

## BEBAUUNGSPLAN „FERIENANLAGE RÜHRBERG“

Begründung zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

August 2023



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75  
E-Mail [rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de](mailto:rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de)

## 1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 10.650 m<sup>2</sup>, mit den Flurstücken Nr. 3205 und 3207/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3207/ 2+3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch das Flurstück Nr. 3204,
Im Osten	durch die Flurstück Nr. 3169/1, 3207/1 und 3172/1 sowie durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 3171 und 3207/3 und einer Teilfläche der Wegefläche Flurstück Nr. 3206,
Im Süden	durch die Flurstücke Nr. 3177 und 3178/1,
Im Westen	durch das Wegeflurstück Nr. 3208 und einer Teilfläche der Wegefläche Flurstück Nr. 3206.

## 2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION



Luftaufnahme aus Richtung Süden



Luftaufnahme aus Richtung Norden

Südansicht Ferienhaus

Das Plangebiet befindet sich auf dem Ruhrberg und stellt eine bestehende Ferienhausanlage aus den 60er Jahren dar.

Das Plangebiet grenzt im Osten an ein Landschaftsschutzgebiet an.

Die Grundstücke, die überplant werden sollen, befinden sich in Privatbesitz.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.



Nordansicht Gemeinschaftshaus

### 3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

### 4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

#### Flächennutzungsplan



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rheinfeldern-Schwörstadt stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung -Internationales Jugendcamp- dar. Die Planung entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

## **Natur- und Landschaftsschutz**

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen am Rande eines Landschaftsschutzgebietes.

## **5. ANLASS DER PLANUNG**

Die Gruppen- und Ferienhausanlage aus den 60-70er Jahren ist nicht mehr zeitgemäß in ihrer Nutzungsmöglichkeit und in ihrem baulichen Zustand. Die Ferienhausanlage soll daher erneuert werden.

Erstellt werden sollen einzigartige Gebäude für einen unvergesslichen Aufenthalt im Schwarzwald: Wohngebäude für Familien und Kleingruppen sowie Veranstaltungs- und Gemeinschaftsgebäude.

Dazu kommt eine Naturbühne und ein Außenraumkonzept - nicht nur für die Feriengäste, sondern auch für die Bevölkerung der Region und die Menschen die den Fahrrad-/Wanderweg, welcher durch die Ferienanlage führt, nutzen.

Das geplante Raumprogramm spiegelt die unterschiedlichen Bedürfnisse von Familien und Gruppen wieder, der Außenraum die Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante neue Ferienhausanlage in diesem Sondergebiet herzustellen, sollen durch einen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

## **6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHRENSSTAND**

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung einer neuen Ferienhausanlage ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienanlage Ruhrberg“ erforderlich.

### **Umweltprüfung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich dem Themenfeld Artenschutz durchgeführt. Beide Untersuchungen werden als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigelegt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird ebenfalls geprüft, in welcher Form Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach.

### **Aufstellungsbeschluss**

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 22.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ferienanlage Ruhrberg" beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 06.09.2021 bis 08.10.2021 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt.

## 7. GENERELLE ZIELE DER PLANUNG

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses wurden dem Bebauungsplan folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde gelegt:

- Sondergebiete (SO<sub>1</sub> + SO<sub>2</sub>) gemäß § 10 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche (GR) in m<sup>2</sup>
- Im SO<sub>1</sub> Festsetzung einer höchstzulässigen Traufhöhe (TH) talseitig in Meter über vorhandenem Gelände
- Im SO<sub>1</sub> abweichende Bauweise für Gebäudelängen bis max. 20m, im SO<sub>2</sub> offene Bauweise
- Schaffung einer Streuobstwiese im Waldabstand als Ausgleichsmaßnahme

## 8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 8.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Sondergebietes erfolgt, wie im Bestand, über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Maiackerweg“.  
Bauliche Maßnahmen im Bereich der Erschließungsstraße sind nicht erforderlich.

### 8.2 Versorgung und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs werden an die vorhandenen Leitungstrassen angebunden.  
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.  
Die Entwässerung für das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem geplant.

Grundstücksentwässerung:

Privates unverschmutztes Oberflächenwasser soll in einen neu anzulegenden RW-Rückhaltebereich (Versickerungsmuld) oder in einen neu anzulegenden Teich, mit einem Überlauf in den Mischwasserkanal, eingeleitet werden.

Die Wahl der Oberflächenwasserbehandlung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist zentral an die bestehenden Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

### 8.3 Umweltbelange

Die Gruppen- und Ferienhausanlage „Rührberg“ aus den 60-70er Jahren ist nicht mehr zeitgemäß in ihrer Nutzungsmöglichkeit und in Ihrem baulichen Zustand. Die Ferienhausanlage soll daher erneuert werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienanlage Rührberg“ erforderlich. Im Rahmen des Umweltberichtes / Grünordnungsplanes wurden die Schutzgüter abgeprüft.

Durch die Umgestaltung der BPlan-Fläche, insbesondere durch die Anlage der Streuobst- und Magerwiese, können im Vergleich zum Ausgangsbestand (siehe Bilanzierung Kapitel 2.2, Tabelle 1) höherwertige Biotoptypen geschaffen werden und ein Ökopunkte-Plus von **6.309 ÖP** generiert werden.

Bei Umsetzung des Grünordnungsplans (Plan 3 „Maßnahmen“) verbessern sich, im Vergleich zum heutigen Zustand, die ökologischen Verhältnisse im BPlan-Bereich. Folgende Maßnahmen sind u.a. angeführt:

- wasserdurchlässige Bodenbeläge für Stellplatzflächen und fußläufige Erschließungen
- Anlegen von Versickerungsmulden für Niederschlagswasser
- Magerwiesen herstellen und extensiv bewirtschaften / keine Befahrung der Magerwiesen
- Erhaltung von Pflanzen, Bäumen und Tieren
- Neuanpflanzung von Bäumen / Anlegen einer Streuobstwiese
- Bodenentsiegelung durch Abriss der bestehenden Häuser im Bereich der Waldabstandsfläche
- insektenfreundliche Außenbeleuchtung
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Anlegen von naturnahen Gärten im Bereich der Ferienhäuser (SO1)

Details sind dem Umweltbericht - Grünordnungsplan (Stand 20.03.2023) zu entnehmen.

## 9. **ALTLASTEN**

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

## 10. **BODENORDNUNG**

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich

## 11. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

### **Art der baulichen Nutzung**

Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein „Sondergebiet“ (SO<sub>1</sub> + SO<sub>2</sub>) im Sinne von § 10 BauNVO fest, mit der Zweckbestimmung: Ferienanlage für kirchliche und soziale Zwecke.

Im SO 2 sind Gemeinschaftshäuser zur Versorgung des Gebiets zulässig. In den Gemeinschaftshäusern ist auch die Übernachtung von Feriengästen zulässig.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) für die einzelnen Baufenster und die Höhe der baulichen Anlagen in Form einer höchstzulässigen Traufhöhe (TH) und Firsthöhe festsetzt.

Diese Festsetzungen fügen sich in die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen ein und gestatten die geplante Bebauung.

Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige überbaubare Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden.

Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Um eine „kleinteilige“ Bebauung zu sichern, wird im Bereich SO<sub>1</sub> eine „abweichende Bauweise“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt, hierbei sind Gebäude mit unterschiedlichen maximalen Längen innerhalb der einzelnen Baufenster zulässig.

Im Bereich SO<sub>2</sub> wird eine „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen (i.S.v. § 23 BauNVO), über die nicht hinaus gebaut werden darf, Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Festsetzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

### **Verkehrerschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Sondergebietes erfolgt, wie im Bestand, über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Maiackerweg“. Die Erschließungsstraße wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

### **Nebenanlagen / Flächen für Stellplätze und Carports**

Im Plangebiet werden zwei separate Bereiche für Garagen, Carports und Stellplätze ausgewiesen. Bei Errichtung einer Garage oder eines Carports sind diese mit Flachdach zu versehen. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen und entsprechend der Photovoltaik-Pflichtverordnung mit PV-Anlagen auszustatten.

Im gesamten restlichen Sondergebiet sind Garagen, Carports oder Stellplätze nicht zulässig.

### **Angrenzende Wälder**

Zur nord-östlich angrenzenden Waldfläche wird die vorgeschriebene Waldabstandsfläche von 30 m eingehalten.

Zu den süd-östlich angrenzenden Waldflächen kann der Waldabstand nicht eingehalten werden. Diesbezüglich wurden mit den Waldeigentümern, dem SAK Lörrach e.V., der Stadt Rheinfelden und dem Landratsamt Lörrach -Untere Forstbehörde- ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen. In diesem wurde vereinbart, dass für den Fall einer Bebauung, welche den Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO unterschreiten, die dann benötigte Fläche auf den Flurstücken dauerhaft niederwaldartig bewirtschaftet werden.

### **Ausgleichsflächen**

Zum **nordöstlich** angrenzenden Waldbestand ist ein **Waldabstand** - eine Abstandsfläche von 30 m einzuhalten, die von baulichen Anlagen freizuhalten ist. In dieser „Abstandsfläche“ soll auf einer Fläche von ca. 0,17 ha als **Ausgleichsmaßnahme** zum Bebauungsplan „Sondergebiet“ eine Streuobstwiese angelegt werden.

Die im Plan festgesetzte **private Grünfläche** hat die Zweckbestimmungen: Ausgleichsfläche für das angrenzende Sondergebiet.

Aus **artenschutzrechtlichen Gründen** sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorzusehen

Als **Maßnahme für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** ist für die Neubebauungen ein neu anzulegender RW-Rückhaltebereich (Versickerungsmulde) oder ein neu anzulegender Teich zu erstellen.

### **Nachrichtliche Übernahme**

Das Wasserschutzgebiet „025 Rheinfelden Tiefbrunnen 1, 3+4“ wurde „nachrichtlich“ übernommen. Dies gilt ebenso für das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 3.36.004 „Südwestlicher Dinkelberg“.

## **12. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die örtlichen Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen orientieren sich an der exponierten Umgebung und dem Einfügen der Gebäude an diese.

### **12.1 Dachform, Dachgestaltung**

Festgesetzt werden für die Hauptgebäude Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 ° bis 15 ° als zulässige Dachform, um die Gebäude niedrig zu halten. Zur Nutzung von Sonnenenergie sind die entsprechenden Anlagen auf den Dächern erlaubt. Dachaufbauten werden zugelassen.

### **12.2 Fassadengestaltung**

Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung dienen der gestalterischen Einbindung der Ferienanlage in die natürliche Umgebung und berücksichtigen den Umwelt- und Artenschutz.

### **12.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen dienen der Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung und verringern bzw. verzögern den Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenfällen).

### **12.4 Stellplätze**

Es wird ein gestaffelter Stellplatzschlüssel festgesetzt, um die erforderliche Stellplatzfläche einzuschränken.

### **12.5 Einfriedungen**

Die Regelungen zu Einfriedungen dienen der gestalterischen Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft. Ebenso sind Hecken geeignet um einen Eintrag von Pflanzenschutzmittelabdrift zu verringern.

### 13. FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Sondergebiet (SO) – Bereich 1	3.565 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO) – Bereich 2	4.590 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche Maiackerweg	835 m <sup>2</sup>
<u>Ausgleichsfläche SO</u>	<u>1.660 m<sup>2</sup></u>
Fläche des Verfahrensgebietes	10.650 m <sup>2</sup>

Plan aufgestellt am: 25.04.2023

Planer:



**Rainer Waßmann**

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)

---

Mühlstraße 10  
88085 Langenargen

Telefon +49 (0) 7543 302 8812  
Mobil +49 (0) 173 599 23 75

E-Mail rainer.wassmann@  
planwerkstatt-bodensee.de

Langenargen, den

.....  
Rainer Waßmann, Stadtplaner

Stadt Rheinfelden (Baden), den

.....  
Klaus Eberhardt, Oberbürgermeister