BEBAUUNGSPLAN „RHEINUFER WARMBACH“

Begründung zu Aufstellungsbeschluss und frühzeitiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

April 2019



Rheinfelden Baden

1. Planungsanlass

Nach geltender Rechtslage ist zu allen oberirdischen Gewässern ein Gewässerrandstreifen einzuhalten. Dieser bezeichnet eine nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz im Innenbereich fünf Meter und im Außenbereich zehn Meter breite Zone, welche direkt an das Ufer bzw. die Mittelwasserstandslinie angrenzt. Ist eine Böschung vorhanden, bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante. Im Gewässerrandstreifen sind diverse Restriktionen zu beachten:

Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern ist nach § 38 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht erlaubt, ebenso wenig dürfen standortfremde Bäume und Sträucher angepflanzt werden. Darüber hinaus untersagt § 38 Abs. 4 WHG den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Lagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können. Das baden-württembergische Wassergesetz untersagt in § 29 Abs. 3 explizit die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen, sofern sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich oder standortgebunden sind. Seit 01.01.2019 ist auch der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln untersagt.

In Rheinfelden sind diverse bauliche Anlagen am Rheinufer allgemein und im Speziellen auch im Bereich des Gewässerrandstreifens vorhanden. Die jetzige Situation ist historisch gewachsen und wird vor allem dadurch hervorgerufen, dass sich die Grundstücke zumeist bis ans Ufer in privatem Eigentum befinden. Durch diesen Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Gartenhütten sowie anderer baulicher Anlagen am Rheinufer gesteuert werden. Um über den weiteren Bestand der vorhandenen Anlagen entscheiden zu können, muss die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich definiert werden. Dies ist durch die Bauleitplanung zu bewerkstelligen. Ziel der Planung ist es daher, einen rechtlichen Rahmen für die Gartennutzungen am Rheinufer zu schaffen und dadurch den Gewässerrandstreifen vor einer weiteren Überbauung zu bewahren, sodass er seinen Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz, Ökologie und Gewässerschutz gerecht werden kann.

2. Das Plangebiet

Das Plangebiet liegt auf der Gemarkung Warmbach und wird begrenzt

- im Osten durch die Gemarkungsgrenze zur Kernstadt,
- im Westen durch das Waldbiotop am Rheinufer,
- im Norden durch die Bundesstraße 34,
- im Süden durch den Gewässerrandstreifen zum Rhein.

Die genaue Abgrenzung kann dem nachfolgenden Abgrenzungsplan entnommen werden.



Abbildung 1: Abgrenzungsplan, ohne Maßstab

Die Größe des Plangebiets beträgt 15.607 m². Die bebauten Grundstücke befinden sich in Privateigentum. Die Freifläche in der westlich des Plangebiets gehört der Stadt. Am dortigen Steilufer befindet sich ein Biotop nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 33 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg, welches sich teilweise bis auf die angrenzenden, privaten Grundstücke erstreckt. Dabei handelt es sich um das Biotop Nr. 184123360013 „Ufergehölz bei Warmbach“, welches als Auwald sowie als Feldhecken und Feldgehölze geschützt ist.

Im zentralen Teil des Plangebiets befindet sich eine nicht näher klassifizierte Altlastenfläche (Nr. 2023 im Textteil zum Flächennutzungsplan).

3. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Planungsgebiet als bestehende Mischbaufläche sowie als Grün- bzw. angrenzend Waldfläche dargestellt. Hinzu kommt der Rhein als Wasserfläche. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.

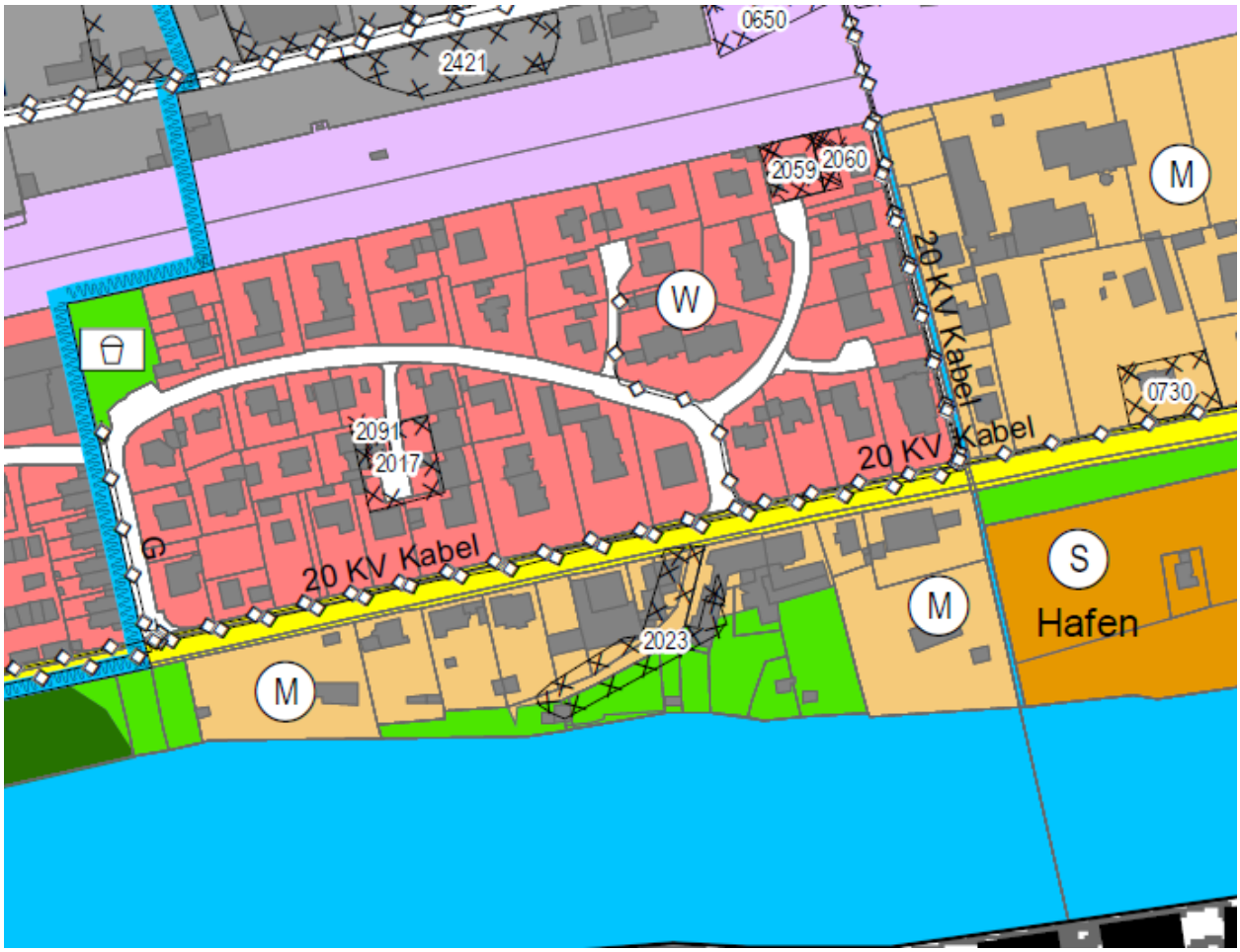


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

4. Planungskonzept

Der Bebauungsplan „Rheinufer Warmbach“ gliedert sich in zwei Zonen, in denen unterschiedliche Zulässigkeitsmaßstäbe gelten sollen:

a) die Gartenbereiche zwischen Gewässerrandstreifen und Wohnbebauung
b) die vorhandene Wohnbebauung



Abbildung 3: Bebauungsplanvorentwurf, ohne Maßstab

Der Gewässerrandstreifen zum Rhein hin selbst begrenzt das Plangebiet in südlicher Richtung. Er wird bis auf eine Ausnahme jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Im Gewässerrandstreifen sind per Gesetz keine baulichen Anlagen zulässig, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind. Vor dem 1. Januar 1996 genehmigte bzw. verfahrensfreie bauliche Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz. Der Stichtag erklärt sich durch die Einführung dieses Verbots am 1. Januar 1996 durch § 68b Wassergesetz (alte Fassung). Aufgrund der Bedeutung des Rheins soll auch weiterhin ein Gewässerrandstreifen von 10 m gelten, weshalb dieser Bereich nicht überplant wird. Darüber hinaus handelt es sich auch derzeit schon um Außenbereich. Der Bereich des DLRG soll durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche planungsrechtlich gesichert werden.

In den Gartenbereichen zwischen Gewässerrandstreifen und Wohnbebauung sollen bauliche Anlagen weiterhin in begrenztem Umfang zulässig sein, sofern sie der Gartennutzung dienlich sind. Vorgesehen ist eine Festsetzung des Bereichs als private Grünfläche. Die baulichen Anlagen dürfen dieser Zweckbestimmung nicht entgegenstehen. Als Größenbeschränkung dienen die Richtlinien aus § 50 der Landesbauordnung, d.h. dass lediglich verfahrensfreie Vorhaben zulässig sein sollen. Die Obergrenze für Gartenhütten liegt demnach bei 40 m³ Rauminhalt.

Die vorhandene Bebauung an der Warmbacher Straße wird zum jetzigen Stand nur hinsichtlich der Art baulicher Nutzung überplant. Dies lässt Spielraum für An- und Umbauten oder Abbruch

und Neubau der bestehenden Bausubstanz im Rahmen der Zulässigkeit nach § 34 Baugesetzbuch. Festgesetzt ist überwiegend ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung sowie für Gebiete, die auch gewerblich genutzt werden (Taxizentrale, Autoteilehandel) ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Neues Bauland wird durch die Überplanung nicht geschaffen.

5. Umweltbelange

Der Bebauungsplan muss im Regelverfahren aufgestellt werden, da §§ 13a oder 13b hier nicht zulässig sind. Ein Umweltbericht ist daher erforderlich und wird zum Offenlagebeschluss vorgelegt. Dieser beinhaltet neben der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung auch artenschutzrechtliche Gutachten zu Vögel, Fledermäusen und Reptilien sowie gegebenenfalls weitere Artengruppen. Dieser Begründung wird ein Steckbrief der Biotoptypen als erste Einschätzung beigefügt.

6. Erschließung

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft die Bundesstraße 34. Der Bebauungsplan dient nicht der Schaffung von neuem Bauland, sondern in erster Linie der Steuerung der baulichen Nebenanlagen am Rheinufer. Die Herstellung neuer Erschließungsanlagen ist daher weder erforderlich noch vorgesehen.

7. Bodenordnung

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

Rheinfelden (Baden), 17.04.2019
601 – Reichenbach