

ENTWURF

**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN 'WEIHERMATTEN'**

Ortsteil Minseln
Stadt Rheinfeldern (Baden)
Landkreis Lörrach

Stand: 23. April 2018

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---------------------------------------|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanzV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416) zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- | | | |
|-------|--|---|
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB | Siehe Einschrieb im Lageplan. |
| 2.1.1 | Allgemeine Wohngebiete
§4 BauNVO | WA = Allgemeine Wohngebiete

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:
Tankstellen und Gartenbaubetriebe |
| 2.1.2 | Mischgebiete
§6 BauNVO | MI = Mischgebiete

Nicht zulässig sind:
Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten |
| 2.2 | Maß der baulichen Nutzung
§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO | |
| 2.2.1 | Höhe baulicher Anlagen
§ 16(2)4 und §18 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan.

Im Plangebiet wird die maximale Gebäudehöhe über das Mittel, der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe, festgesetzt.

Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt am geplanten Gebäude. |
| 2.2.2 | Grundflächenzahl
§ 16(2)1 und §19 BauNVO | Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Angaben sind Höchstgrenzen. |
| 2.2.3 | Geschossflächenzahl | Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Angaben sind Höchstgrenzen. |
| 2.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO | |
| 2.3.1 | Bauweise
§22 BauNVO | Offene Bauweise nach §22(2) BauNVO |
| 2.3.2 | Überbaubare | Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Ein- |

<p>Grundstücksflächen § 23 BauNVO</p>	<p>tragungen der Baugrenzen im Lageplan.</p>
<p>2.3.3 Stellplätze, Garagen, Carports und Gemeinschaftsflächen § 9 (1) Nr.4 BauGB u § 12 BauNVO § 21a BauNVO</p>	<p>Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahme bei Grundstücken mit eingezeichneten Stellplätzen, Carports, Garagen oder Gemeinschaftsflächen.</p> <p>Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ein seitlicher Grenzabstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.</p> <p>Unterschreitung des Stauraums bei Straßen ohne Durchgangsverkehr ist möglich, sofern ein Funk-Garagentor oder Funk-Tor gebaut wird oder kein Tor vorhanden ist.</p>
<p>2.4 Nebenanlagen § 9(1)4 BauGB und §14 BauNVO</p>	<p>Nebenanlagen nach § 23 (5) BauNVO sind zulässig. Nebenanlagen gemäß §14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zulässig.</p> <p>Auf den Bauplätze 36-47 dürfen Nebenanlagen nach § 23 (5) BauNVO nur auf den dafür eingezeichneten Flächen oder innerhalb des Baufensters verwirklicht werden.</p> <p>Für die Mülltonnen wurden Sammelstellen in den Plan eingetragen.</p>
<p>2.5 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind § 9(1)10 BauGB</p>	<p>Entsprechend wurden Sichtdreiecke im Lageplan eingezeichnet.</p> <p>Die in den Sichtwinkel des Kreuzungsbereichs fallenden Bereiche (Sichtdreiecke) sind von jeglicher Bebauung sowie Sichtbehinderung (Bewuchs, Einfriedung) über 0,8 m, gemessen an der Fahrbahnoberkante, freizuhalten.</p>
<p>2.6 Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB</p>	<p>Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan.</p>
<p>2.7 Regenwassermanagement §9 (1) 14 BauGB</p>	<p>Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lör-rach, Fachbereich Umwelt.</p>

- 2.8 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**
§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
- Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, dürfen auf den Baugrundstücken angelegt werden und sind dort zu dulden.
- Stützfundamente, die beim Setzen von Rabatten- und Pflasterstreifen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,50 m zu dulden.
- Ebenso sind Fundamente der Straßenbeleuchtung, Einrichtungen des Brandschutzes (zum Beispiel Hydranten) oder sonstige, notwendige Versorgungseinrichtungen auf den Grundstücksflächen zu dulden. Diese Einrichtungen sind von Einfriedungen freizuhalten.
- Hier ist zu beachten, dass diese Versorgungseinrichtungen bis zu 50 cm hinter der Grundstücksgrenze gebaut werden können.
- 2.9 Beleuchtung**
§ 9 (1)24 BauGB
- Im Plangebiet ist die Außenbeleuchtung mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten. Die Anlagen zur Straßenbeleuchtung sind auf den Grundstücksflächen zu dulden.
- 2.10 Grünflächen**
§ 9 (1)15 BauGB
- 2.10.1 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**
§ 9(1)10 BauGB
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
- Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standorttypischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
- Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen umzusetzen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.
- Hinweis:
Bei der Wahl der Baumarten ist die beiliegende Gehölzliste (Anlage 1) heranzuziehen.
- 2.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
§ 9(1)21 BauGB
- LR1-3 = Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.
- GFR 1 = Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümer von Flurstück 4394.
- GFLR 1= Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Rheinfelden (Baden) Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

2.12 Pflanzgebot

§ 9 (1)20,25a,25b BauGB

Siehe Eintragung im Lageplan

pfg 1: Innerhalb des Gewässerrandstreifens mit einer Breite von 5m ist durch eine einmalige Mahd im Jahr (ab Mitte September) eine extensive Saumvegetation zu schaffen. Standortgerechte Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Die Entwicklung eines Gehölzstreifens ist anzustreben.

Der Gewässerrandstreifen soll zugleich als Retentionsfläche dienen und 20 cm unter dem Geländeniveau der übrigen Grundstücksfläche liegen.

2.13 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b

BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs.3 BauGB)

Konfliktvermeidenden Maßnahmen:

V1 Zeitliche Beschränkung von Rodungsmaßnahmen

Die Rodung von Gehölzen erfolgt außerhalb der Brut- und Nistzeiten von Vögel und Wochenstubenzeiten von Fledermäusen in der Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar.

V2 Vergrämung von Reptilien in den Baufeldern

Im Winter vor der Baufeldfreimachung sind Gehölze und Versteckmöglichkeiten für die Eidechsen zu entfernen, dabei ist darauf zu achten, dass keine Winterquartiere beeinträchtigt werden. Die Eingriffsfläche ist vor der Baufeldräumung entweder im April oder im Zeitraum August-September für Reptilien durch eine Mahd und Entfernung des Mähguts unattraktiv zu gestalten, um ein Abwandern in angrenzende Bereiche zu provozieren. Anschließend ist die Fläche bis zur Baufeldräumung entweder kurz zu halten oder mit geeigneter Folie oder Vlies abzudecken.

V3 Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung ist im Aktivitätszeitraum der Zaun- und Mauereidechse von April - September, jedoch frühestens 3 Wochen nach den Vergrämungsmaßnahmen, durchzuführen, um ein Fliehen der Individuen in angrenzende Bereiche zu ermöglichen.

V4 Artenschutzfachliche Begleitung von Abriss- und Sanierungsarbeiten

Unmittelbar vor Abriss von Gebäuden (z. B. Maschinenhalle) und Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (z. B. Arbeiten am Dachstuhl und an der Außenfassade) ist durch eine fledermausfachkundige Person sicherzustellen, dass keine Quartiere zerstört bzw. geschädigt werden.

V5 Pflanzgebot zur Erhöhung der Strukturvielfalt

Pflanzung standorttypischer Laub- oder Obstbaum innerhalb des Planungsgebietes. (Siehe 2.8.1)

V6 Keine Verwendung von Holzschutzmitteln im Bereich möglicher Fledermausquartiere

Vorgezogenen CEF-Maßnahmen:

S1 Anbringen von Fledermauskästen

Die potenziellen Quartiers- und Lebensraumverluste für Fledermäuse sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auszugleichen. Es sind 10 Fledermauskästen unterschiedlicher Art (alle Himmelsrichtungen außer West-Nordwest, bevorzugt südorientiert, doch pralle Sonne ist zu vermeiden) an geeigneten Standorten anzubringen, um etwaige Quartierverluste durch die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen zu kompensieren. Es muss ein freier

Ein- und Ausflug gewährleistet sein. Die Kästen an den Gebäuden sind in einer Mindesthöhe von 3 m und über die Wandflächen verteilt anzubringen. Die Anbringung der Kästen an Bäumen soll in 5 - 6 m Höhe mit Hilfe eines Alu-Nagels erfolgen (alle Himmelsrichtungen außer West - Nordwest). Ein freier Ein- und Ausflug muss gewährleistet sein (es dürfen keine Äste vor das Anflugloch ragen). Pro Baum ist entweder ein Kasten anzubringen, sollen mehrere Kästen an einem Baum aufgehängt werden sind diese in unterschiedlicher Himmelsrichtung auszurichten.

Vorschläge Fledermauskastentypen:

- Fledermaus-Flachkasten (von Strobel-Naturschutzbedarf) aus Holzbeton. Konzipiert für alle vorkommenden Arten, selbstreinigend und langlebig aber kühlt schnell aus
- Fledermaus-Fassadenflachkasten (von Strobel-Naturschutzbedarf) aus Holzbeton. Konzipiert für alle vorkommenden Arten, selbstreinigend und langlebig aber aufwendige Anbringung
- Fledermaushöhle 2F (Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte) aus Holzbeton. Konzipiert für kleine und mittelgroße Arten. Gutes Mikroklima, mardersicher und langlebig aber nicht selbst reinigend
- Fledermaushöhle 1FD (Schwegler Vogel- und Naturschutzprodukte) aus Holzbeton. Konzipiert für kleine und mittelgroße Arten. Mardersicher und langlebig aber nicht selbst reinigend

S2 Anlage extensive Obstwiese

Zur Sicherung und Erhöhung des Quartierangebotes wird eine Obstwiese angelegt und extensiv gepflegt. Durch die Förderung von Alt- und Totholz werden die Lebensbedingungen für Spechte verbessert, so dass Höhlenbäume für Fledermäuse entstehen können. Auch die Erhaltung von Biotopbäumen mit Spaltenquartieren erhöht das Quartierangebot. Durch eine Extensivierung der Wiesenfläche ist mit einer Erhöhung der Anzahl von Insekten-Individuen zu rechnen, so dass sich auch das Nahrungsdargebot für Fledermäuse erhöht.

Die verbindlichen Standorte der Fledermauskästen sowie die Fläche der anzulegenden Obstwiese sind in den Unterlagen der Rapp Regio GmbH (Konkretisierung Artenschutzmaßnahmen vom 20.04.2018) dargestellt.

S3 Anlage von Steinschüttungen für Zaun- und Mauereidechsen

Auf der Sägewerksgrünfläche sind mindestens drei Steinschüttung (nierenförmig, 3 m breit und 7 m lang) angelegt werden. Die Schüttungen sollten Südost bis Südwest exponiert sein. Vor der Anlage sollte die Fläche auf 50 bis 100 cm Tiefe ausgekoffert werden um eine ausreichende Frostsicherheit zu gewährleisten und um ein schnelles Überwachsen der Steinschüttung zu verhindern. Die Schüttungen sollten ca. 1 m tief in ins Erdreich reichen und ca. 1 m höher sein als das Bodenprofil. Es sollten etwa faustgroße Steine (autochthones Material) verwendet werden. Auf der Steinschüttung ist nährstoffarmes Substrat auszubringen. An der Nordseite der Schüttung sind niedrige Sträucher (z. B. Weißdorn) anzupflanzen.

S4 Anlage einer lückigen Gesteinsböschung

Die Straßenböschung der privaten Zufahrt zum ehemaligen Sägewerksgebäude bietet sich für die Anlage einer lückigen Gesteinsböschung an. Die anzulegende Gesteinsböschung in diesem Bereich befindet sich in enger räumlichen Nähe. Es sollten Steine mit großer Tiefe verwendet werden, damit Fugen langfristig substrat- und vegetationslos bleiben. Bei der Anlage sollten Gesimse oder Vorsprünge angelegt werden (Sonnenplätze). Angrenzend sollte ein Saumhabitat oder Sukzessionsfläche vorhanden sein (Eiablageorte).

2.14 Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

3.2 Altlasten

Bodenbelastungen sind im Plangebiet teilweise bekannt und den Gutachten der dplan GmbH vom 29.03.2017 / 07.04.2017 / 18.04.2017 zu entnehmen. Sollte bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im Landratsamt Lörrach zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

3.3 Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen. Die als Aushub anfallenden Erdstoffe sind stark wasser- und frostempfindlich und können nur nach entsprechender Aufbereitung (z.B. Bodenverbesserung etwa mittels Mischbinderzugabe, Abtrocknung) wiederverwendet werden. Dazu ist der Wassergehalt der Erdstoffe so anzupassen, dass eine ausreichende Verdichtungsfähigkeit der Erdstoffe gewährleistet werden kann.

3.4 Geotechnik

Von der Ingenieurgruppe Geotechnik wurde ein Geotechnischer Bericht (Stand. 20.04.2017) für das Plangebiet erstellt. Dieser liegt dem Bebauungsplan 'Weihermatten' als Anlage bei.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks (Mittlerer Trias), welche überwiegend von quartären Lockergesteinsablagerungen aus Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im Bereich der Auenlehme ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Im Bereich der oberflächennah anstehenden Gesteine des Oberen Muschelkalks ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

- 3.5 Hausanschluss** In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.
- 3.6 Kulturdenkmale** Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.
- 3.7 Niederschlagswasser** Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben.
- 3.8 Grundwasser** Bei einer tieferen Gründung ist mit Grundwasserandrang zu rechnen.
- 3.9 Erneuerbare Energien** Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.
- 3.10 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand 23.04.2018, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.11 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Weihermatten` besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften.

Stadt Rheinfeldern (Baden), den

Anlage 1: Pflanzliste

Bäume:

Zulässig sind nur standortgerechte / landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn, heimisch
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn, Sorte
Acer platanoides 'Apollo'	Spitz-Ahorn, kugelförmige Sorte
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn, kegelförmige Sorte
Acer platanoides 'Columnare' Typ1,2,3	Spitz-Ahorn, säulenförmige Sorte
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn, ovalförmige Sorte
Acer platanoides 'Globosum'	Spitz-Ahorn, kegelförmige Sorte
Aesculus carnea 'Briotii'	Scharlachkastanie
Alnus cordata	Italienische Erle
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Schnee-Felsenbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Celtis australis	Europäischer Zürgelbaum
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn
Crataegus lavellei 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Gleditschie 'Skyline'
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus avium 'Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Trauben-Kirsche
Prunus sargentii	Scharlach-Kirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Japanische Nelken-Kirsche
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Chinesische Wild Birne
Pyrus caucasica	Kaukasische Wild Birne
Pyrus communis 'Beech Hill'	Stadtbirne
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Schmale Pyramiden-Eiche
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera'	Kugel-Robinie
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata'	Thüringische Säulen-Mehlbeere
Tilia cordata 'Erecta'	Dichtkronige Winter Linde
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadt Linde
Tilia cordata 'Roelvo'	Stadt-Linde
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt Linde
Tilia x euchlora	Krim-Linde

Obstbäume:

In Arten und Sorten frei wählbar.

Heckenpflanzen:

Zulässig sind nur standortgerechte und landschaftstypische Laubgehölze (Ausnahme: Eibe) z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis in Arten und Sorten	Hecken-Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs, heimisch
Buxus in Sorten	Buchsbaum
Carpinus betulus	Hainbuche, heimisch
Cornus mas	Kornelkirsche, heimisch
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel, heimisch
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Fagus silvatica	Rotbuche, heimisch

Ligustrum vulgare in Sorten	Liguster
Lonicera in Arten und Sorten	Heckenkirsche
Potentilla fruticosa in Sorten	Fingerstrauch
Nadelgehölz:	
Taxus baccata	Eibe, heimisch

Sträucher:

Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche, heimisch
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel, heimisch
Corylus avellana in Sorten	Haselnuss
Deutzia x magnifica	Zierliche Deutzie
Philadelphus corinarius	Falscher Jasmin, Bauernjasmin
Hibiscus syriacus	Eibisch
Ligustrum ovalifolium	Olivenblättriger Liguster
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe, heimisch
Rosa spec.	Rosenarten
Sambucus nigra	Holunder, heimisch
Syringa vulgaris in Arten und Sorten	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball, heimisch
Viburnum opulus 'Roseum'	Schneeball, gefülltblühende Sorte

Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu, heimisch
Lonicera in Arten und Sorten	Geißblattarten
Parthenocissus in Arten und Sorten	Wilder Wein
Rosa spec.	Kletter Rosen in Sorten

ENTWURF

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM
BEBAUUNGSPLAN 'WEIHERMATTEN'**

Ortsteil Minseln
Stadt Rheinfeldern (Baden)
Landkreis Lörrach

Stand: 23. April 2018

1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Landesbauordnung (LBO) In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 LBO

Entsprechend § 74 LBO werden zur Durchführung baugestalterischer Absichten folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

2.1 Gestaltung der Außenanlagen

2.1.1 Stellplatzverpflichtung § 74 Abs.2 Nr. 2 und § 37 Abs.1 LBO

Die Stellplatzverpflichtung laut LBO wird wie folgt erhöht:

Wohnungen bis 50m ²	1,0 Stellplätze
Wohnungen von 50m ² bis 100m ²	1,5 Stellplätze
Wohnungen ab 100m ²	2,0 Stellplätze

Die Fläche ist nach DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Ergibt sich bei der Berechnung eine Bruchzahl, so wird auf die ganze Zahl gerundet.

Wohnungen, die mindestens nach dem Standard DIN 18040 - Teil 2 errichtet werden und eine Nutzerbeschränkung für Menschen (z.B. Senioren ab Vollendung des 60. Lebensjahres, Behinderte o.ä.) nachgewiesen wird, kann auf Antrag die Stellplatzverpflichtung auf $\frac{1}{4}$ des erforderlichen Maßes reduziert werden.

2.1.2 Oberflächenversiegelung § 74 (1) Nr.3 LBO

Zur Minimierung der Oberflächenversiegelung sind die Park-, Abstell- u. Zufahrtsflächen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen zu versehen (z.B. Rasenpflaster oder Pflasterseine mit Rasenfuge).

Das anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit versickert werden. In den Fällen wo dies nicht möglich ist kann das Oberflächenwasser dem Trennsystem zugeführt werden.

2.2 Einfriedungen und Stützmauern
§ 74 (1) Nr.3 LBO

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nur mit maximal 1,0 m Höhe, ausgehend von der Straßenkante an der Grundstücksgrenze, zulässig. Es ist ein Lichtraumprofil von 50 cm einzuhalten. Werden Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze gepflanzt (natürlicher Grünwuchs), kann die Pflanzung direkt entlang der Grundstücksgrenze erfolgen. Öffentliche Versorgungseinrichtungen, die auf Grundstücken errichtet werden, sind von Einfriedungen freizuhalten. Sichtschutzzäune bis zu einer Höhe von max. 2,0 m sind in der Summe nur auf einer Länge von max. 5,0 m zulässig

Für die Einfriedung sind ausgeschlossen:

- Anlagen aus Kunststoffen
- grelle Farben

Um den Höhenunterschied zwischen dem Bauplatz 36 und 40 aufzufangen ist hier eine Stützmauer bis 3m Höhe zulässig.

2.3 Ordnungswidrigkeiten
§75 LBO

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Stadt Rheinfeld (Baden), den

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN 'WEIHERMATTEN'

Ortsteil Minseln
Stadt Rheinfeldern (Baden)
Landkreis Lörrach

Stand: 23. April 2018

Inhalt

1	Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2	Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a	3
3	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	4
4	Übergeordnete Planungen	5
4.1	Regionalplan	5
4.2	Flächennutzungsplan	5
5	Bebauungsplanchronologie	6
6	Städtebauliche Zahlenwerte	7
7	Städtebaulicher Entwurf	8
8	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
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
9	Örtliche Bauvorschriften - Gestaltung	10
10	Erschließung	10
10.1	Straßen	10
10.2	Wasser/Abwasser/Strom	10
11	Bodenordnung - Grundstücksaufteilung	10
12	Hochwasserschutz	11
13	Immissionsschutz	11
13.1	Lärmschutz	11
13.2	Landwirtschaft	11
14	Altlasten	12
15	Naturschutz und Artenschutz	12
16	Umweltbelange	13
16.1	Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung	13

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 neugeordnet werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Weihermatten können im Bereich um das ehemalige Sägewerk bis zu 42 neue Bauplätze im Innenbereich entstehen. Aufgrund der unterschiedlichen Festsetzungen Gebäudearten wird das Gebiet attraktiv für alle Lebenslagen.

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 20.000m² zulässige Grundfläche überschritten wird, hängt vom Maß der baulichen Nutzung und den freizulassenden Grünflächen ab. Bei einer Überschreitung (bis max. 70.000 m² 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 Bebauungsplans 'Weihermatten' wird die Grundfläche mit der festgesetzten GRZ multipliziert. Die private Grünfläche wurde dabei außer Acht gelassen und nicht berechnet.

	Größe (m ²)	GRZ	Maximale Grundfläche (m ²)
MI 1	1.395	0,4	558
MI 2	3.521	0,6	2.113
MI 3	1.966	0,6	1.180
MI 4	3.350	0,4	1.340
WA 1	2.338	0,4	935
WA 2	6.406	0,4	2.562
WA 3	1.969	0,4	788
WA 4	1.813	0,4	725
Summen:	22.758		9.475

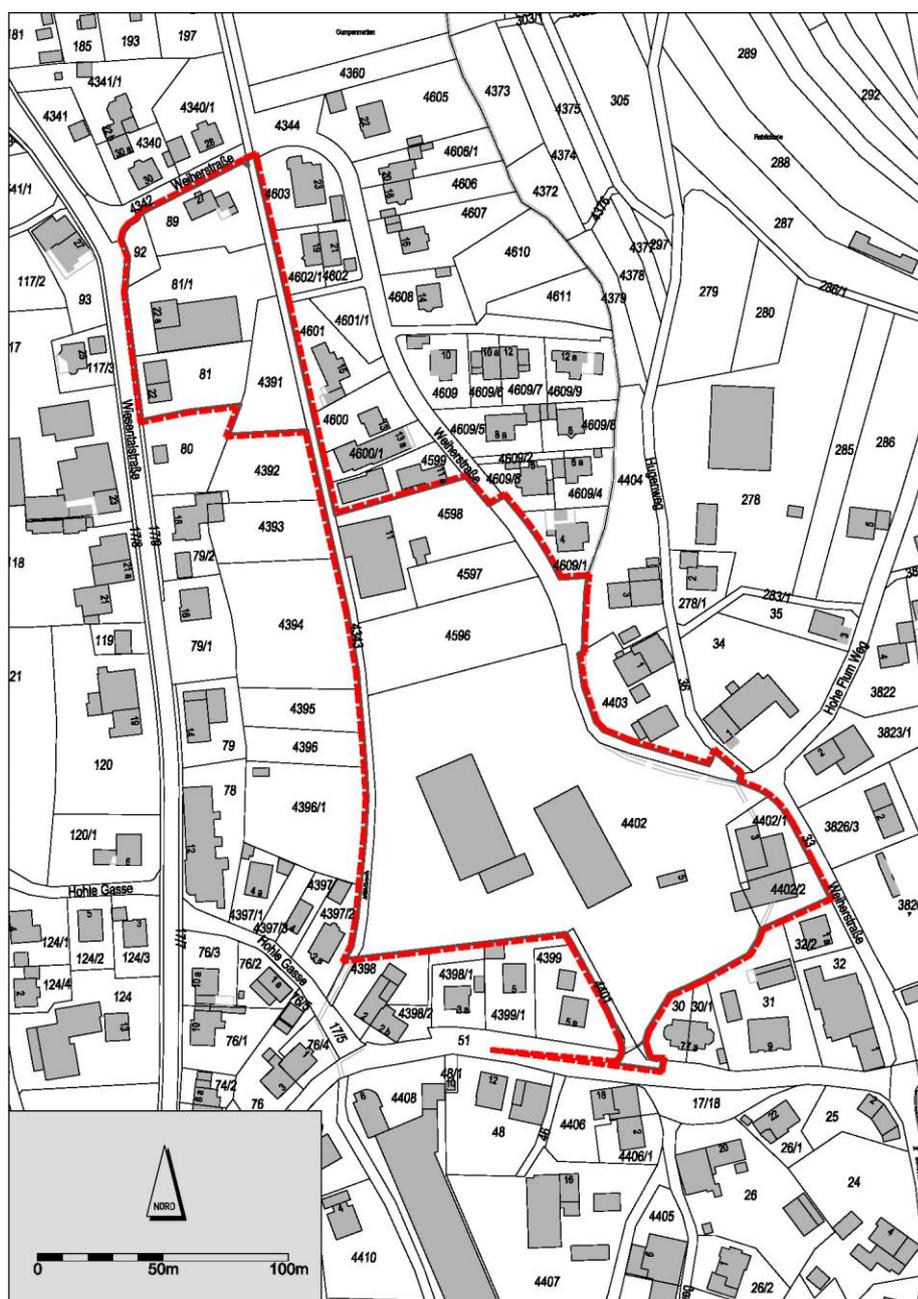
Die Summe der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen aller im Geltungsbereich liegender Flurstücke ergibt insgesamt eine zulässige maximale Überbauung von 9.475 m², wodurch der Schwellenwert von 20.000m² deutlich unterschritten bleibt und die Anwendbarkeit des §13a BauGB gewährleistet ist.

3 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von 2,96 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	81, 81/1, 89, 92, 4391, 4401, 4402, 4402/1, 4402/2, 4596, 4597, 4598,
teilweise	30, 51, 4343, 4344, 4399,

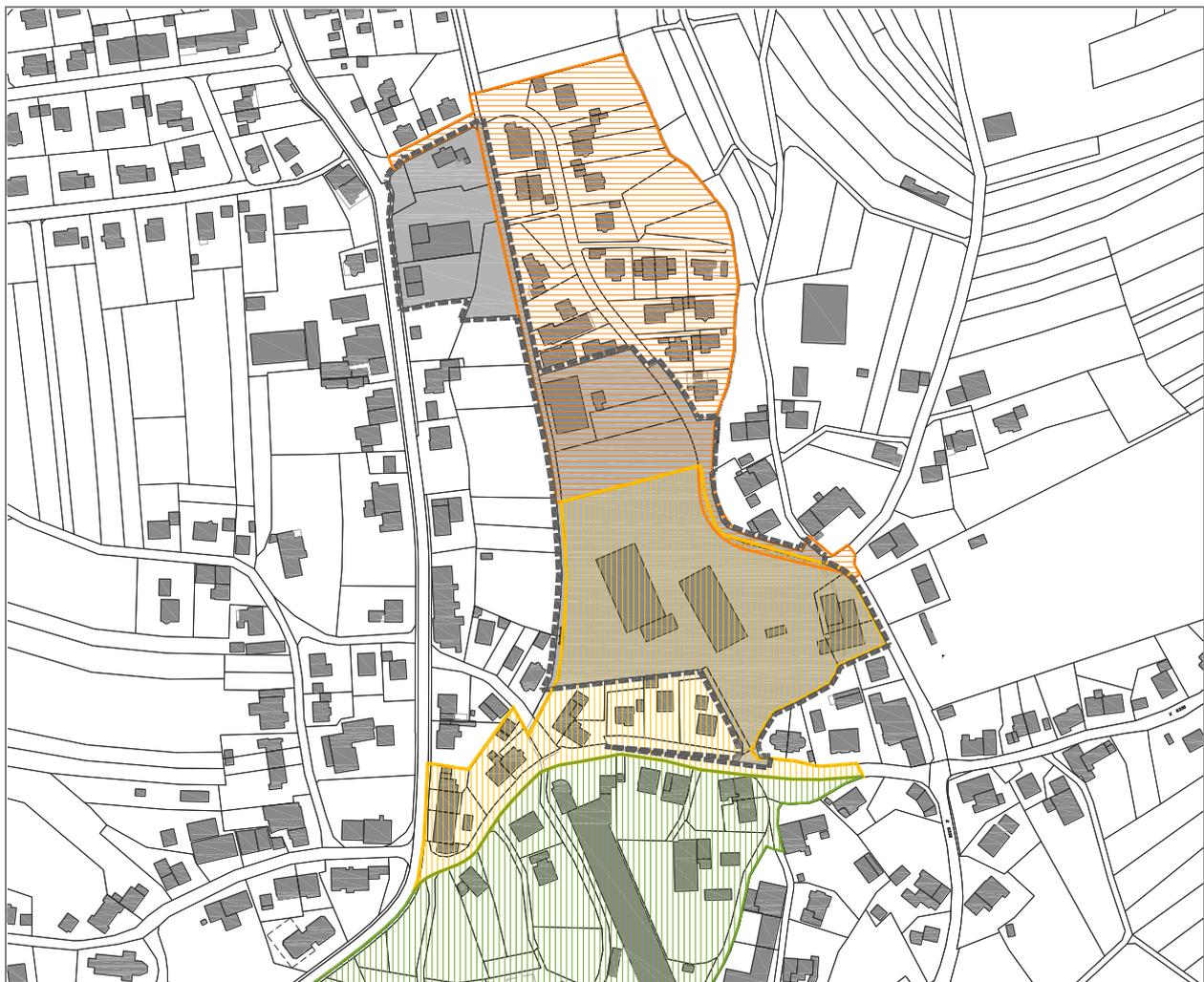


5 Bebauungsplanchronologie

Für den Bereich des Bebauungsplans '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 Bebauungsplans wurde als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Die Abgrenzungen sind auf der nachfolgenden Karte dargestellt.

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

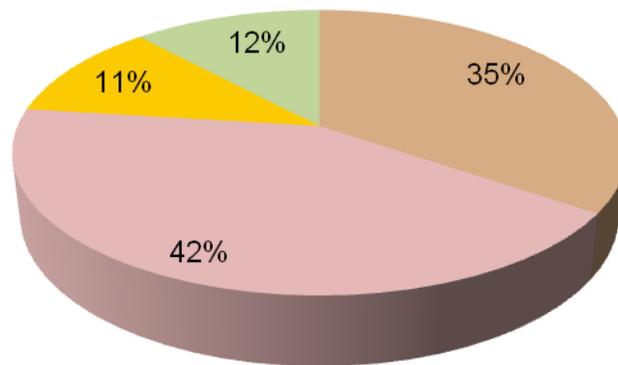


Legende

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

6 Städtebauliche Zahlenwerte

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von 2,96 ha teilt sich wie folgt in die unterschiedlichen Nutzungen auf:



■ Mischgebiet ■ Wohngebiet ■ Straßenverkehrsfläche ■ Grünfläche

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 Sägewerksgebäude.

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 m² barrierefreie Wohnungen mit einer Größe zwischen 50 und 130 m². 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. Der Bebauungsplan unterteilt sich damit in die zwei verschiedenen Bauflächen. Das Mischgebiet wird zum einen rund um das zu erhaltene Sägewerksgebäude festgesetzt, in diesem Bereich könnte durch die flexible Nutzung des ehemaligen Sägewerks eine Mischnutzung entstehen.

Der nördliche Bereich Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Eine Mischnutzung ist hier bisher durch den Getränkemarkt gegeben, durch die Planung soll auch in Zukunft eine solche Nutzung entlang der Wiesentalstraße ermöglicht werden.

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. Die Gebäudehöhen betragen max. 8,5m bis 13m für das Sägewerksgebäude. Für die Bereiche mit möglichen 3 geschossigen Gebäuden wurde eine max. Höhe von 11m gewählt, diese befinden sich in direkter Nachbarschaft zum Sägewerksgebäude und im Bereich „MI 2“, wo die bestehenden Gebäude ähnliche Höhen vorweisen. 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 Gebäudeart wurde differenziert, so sind in Teilbereichen nur Doppelhäuser, Einzelhäuser oder auch Hausgruppen zulässig, um die Grundstücke optimal auszunutzen. Bei den großzügigeren Grundstücken können Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

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 Baufensterband angeordnet. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung (LBO).

Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Ausnahme stellen die Grundstücke mit eingezeichneten Stellplätzen, Carports, Garagen oder Gemeinschaftsflächen 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 vorhanden ist.

Für einzelne Grundstücke, die nicht direkt an der HAUPTerschließungsstraße liegen, wurden Müllsammelplätze ausgewiesen. Durch Regelungen im Kaufvertrag werden die Eigentümer verpflichtet, am Abholtag die Mülltonnen auf dem vorgesehenen Flächen bereit zu stellen.

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 1) eine einmalige Mahd im Jahr (ab Mitte September) 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 Grundstücksfläche zu begrünen. Aus diesem Grund soll je angefangene 200 m² 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 pro Wohnung bis 50m² auf 1,0 Stellplätze, Wohnung von 50m² bis 100m² auf 1,5 Stellplätze und Wohnungen ab 100m² auf 2,0 Stellplätze, orientiert sich an dem üblichen Bedarf in ländlich geprägten Siedlungen.

Die Fläche ist nach DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung zu ermitteln. Ergibt sich bei der Berechnung eine Bruchzahl, so muss auf die ganze Zahl gerundet werden.

Diese Verpflichtung soll dafür sorgen, dass Behinderungen in Folge parkender Fahrzeuge auf der Erschließungsstraße verhindert werden.

Auf Antrag können diese Angaben um ¼ bei Wohnungen, die nach der DIN 18040 -Teil 2 erstellt werden, reduziert werden. Die Norm regelt Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen sowie Gebäuden mit barrierefreien nutzbarem Wohnraum. Die DIN 18040 Teil 2 ist in Baden-Württemberg in der Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) unter der laufenden Nummer 7.3 gemäß § 3 Abs. 3 LBO als Technische Baubestimmung verbindlich bekannt gemacht.

10 Erschließung

10.1 Straßen

Das Baugebiet wird zu Teilen direkt durch die Wiesentalstraße angeschlossen. Im Bereich des ehemaligen Sägewerksgebietes 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 Stichstraßen 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 ein Breitbandanschluss mit installiert, somit können alle Bauplätze angeschlossen werden.

Das Niederschlagswasser wird in den Dorfbach eingeleitet, eine wasserrechtliche Genehmigung wird beantragt.

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 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 23.04.2018 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
- Vergrämungsmaßnahmen 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 Umweltbelange

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.

16.1 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 m² liegt. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles ist dann durchzuführen, wenn die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 2 BauNVO zwischen 20.000 m² und 100.000 m² liegt. Der Bebauungsplan 'Weihermatten' weist unter Berücksichtigung der zulässigen Grundflächenzahl eine überbaubare Grundstücksfläche von 11.845 m² 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.

Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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

Stadt Rheinfeld (Baden), den

Oberbürgermeister Klaus Eberhardt