI 3	1.639	0,8	1.311
MI 4	2.024	0,6	1.214
MI 5	3.291	0,4	1.316
WA 1	2.338	0,4	935
WA 2	3.918	0,4	1.567
WA 3	2.488	0,4	995
WA 4	1.969	0,4	788
WA 5	1.730	0,4	692
<b>Summen:</b>	<b>24.393</b>		<b>11.845</b>

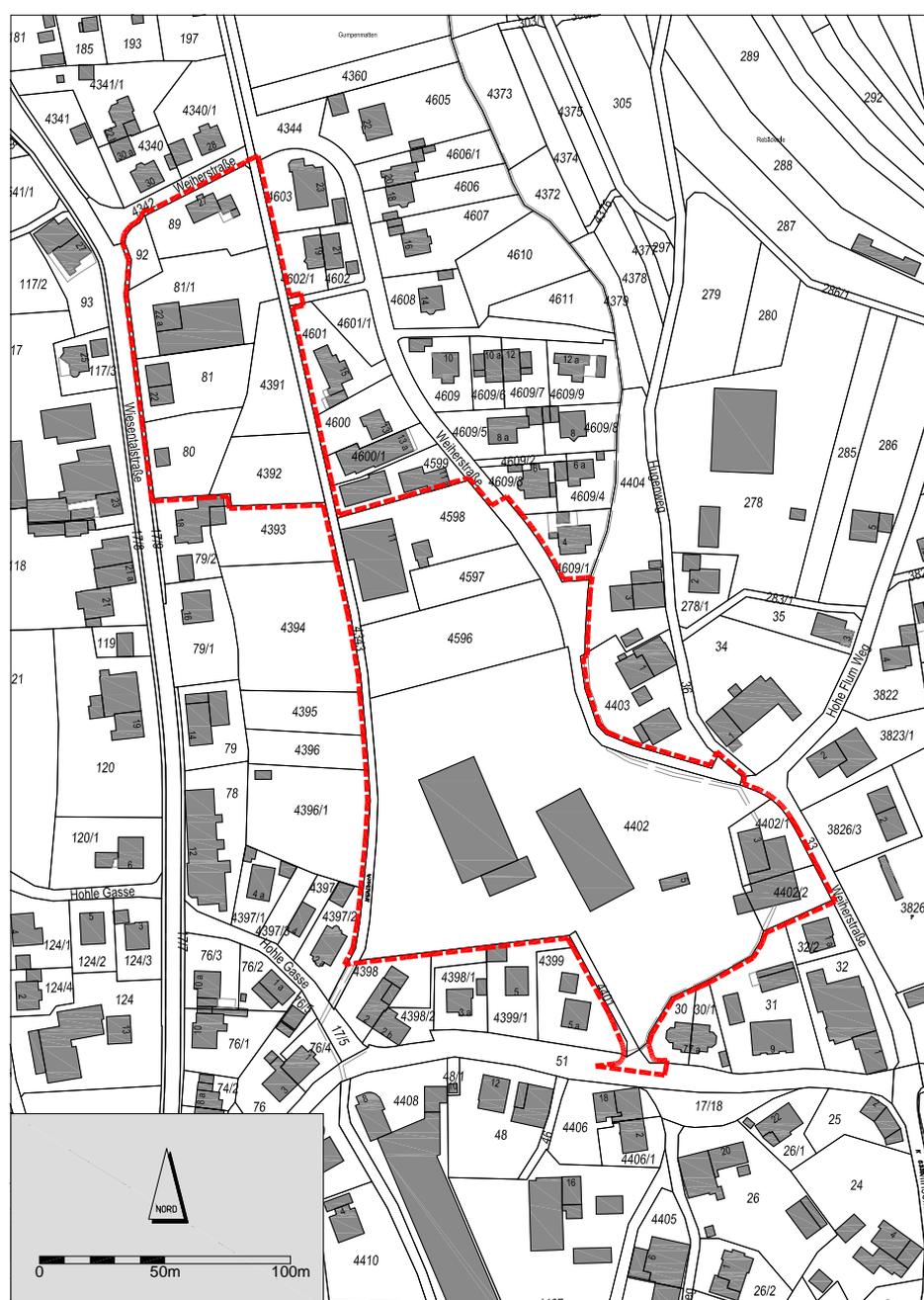
Die Summe der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen aller im Geltungsbereich liegender Flurstücke ergibt insgesamt eine zulässige maximale Überbauung von 11.845 m<sup>2</sup>, wodurch der Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> deutlich unterschritten bleibt und die Anwendbarkeit des §13a BauGB gewährleistet ist.

### 3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von 3,16 ha in Unterminseln, liegt östlich sowie westlich des Dorfbaches und wird somit optisch in zwei Bereiche untergliedert. Östlich des Dorfbaches schließt sich das ehemalige Werksgelände sowie eine gewerbliche Brachfläche an. Hier wird das Gebiet bisher von der Weiherstraße abgegrenzt. Westlich des Dorfbaches endet das Gebiet mit dem Kreuzungsbereich der Weiherstraße und Wiesentalstraße.

Folgende Flurstücke auf der Gemarkung Minseln sind betroffen:

vollständig	80, 81, 81/1, 89, 92, 4391, 4392, 4401, 4402, 4402/1, 4402/2, 4596, 4597, 4598,
teilweise	30, 51, 4343, 4344, 4399,

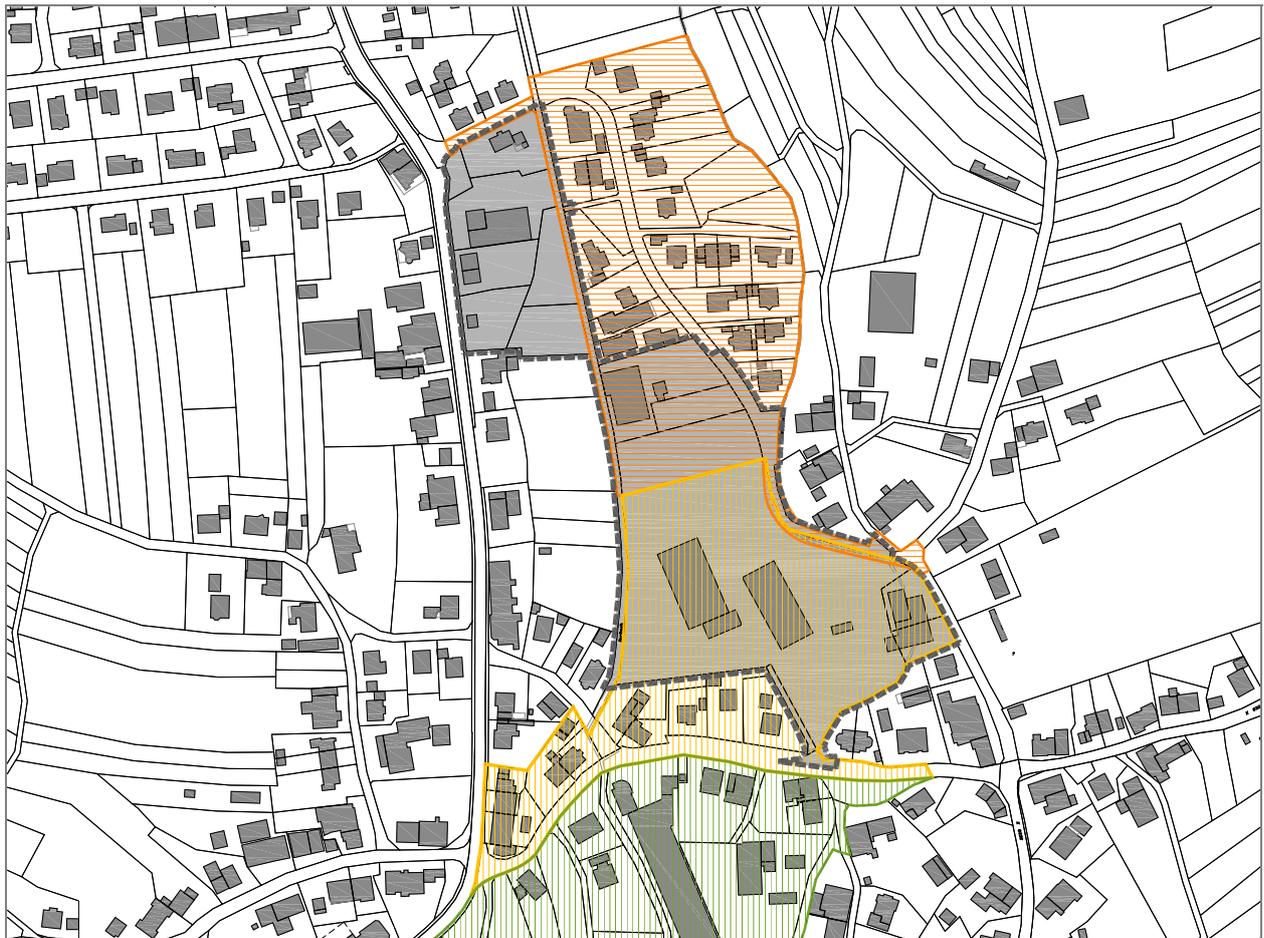




## 5 Bebauungsplanchronologie

Für den Bereich des Bebauungsplan `Weihermatten` existieren bereits zwei rechtskräftige Bebauungspläne. Im Jahr 1989 wurde der Bebauungsplan Weiherstraße als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan Zentmatten erlangte 2000 Rechtskraft und untergliedert sich in zwei Bereiche, ein Teilbereich des Bebauungsplan wurde als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Die Abgrenzungen sind auf der nachfolgenden Karte dargestellt.

Durch den Bebauungsplan `Weihermatten` werden Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne überplant.

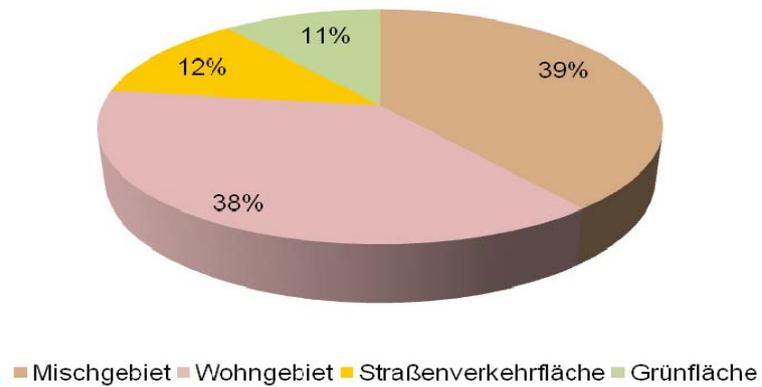


### Legende

-  Bebauungsplan Weihermatten
-  Bebauungsplan Weiherstraße
-  Bebauungsplan Zentmatten
-  einfacher Bebauungsplan Zentmatten

## 6 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von 3,16 ha teilt sich wie folgt in die unterschiedlichen Nutzungen auf:



## 7 Städtebaulicher Entwurf



Der städtebauliche Entwurf wurde innerhalb des Masterplanes entwickelt. In einer Zukunftswerkstatt wurden die Einwohner Minseln sowie Interessierte eingeladen, sich in verschiedenen Arbeitsgruppen an der Planung mit Ihren Ideen einzubringen. Zudem konnten alle Bürger mittels Fragebogen Ihre Vorstellungen und Wünsche an das Gebiet äußern. Verschiedene Varianten wurden erarbeitet und in einer weiteren Zukunftswerkstatt der Öffentlichkeit vorgestellt. Anschließend wurde gemeinsam eine endgültige Variante erarbeitet. Es entstand der Masterplan für ein Gebiet von 7,3 ha rund um das ehemalige Sägewerksgelände.

Auf Grund der fehlenden Verfügbarkeiten einzelner Grundstücke konnten nicht alle Ideen des Masterplans im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Dennoch wurden an folgenden Punkten festgehalten:

- Das ehemalige Sägewerksgebäude bleibt erhalten und wird umgenutzt. Hier entstehen auf einer Fläche von 1.100 m<sup>2</sup> barrierefreie Wohnungen mit einer Größe zwischen 50 und 130 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss werden zudem Abstellmöglichkeiten und Raum für ggf. öffentliche Nutzung oder ein Treffpunkt für alle Bevölkerungsgruppen geschaffen.
- Rund um das ehemalige Sägewerk entsteht ein neuer zentraler Dorfplatz von Minseln, der durch die neue Grünfläche zum Verweilen einlädt.
- Insgesamt entstehen 48 Bauplätze für die Wohnbebauung. Einfamilien- und Doppelhäuser, Eigentumswohnungen und betreutes Wohnen bilden ein ausgewogenes und soziales Angebot für alle Generationen. Altersgerechte und barrierefreie Wohnungen ermöglichen auch Senioren ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld.
- Der Mühlbach wird in das Gebiet geleitet und auf der privaten Grünfläche am ehemaligen Sägewerksgebäude geöffnet und erlebbar gemacht.
- Die Weiherstraße wird in Teilbereichen verkehrsberuhigt und damit nur noch für Fußgänger zur Verfügung stehen. Die neue Hauptachse geht durch das Gebiet und durch die abzweigenden Stichstraßen entsteht eine Verkehrsberuhigung in den rückwärtigen Bereichen.

## 8 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 8.1 Erläuterungen zur Art der baulichen Nutzung

Im Planbereich wird zum einen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Dabei wurden Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten in beiden Bauflächen ausgeschlossen.

### 8.2 Erläuterungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Die Angaben der GRZ sowie GFZ sind als Höchstgrenze festgelegt. Die maximale Gebäudehöhe wird über das Mittel der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhen wurden der bestehenden Bebauung angepasst somit werden sich die Neubauten gut in die Umgebung einfügen. Im Gebiet werden verschiedene Wohnformen Platz finden, deshalb sind für die einzelnen Bereiche jeweils unterschiedliche Festsetzungen zu finden. Auch die Gebäudeart wurde differenziert, so sind in Teilbereichen nur Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig, um die Grundstücke optimal auszunutzen. Bei den großzügigeren Grundstücken können Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die Anzahl der Vollgeschosse variiert je nach Gebäudeart von II bis III.

### 8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das gesamte Plangebiet ist eine offene Bauweise nach §22(2) BauNVO festgesetzt.

Die Baugrenzen sind aus der Planzeichnung ersichtlich, um auf den Bauplätzen mit Einzel- und Doppelhäuser eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen über ein Baufens-terband angeordnet. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauord-nung (LBO).

Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Ausnahme stellen die Grundstücken mit eingezeichneten Stellplätzen, Carports, Garagen oder Ge-meinschaftsflächen dar. Bei der Verwicklung der Garagen und Carports ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Der Stauraum kann bei Straßen ohne Durchgangsverkehr unterschritten werden, wenn das Tor sich automatisch öffnet oder kein Tor vorhan-den ist.

Für einzelne Grundstücke, die nicht direkt an der Haupteinfahrtsstraße liegen, wurden Müllsammel-stellen vorgesehen. Die Bewohner müssen Ihre Mülltonnen am Abholtermin auf die vorgesehenen Flä-chen bereitstellen.

### 8.4 Grünflächen und Pflanzgebote

Die Abgrenzung der Grünflächen und Pflanzgebote wurden zum Schutz des Gewässerrandstreifens mit einer Breite von 5 m angepasst. Ziel ist es, ökologisch sinnvolle Pflanzgebote auf dem Grundstück des Eingriffs festzulegen.

Zum Schutz des Gewässerrandstreifens wurde unter (pfg) eine einmalige Mahd im Jahr (ab Mitte Sep-tember) festgelegt. Zudem sind bestehende standortgerechte Bäume und Sträucher zu erhalten und ein Gehölzstreifen zu entwickeln. Der Gewässerrandstreifen soll zugleich als Retentionsfläche dienen und 20 cm unter dem Geländeniveau der übrigen Grundstücksfläche liegen.

Neben den Pflanzgebotsflächen gilt es insbesondere, die verbleibende nicht versiegelbare Grundstücks-fläche zu begrünen. Aus diesem Grund soll je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standorttypischer Laub- oder Obstbaum angepflanzt werden.

Eine Liste geeigneter Sträucher und Bäume befindet sich im Anhang.

## 9 Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung

Um eine Minimierung der Oberflächenversiegelung zu erreichen, sind die Park- und Zufahrtsflächen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien auszugestalten. Durch diese Minimierungsmaßnahmen soll sich das Gebiet harmonischer bzw. 'grüner' ins Landschaftsbild einpassen.

Die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung orientiert sich an dem üblichen Bedarf in ländlich geprägten Siedlungen. Diese Verpflichtung soll dafür sorgen, dass Behinderungen in Folge parkender Fahrzeuge auf der Erschließungsstraße verhindert werden. Auf Antrag können diese Angaben um  $\frac{1}{4}$  bei Wohnungen nach DIN 18040 -Teil 2 reduziert werden.

## 10 Erschließung

### 10.1 Straßen

Das Baugebiet wird zu Teilen direkt durch die Wiesentalstraße angeschlossen. Im Bereich des ehemaligen Sägewerksgeländes wird die bisherige Erschließung über die Weiherstraße neu geregelt. Die Weiherstraße wird in einem Teilstück zu einem Fußweg umgewidmet. Die Erschließung wird dadurch über die neugeplante Wohnstraße durch das Gebiet erfolgen. Diese Wohnstraße wird mit einer Breite von 5,5 m und einem Gehweg von 1,5 m ausgestattet. Ausgehend von dieser Wohnstraße schließen sich kurze Stichstraße an.

### 10.2 Wasser/Abwasser/Strom

Der Anschluss an die Versorgungsnetze des Frischwassers, Abwassers sowie die Stromversorgung ist gewährleistet, da Teilbereiche des Plangebietes bereits angeschlossen sind. Mit dem Neubau der Erschließungsstraße werden alle nötigen Versorgungleitungen sowie eine Breitbandanschluss mit installiert, somit können alle Bauplätze angeschlossen werden.

## 11 Bodenordnung - Grundstücksaufteilung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nötig. Es wird ein Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB stattfinden.

## 12 Hochwasserschutz

Da im Plangebiet in den letzten Jahren Überschwemmungen auftraten, wurde die Ingenieurgesellschaft Hydrotec mit einer hydrologischen Untersuchung beauftragt.

Die Ergebnisse der hydraulischen Berechnungen belegen, dass die Überflutungssituation durch die gewählten Maßnahmen hinreichend verbessert wird. Der Abfluss kann durch die Vergrößerung des Querschnitts des Durchlasses sowie durch die Offenlegung am nördlichen Rand des ehemaligen Sägewerks schadfrei abgeführt werden.

## 13 Immissionsschutz

### 13.1 Lärmschutz

In der Schalltechnische Untersuchung (Stand: 09.03.2017) der Ingenieurgesellschaft Werner Genest und Partner mbH wird aufgezeigt, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm [2] für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Demnach sind zusätzliche Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

### 13.2 Landwirtschaft

In der näheren Umgebung zum Plangebiet befinden sich zwei potentielle Emissionsorte aus landwirtschaftlicher Tierhaltung. Bei Betriebe auf Flurstück 278 lassen sich nach Auskunft des Landratsamtes maßgeblichen Emissionen ausschließen. Für den zweiten Betrieb (Flurstück 117) kann keine verlässliche Aussage getroffen, weitere Untersuchungen werden gegebenenfalls notwendig.

## 14 Altlasten

Für mögliche vorbelastete Bereiche des Plangebietes wurden Bodenuntersuchungen durch die dplan gmbh durchgeführt. Insgesamt wurden drei orientierende Bodenuntersuchungen zur Klärung der Belastungssituation und Entsorgungsrelevanz erstellt:

- Flurstück 4022 (Stand: 07.04.2017)
- Flurstück 80 (Stand: 29.03.2017)
- Flurstück 4597,4598 (Stand: 18.04.2017)

Die jeweiligen Ergebnissen können den Gutachten entnommen werden.

Zusätzlich wurde für die Erschließungsmaßnahme ein Geotechnischer Bericht beauftragt. Der Bericht der Ingenieurgruppe Geotechnik (Stand: 20.04.2017) kommt zum Ergebnis, dass geplante Bauwerke erdstatisch standsicher errichtet werden können.

## 15 Naturschutz und Artenschutz

Es befinden sich keine punktuellen und flächenhaften Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet 'Weihermatten'. Naturschutzrechtliche Beeinträchtigungen sind damit nicht gegeben.

Bei der notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach §44 und 45 BNatSchG für das Plangebiet wurden mögliche Beeinträchtigungen oder Störungen überprüft. Die Artenschutzprüfung mit Stand vom 31.07.2017 wird Bestandteil der Begründung. Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie gemäß Art.1 werden die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs.5 BNatSchG unter Berücksichtigung der konfliktvermeidenden Maßnahmen

- Zeitliche Beschränkung von Rodungsmaßnahmen
- Vergrämuungsmaßnahmen in den Baufeldern
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung
- Artenschutzfachliche Begleitung von Abriss- und Sanierungsarbeiten
- Schutz von Lebensraumstrukturen und Begrenzung des Baufeldes
- Pflanzgebot zur Erhöhung der Strukturvielfalt

und der vorgezogenen CEF-Maßnahmen

- Anbringung von Fledermauskästen
- Anlage von Steinschüttungen
- Anlage einer lückigen Gesteinsböschung

nicht erfüllt. Eine Ausnahmegenehmigung ist nicht notwendig.

## 16 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung, sowie der Umweltbericht, sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Rahmen der bisherigen kommunalen Planungen noch keine Umweltprüfung über den gesamten Geltungsbereich durchgeführt. Umweltbelange sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

- Entsprechend Kapitel 2 der vorliegenden Begründung ist kein Umweltbericht notwendig.
- Der neue Bebauungsplan `Weihermatten` vermeidet die Ausweisung von Bauplätzen im Außenbereich und optimiert die Auslastung der vorhandenen Erschließungsinfrastruktur und bewirkt damit langfristig eine Verbesserung für den Umweltschutz.

## 17 Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in entsprechender Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB im beschleunigten Verfahren. Demzufolge ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit vorherigem Scoping nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich.

Diese Befreiung ist nur möglich, wenn keine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird und Naturschutzbelange nicht beeinträchtigt werden. Beides ist hier nicht der Fall.

Bei der Überprüfung, ob die Planung ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem UVPG darstellt, ist nach einheitlichen Maßstäben die Auswirkung auf die Umwelt frühzeitig und umfassend zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Eine UVP-Pflicht für einen Bebauungsplan liegt vor, wenn die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO über 100.000 m<sup>2</sup> liegt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist dann durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> liegt. Der Bebauungsplan `Weihermatten` weist unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl eine überbaubare Grundstücksfläche von 11.845 m<sup>2</sup> auf. Demzufolge ist der vorliegende Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben und unterliegt auch keiner Vorprüfung.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH-Gebieten, Europäischen Vogelschutzgebieten oder anderen Schutzgebieten bestehen nicht. Der Lageplan des Bebauungsplanes verdeutlicht, dass keine Schutzgebiete durch die vorliegende Planung berührt werden.

## 18 Abwägung

Durch die Bebauungsplanänderung sind keine Beeinträchtigungen der verschiedenen Belange für die Bestandssituation ersichtlich.

Aufgrund des Schutzes von Außenbereichsflächen durch die Innenentwicklungsmaßnahme und lediglich planungsrechtlichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation sowie dem rechtskräftigen Bebauungsplan kommt die Stadt Rheinfeldern (Baden) zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan `Weihermatten` den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Abwägung vollständig Rechnung trägt.

Stadt Rheinfeldern (Baden), den

---

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt