BEBAUUNGSPLAN „LEBERHOLZ II“

Begründung zum Aufstellungsbeschluss und zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

10.05.2019

Rheinfelden
Baden

1. Planungsanlass

Das Dorf Nordschwaben, als Stadtteil von Rheinfelden (Baden), liegt mittig des Dinkelberges, wenig südlich von dessen höchster Erhebung. Es hat etwa 330 Einwohner (Stand 2017) und umfasst eine Fläche von 345 ha.
Als Erweiterung des Baugebietes „Leberholz I“ soll der Bebauungsplan „Leberholz II“ die Wohnbaufläche am westlichen Rand des Siedlungsgebietes von Nordschwaben vervollständigen. Dem aktuellen Flächennutzungsplan folgend ist das Gebiet die einzige Entwicklungsfläche in der Ortschaft und wird als bevorzugtes Gebiet geführt. Viele Baulücken im Ort sind bereits geschlossen und die bestehenden Grünflächen sollen zur Bewahrung des Dorfcharakters als Gärten erhalten bleiben.
Um eine Abwanderung ansässiger Bauwilliger zu vermeiden und die Attraktivität der Ortschaft für zurück und neu hinzuziehende Familien zu erhöhen, benötigt Nordschwaben neue Flächen zur Wohnnutzung.
Die Aufstellung des Bebauungsplans findet nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren statt. Dieser Paragraph erlaubt eine Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche (i.S.d. § 13a Abs. 1 S. 2 BauGB) von weniger als 10.000 m² mit Verzicht auf einen Umweltbericht. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung und ein Umweltbeitrag sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragt.

2. Flächennutzungsplan

Die Fläche wurde bereits im Flächennutzungsplan von 1980 als Wohnbaufläche dargestellt. Im gültigen Flächennutzungsplan wird das Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt und wird aus stadtplanerischer, sowie landschaftsplanerischer Sicht als geeignet eingestuft. Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und stimmt mit dessen Darstellung überein.

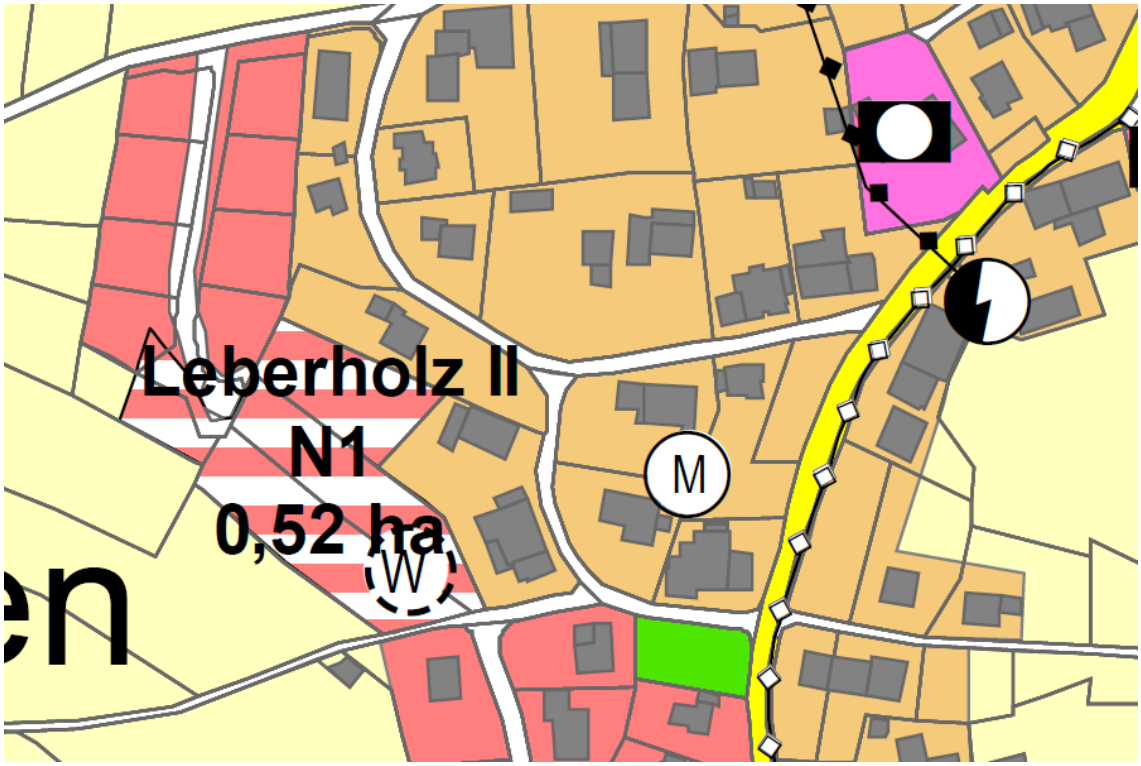

Abbildung 1: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

Der städtebauliche Steckbrief für „Leberholz II“ aus der Begründung zum Flächennutzungsplan empfiehlt die Versickerung des anfallenden Regenwassers zu prüfen, eine Durchgrünung des Gebietes anzustreben und eine Ortsrandeingrünung festzusetzen, bei der nach Möglichkeit die vorhandene Baumreihe im südwestlichen Bereich erhalten werden sollte.

3. Gebietsbeschreibung

Das Bebauungsplangebiet „Leberholz II“ liegt am westlichen Rand des Stadtteils Nordschwaben. Das Gebiet wird nördlich vom Bebauungsplangebiet „Leberholz I“ und östlich von der Bestandsbebauung an der Leberholzstraße und des Seegrundwegs begrenzt. Südlich endet das neue Bebauungsplangebiet am Bebauungsplan „Lichsen“ und westlich am sanft abfallenden Hang des Gewanns Lichsen (siehe Abbildung 6). Die Gesamtfläche des Planbereichs umfasst 6058 m².

Das Gelände fällt in Richtung Südwesten ab und hinter der Gebietsgrenze wird der Hang steiler. Auf den Abbildungen 2-5 ist zu erkennen, dass es sich um eine alte Streuobstwiese in Hanglage handelt.

Abbildung 2: Blick nach Nordwesten

Abbildung 3: Blick nach Nordwesten

Abbildung 4: Blick nach Südwesten

Abbildung 5: Blick nach Südosten

Eine erste Einschätzung des Artenschutzes ergab, dass ein Baumaltbestand vorhanden ist, der für Höhlenbrüter/-bewohner interessant sein könnte (verschiedene Vogelarten und Fledermausarten). Die Streuobstwiese kann zudem als Nahrungshabitat für Fledermäuse relevant sein. Eine Artenschutzrechtliche Prüfung und ein Umweltbeitrag sind in Auftrag gegeben und werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens erstellt und zur Offenlage vorgelegt.

4. Abgrenzung und Erschließung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der Abbildung 6 zu entnehmen. Der neue Bebauungsplan soll die Flurstücke Nr. 76/3, 848/1, 852 im Ganzen und Teile der Flurstücke Nr. 77, 850 und 855 umfassen.

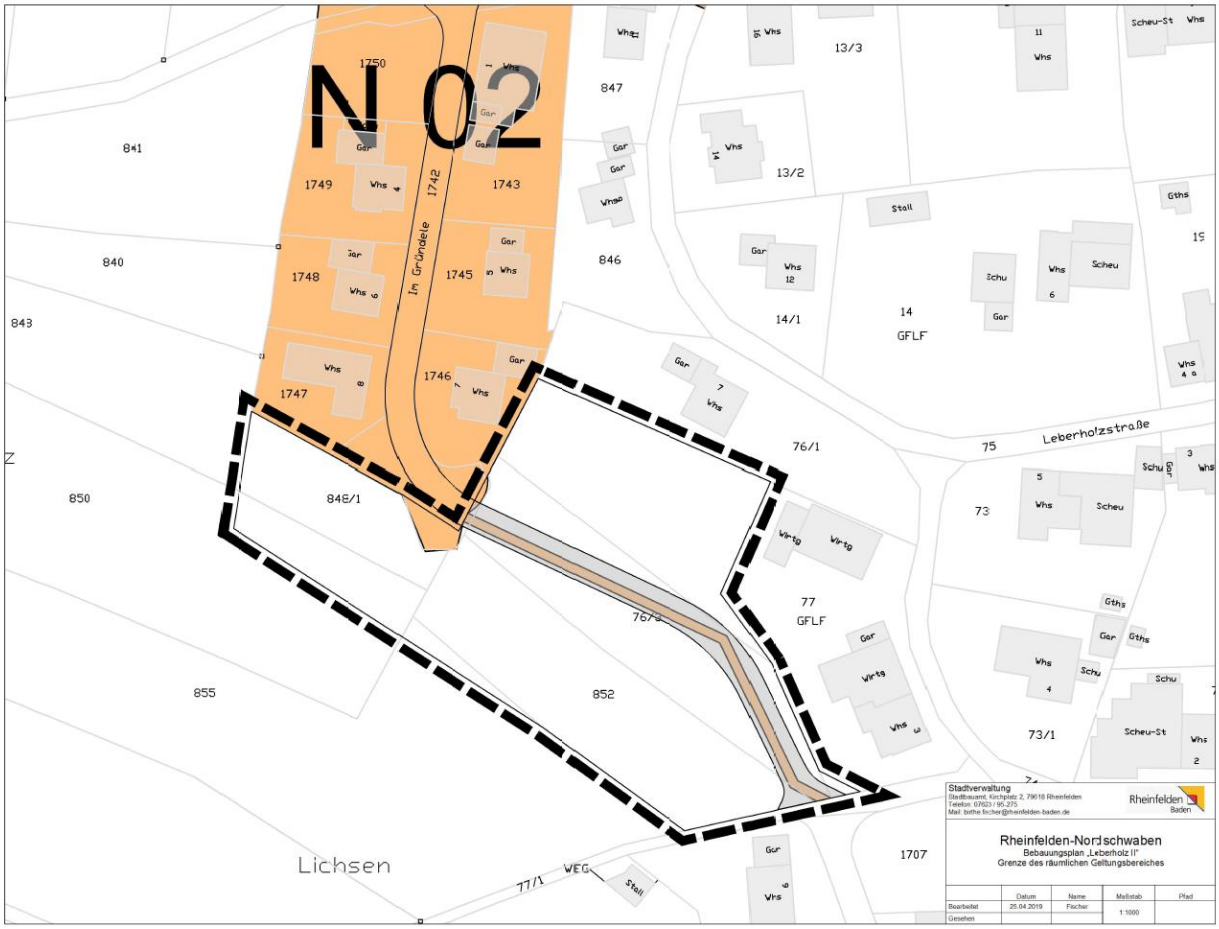

Abbildung 6: Vorgeschlagene Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (unmaßstäblich), N 02 kennzeichnet den Abgrenzungsbereich von „Leberholz I“

Der vorhandene Wendehammer, der zurzeit die südliche Grenze des Bebauungsplangebiets „Leberholz I“ (N 02) markiert soll zurück gebaut werden. Stattdessen wird die Straße „Im Gründele“ verlängert und dadurch die beiden Baugebiete „Leberholz I“ und „II“ miteinander verbunden. Im Süden schließt sie dann an den Seegrundweg an. Der Kanal ist im Zuge der Erschließung des Baugebiets „Leberholz I“ bereits verlegt worden. Das Gebiet soll über diese Kanalleitung entwässert werden.

5. Gestaltungsplanung

Der vorgeschlagene Gestaltungsplan (siehe Abbildung 7) zeigt Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise entlang der weitergeführten Straße „Im Gründele“. Die Grundstücke sind großzügig gehalten und ein Grünstreifen trennt den Bestand von der Erschließung.

Abbildung 7: Vorgeschlagener Gestaltungsplan "Leberholz II" (unmaßstäblich)

Für den Rechtsplan sind, in Anlehnung an den Bebauungsplan „Leberholz I“, Baugrenzen festgesetzt, in denen im Rahmen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung die Gestaltung der Häuser weitestgehend frei erfolgen kann. Vorgesehen ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA), in dem Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig sind. Dachformen werden keine festgesetzt. Ein Stellplatzschlüssel ist vorgesehen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Durch die Herstellung der Erschließung und die Bebauung geht die vorhandene Streuobstwiese mit Totholzbestand verloren. Somit wird landwirtschaftlich genutzte Fläche in Wohnnutzfläche umgewandelt.
Die Auswirkungen davon werden durch die artenschutzrechtliche Prüfung untersucht. Der Umweltbeitrag untersucht in kurzer Form, ob weitere erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter entstehen. Voraussichtlich sind vor allem die Schutzgüter „Landschaftsbild“, „Tiere und Pflanzen“ und „Biodiversität“ sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen betroffen.

7. Bodenordnung

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Leberholz II“ gehören mehreren privaten Eigentümern. Sie sollen auf der Grundlage des Bebauungsplans in zweckmäßig bebaubare und erschlossene Parzellen aufgeteilt werden. Hierzu wird im späteren Verfahrensverlauf ein Baulandumlegungsverfahren i. S. d. §§ 45 ff. BauGB durchgeführt.

Rheinfelden (Baden), 10.05.2019
601 | Birthe Fischer