

STADT RHEINFELDEN (BADEN)  
ORTSTEIL ADELHAUSEN

# BEBAUUNGSPLAN „BAUERT“

Begründung zur erneuten Offenlage

Stand: Januar 2019



Rheinfelden   
Baden

## 1. Planungsanlass

Die Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden) beabsichtigt, für das Gebiet „Bauert“ im Ortsteil Adelhausen einen Bebauungsplan aufzustellen. So können die Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zur Deckung des eigenentwicklerischen Bedarfs des Ortsteils geschaffen werden.

Das Gebiet „Bauert“ im Stadtteil Adelhausen liegt in rückwärtigen ehemaligen Gartenbereichen und verfügt über ein hohes Innenentwicklungspotential. Die Fläche bietet die Möglichkeit einer städtebaulich sinnvollen Ergänzung zum bestehenden Siedlungsgefüge, da sie von allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben ist. Aufgrund des umgebenden Gebäudebestands eignet sich die Fläche insbesondere für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung.

## 2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Planungsgebiet als „Wohnbaufläche (Planung)“ dargestellt. Es handelt sich dabei um eine 1,4 Hektar große Eintragung. Auf den Ortsteil Adelhausen bezogen ist dies die einzige im FNP enthaltene Reservefläche.

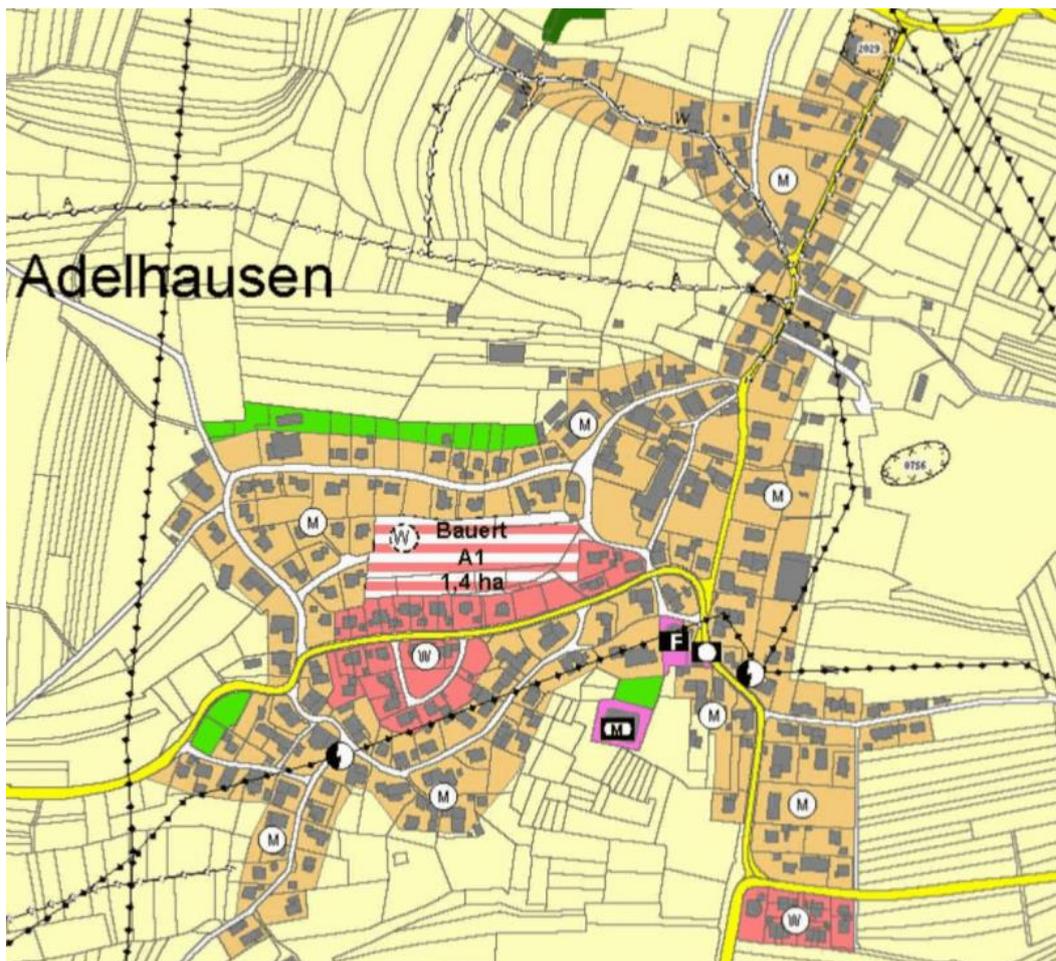


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab





## 4. Das Plangebiet

Das Plangebiet „Bauert“ liegt im Ortsteil Adelhausen und wird begrenzt

- im Osten durch die Straße Kegelplatz,
- Norden und Westen durch die Bebauung bzw. Grundstücke an Juch- und Bauertstraße,
- im Süden durch die Bebauung bzw. Grundstücke an der Ottwanger Straße.

Die genaue Abgrenzung kann dem nachfolgenden Abgrenzungsplan entnommen werden.



Abbildung 4: Abgrenzungsplan, ohne Maßstab

Im Vergleich zur Version für die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung vom 20.02.2017 haben sich kleinere Änderungen ergeben: Westlich an der Bauertstraße wurde der Geltungsbereich auf dem Straßengrundstück bis zur Wendefläche erweitert, sodass sich der Bebauungsplan „Bauert“ dort mit dem Bebauungsplan „Juchstraße“ überlagert. Östlich gab es aufgrund der Erschließungsplanung eine Erweiterung des Plangebiets: Das Straßengrundstück des Kegelplatzes wird im Bereich der neu zu bauenden Kreuzung mit einbezogen. Im zentralen, nördlichen Bereich wird das Plangebiet aufgrund von Einwendungen um ca. 108 m<sup>2</sup> verkleinert.

Durch den Einbezug der kleineren Grundstücke im südöstlichen Bereich wird dort der Bebauungsplan „Ottwanger Straße“ überlagert.

Die Grundstücke befinden sich im Wesentlichen in Privateigentum und werden landwirtschaftlich als Weideland bzw. Streuobstwiesen genutzt. Südlich des Plangebiets befindet sich ein





#### 6.4. überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen i.S.v. § 23 BauNVO definiert und variiert je Grundstück. Den Grundstückseigentümern bleibt aufgrund der Größe der einzelnen überbaubaren Flächen die Möglichkeit, die genaue Stellung der Gebäude in gewissem Rahmen selbst zu wählen. Die Möglichkeit, verfahrensfreie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten, erlaubt es den Eigentümern, die großen Grundstücke angemessen nutzen zu können, beispielsweise für Spielgeräte für Kinder.

#### 6.5. von Bebauung freizuhaltende Flächen

Am Südrand des Plangebietes wird aus Rücksichtnahme auf den privaten Wassergraben, welcher sich südlich angrenzend befindet, ein von Bebauung freizuhaltender Streifen mit einer Breite von 2 m festgesetzt. Dem Wassergraben steht dadurch auch weiterhin Retentionsraum zur Verfügung.

#### 6.6. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind in den dafür vorgesehenen Flächen sowie in der überbaubaren Fläche zulässig. Damit wird verhindert, dass rückwärtige Gartenbereiche für den ruhenden Verkehr genutzt werden.

#### 6.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Erreichung des Planungsziels einer lockeren Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern wird die Anzahl der möglichen Wohneinheiten je Gebäude auf maximal zwei gedeckelt. Dies erlaubt die Errichtung von Einliegerwohnungen sowie bei Einzelhäusern einer weiteren, zusätzlichen Wohneinheit.

#### 6.8. Regenwassermanagement

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der geologischen Gegebenheiten nicht möglich. Für tiefere Erläuterungen wird auf das Bodengutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik verwiesen. Zur Verringerung der möglichen Niederschlagswasserspitzen werden daher Retentionszisternen gefordert. Diese drosseln den Wasserablauf und entlasten somit die öffentlichen Kanalisationsanlagen.

#### 6.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Erläuterungen zu diesem Punkt finden sich unter Kapitel 8 „Umweltbelange“. Auf die beigefügten Fachgutachten wird verwiesen.

## 7. Örtliche Bauvorschriften

### 7.1. Dachform, Dachgestaltung

Festgesetzt wird das Satteldach als zulässige Dachform, um den dörflichen Charakter der Bestandsbebauung in der Umgebung zu wahren. Versetzte Dachflächen sind dabei möglich. Ebenfalls zulässig ist das Pultdach. Zur Nutzung von Sonnenenergie sind die entsprechenden Anlagen auf den Dächern erlaubt.

### 7.2. Fassadengestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung dienen der gestalterischen Einbindung des neuen Wohngebietes in die umgebende Bebauung und bewirken ein positives und einheitliches Erscheinungsbild.

### 7.3. Einfriedungen

Die Regelungen zu Einfriedungen dienen der gestalterischen Einbindung der neuen Bebauung in die vorhandenen Strukturen. Ebenso sorgen sie für ein positives Erscheinungsbild. Die höhere Zaunhöhe zwischen Gebäude und Straße auf den Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße sollen den Grundstückseigentümern eine angemessene Nutzung der Gartenfläche ermöglichen, da es sich um die Südseite der Grundstücke handelt.

### 7.4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Vorschrift zur Gestaltung der unbebauten Flächen soll bewirken, dass das natürliche Geländenniveau möglichst erhalten bleibt und keine zu hohen Stützmauern entstehen.

### 7.5. Stellplätze

Es wird ein gestaffelter Stellplatzschlüssel festgesetzt, der über das Maß des in der Landesbauordnung geforderten Stellplatzschlüssels hinausgeht. Wohneinheiten mit einer Größe über 100 m<sup>2</sup> benötigen demnach zwei Stellplätze. Bei einer Größe der Wohneinheit von 50 bis 100 m<sup>2</sup> werden 1,5 Stellplätze und bei unter 50 m<sup>2</sup> ein Stellplatz verlangt. Bei der Summe rechnerisch mögliche Kommazahlen werden aufgerundet.

Tabelle 1: Stellplatzschlüssel

<b>Größe der Wohneinheit</b>	<b>Erforderliche Stellplätze</b>
<50 m <sup>2</sup>	1
50-100 m <sup>2</sup>	1,5
>100 m <sup>2</sup>	2

Die Erhöhung des Stellplatzschlüssels soll der übermäßigen Nutzung der öffentlichen Verkehrsfläche durch den ruhenden Verkehr vorbeugen, sodass die Verkehrssicherheit und Fahrten von Rettungskräften nicht beeinträchtigt werden.

## 8. Umweltbelange

### Abwägung der Umweltbelange

Das Gebiet im mit einer Größe von ca. 1,31 ha umfasst den westlichen Teil des Ortskernes und ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt. Abzüglich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche mit 0,195 ha ergibt sich eine Nettobaufläche von 1,115 ha. Durch die Festsetzung einer GRZ für Wohnanlagen (WA) mit 0.4 zzgl. der Anrechnung von 50% Nebenanlagen wird eine Flächenversiegelung für Wohnhäuser und Nebenanlagen von max. 0,669 ha ermöglicht. Zzgl. der geplanten Verkehrsfläche mit 0,195 ha ergibt sich für den Geltungsbereich eine max. zulässige Flächenversiegelung von 0,864 ha. Im Bereich der Bauertstraße und des Kegelplatzes besteht eine Flächenversiegelung von etwa 0,024 ha. Die zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet beträgt somit 0,84 ha.

### *Vermeidung und Minimierung*

Zur Vermeidung und Minimierung sollten festgesetzt werden:

- Festsetzung von 4 Pflanzbindungen für Streuobstbäume
- Um Schädigungen der Wurzeln sowie Beeinträchtigungen der Stabilität der Einzelbäume während der Bauzeiten zu vermeiden, ist die Einhaltung der spezifischen Schutzvorschriften der DIN 18920 zu beachten
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe)
- Bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten
- Befestigung der Nebenanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen
- Beschränkung der Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß
- Berücksichtigung der geltenden WSG Rechtsverordnung

### *artenschutzrechtliche Vorgaben*

- Abgrenzung der Gefahrenbereiche durch Aufstellung für Reptilien und Amphibien unüberwindbare Schutzzäune entlang der westlichen Grenze des Plangebiet während der Bauphase

- Rodung der Bäume nur von Anfang November bis Ende Februar oder nach erneuter Kontrolle und Freigabe durch eine Fachkraft (artenschutzrechtliche Beschränkung wegen Fledermäusen und Vögeln)
- Anpflanzung von Obstbäumen oder Sträucher zum Ersatz der entfernten Strukturen als Nahrungshabitat für Fledermäuse

### *Ergebnis*

Insgesamt kann nach Prüfung der umweltrelevanten Sachverhalte festgestellt werden, dass die Ausweisung eines Wohngebietes mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung von 0,84 ha zu einem Verlust fast aller bestehenden Strukturen im Plangebiet führt. Es entstehen insgesamt geringe bis mittlere Beeinträchtigungen für die verschiedenen Schutzgüter, welche durch entsprechende Maßnahmen zwar anteilig vermieden oder minimiert, jedoch nicht vollständig kompensiert werden können. Aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB ist ein vollständiger Ausgleich jedoch nicht erforderlich.

### Artenschutz

Da für die Reptilienfauna und die Amphibienfauna keine besiedelten Habitate verloren gehen und einzelnen Individuen allenfalls eine baubedingte Störwirkung erfahren, sind für diese Artengruppe keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Zur Vermeidung und Minimierung müssen die westlichen Eingriffsbereiche während der Bauphase zur Realisierung der Baugrundstücke mit einem Schutzzaun an der westlichen Grundstücksgrenze abgetrennt werden.

Im Hinblick auf die Vogelwelt wurde festgestellt, dass die im Planungsgebiet vorkommenden Habitate potentiell Sitzwarten und Brutmöglichkeiten bieten. Bei Einhaltung der entsprechenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Rodungsfristen) und Festsetzung von Pflanzbindungen und Pflanzgebote sowie der Anbringung von Nistkästen können die auftretenden negativen Auswirkungen kompensiert werden.

Im Hinblick auf die Fledermausfauna wurden wenige Einzelbäume mit Quartierpotential festgestellt, für welche aber keine indirekten oder direkten Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse erbracht werden konnten. Ebenfalls sind die gesetzlichen Rodungsfristen einzuhalten. Die insektenreichen Gehölzbestände im Plangebiet haben einen hohen Stellenwert als Nahrungshabitat, weshalb durch Anpflanzung von Obstbäumen oder Sträuchern ein Ersatz angeboten werden muss.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (1) Abs. 1-3 ist bei Einhalten der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der Pflanzgebote und Einhaltung der Pflanzbindungen nicht zu erwarten.

### Freiwilliger Ausgleich von Streuobstbäumen

Zusätzlich zu den oben beschriebenen Maßnahmen und Vorgaben wird auf dem städtischen Flurstück 372 eine freiwillige Ausgleichsfläche angelegt. Dazu sollen acht Streuobstbäume gepflanzt werden. Es handelt sich dabei um je 2 Hochstamm-Exemplare von Holzapfel (*Malus sylvestris*) oder Holzbirne (*Pyrus pyraeaster*), Quitte (*Cydonia oblonga*), Speierling (*Sorbus domestica*) und Mispel (*Mespilus germanica*). Die Lage des Flurstücks ist nachfolgend dargestellt.

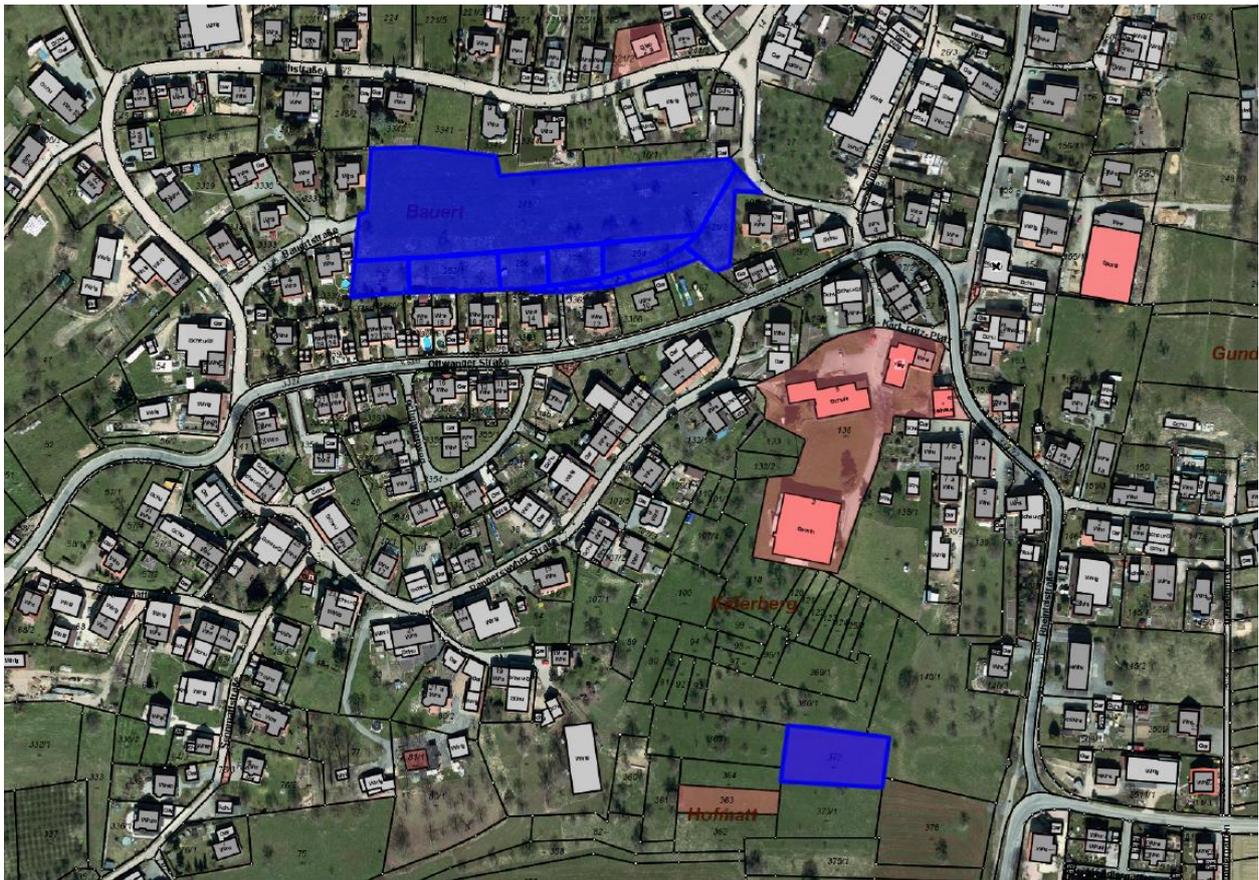


Abbildung 7: Lage der Ausgleichsfläche (blau, unterer Bildrand)

### Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets WSG 025 (Rheinfelden, Tiefbrunnen I, 3 + 4). Die geltende Rechtsverordnung vom 02.12.2015 ist somit zu beachten.

### Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich laut Flächennutzungsplan keine Altlastenflächen. Eine mögliche, naturgegebene Schwermetallbelastung wurde im angehängten Bodengutachten der Firma dplan vom 08.02.2017 überprüft. Demnach ist die Arsenkonzentration stellenweise geringfügig

erhöht, was aber keine Umweltrelevanz darstellt. Alle weiteren Werte sind unauffällig. Für weitere Ausführungen wird auf das Fachgutachten verwiesen.

## 9. Erschließung

Vorgesehen ist, die vorhandene Bauertstraße bis zur Straße Kegelplatz fortzuführen. Der in der Bauertstraße einseitig vorhandene Gehweg wird auf der südlichen Seite der neuen Straße ebenfalls fortgeführt. Die öffentliche Verkehrsfläche ist insgesamt 7,5 m breit. Der vorhandene Fußweg von der Ottwanger Straße nach Norden wird an die neue Erschließungsstraße angebunden.

## 10. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Wasser und Strom wird neu hergestellt und erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahme Bauert. Ein Erdgas-Leitungsnetz der bnNETZE ist in Adelhausen nicht vorhanden.

Die Abwasserentsorgungsinfrastruktur wird ebenfalls neu hergestellt. Notwendige Kanalaufdimensionierungen im in der Umgebung vorhandenen Bestandsnetz werden bereits durchgeführt. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort kann nach dem Bodengutachten der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 09. Februar 2015 aufgrund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht durchgeführt werden.

## 11. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bauert“ gehören mehreren privaten Eigentümern. Sie sollen auf der Grundlage des Bebauungsplanes in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt werden. Hierzu ist ein Baulandumlegungsverfahren i. S. d. §§ 45 ff. BauGB angeordnet.

Rheinfelden (Baden), 22.01.2019

Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister