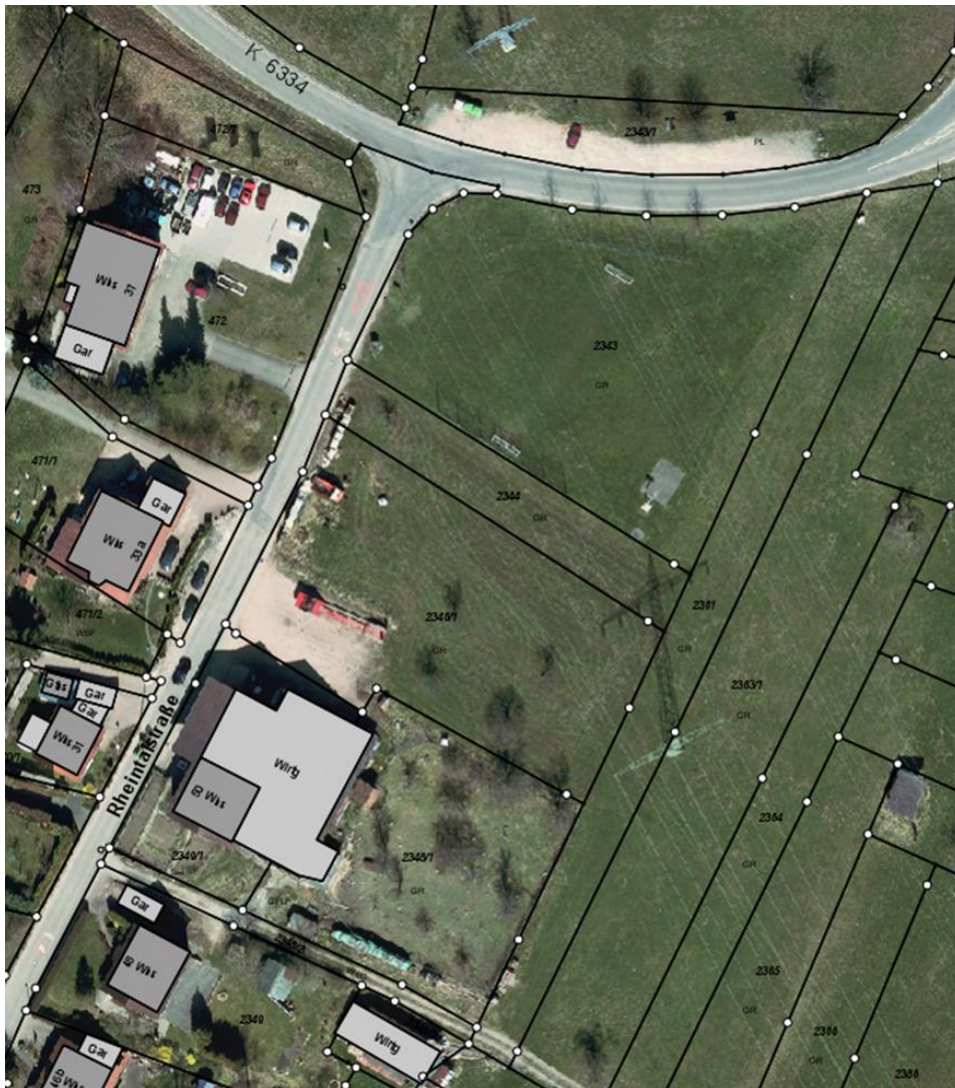


KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG „DÜRRE MATT“

Begründung zur Offenlage

April 2020



1. Planungsanlass

Für das Flurstück 2348/1 liegt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohnhauses in zweiter Reihe vor. Derzeit befindet sich das Grundstück im Außenbereich, sodass eine Wohnbebauung nicht zulässig ist.

Der Ortschaftsrat Adelhausen hat daher in seiner Sitzung am 31.01.2018 einen Antrag auf Ab- runderung gestellt. Auch für die Flurstücke 2344 und 2346/1 besteht Interesse an einer Bebauung. Diese liegen ebenfalls im Außenbereich. Durch die Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB können die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Vorhaben ge- schaffen werden. Geplant ist die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch, welche den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ent- sprechend ergänzt bzw. abrundet. Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats ist am 15.11.2018 erfolgt.

2. Plangebiet

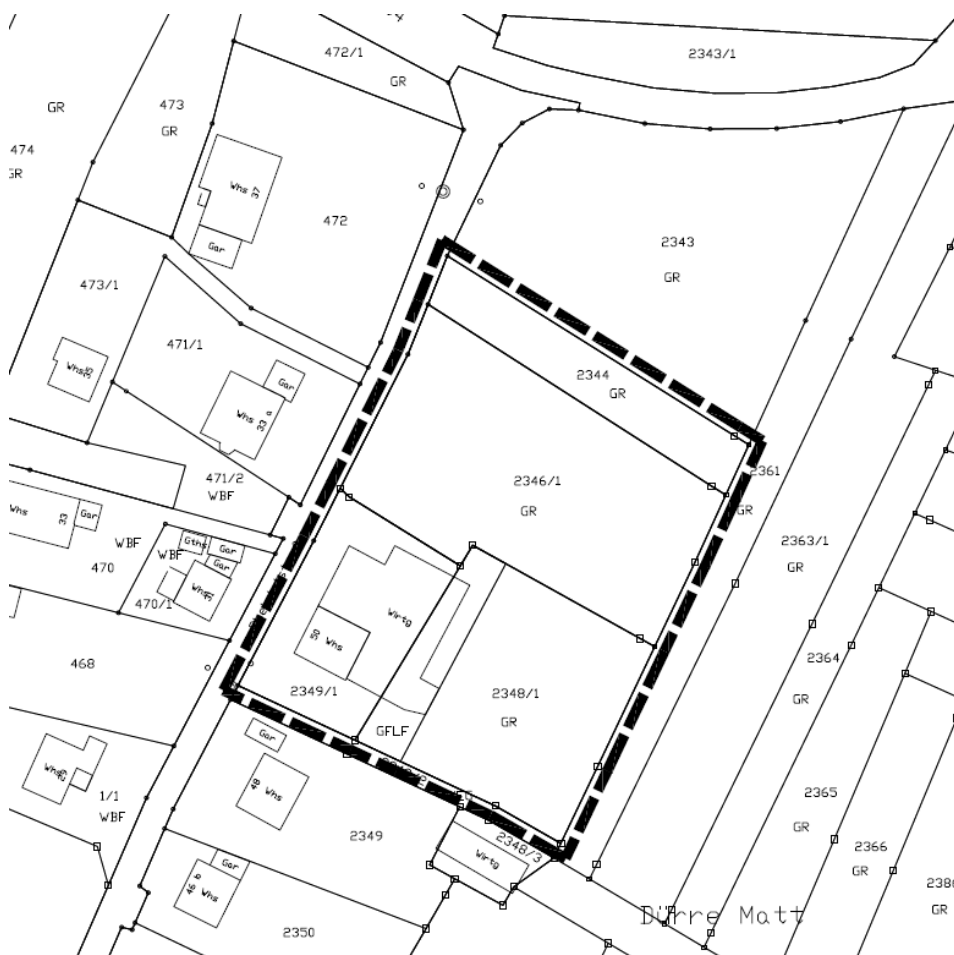


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets

Die Abbildung zeigt das Plangebiet, welches die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfas- sen soll. Die Flurstücke liegen östlich der Rheintalstraße. Sie sind zusammen, d.h. inklusive dem bereits bebauten Grundstück Rheintalstraße 50, circa 5.741 m² groß. Neu dem Innenbe- reich zugeführt werden sollen rund 4.650 m². Nördlich angrenzend auf Flurstück 2343 liegt eine

Sportfläche mit Möglichkeiten zum Fuß- und Basketballspielen. Die Flurstücke 2344 und in Teilen 2346/1 werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Vereinzelt Obstbäume sind vorhanden.

Das Plangebiet wird von zwei Hochspannungsfreileitungen tangiert. Über die Flurstücke 2344 und 2346/1 verläuft eine 110-kV-Leitung. Parallel dazu liegt östlich eine weitere Freileitung. Diese überspannt aber lediglich die Sportfläche. Maststandorte sind im Plangebiet keine vorhanden. Eine Unterbauung ist in gewissem Umfang möglich, allerdings muss dies im Einzelfall nach Vorlage eines Baugesuchs im Bauantragsverfahren geprüft werden. Grundsätzlich sind die Vorgaben der Leitungsbetreiber hinsichtlich der Schutzstreifen zu beachten. Für die westliche Freileitung beträgt der Schutzbereich beidseitig der Leitungsachse 25 m. Für die östliche Leitung gilt ein Schutzbereich beidseitig von 16,50 m.

Geschützte Biotope nach Landes- oder Bundesrecht sind nicht von der Planung betroffen. 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.

3. Regionalplan

Im Regionalplan 2000 des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee aus dem Jahr 1998 befinden sich im Raum Adelhausen sowohl regionale Grünzüge als auch Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege.

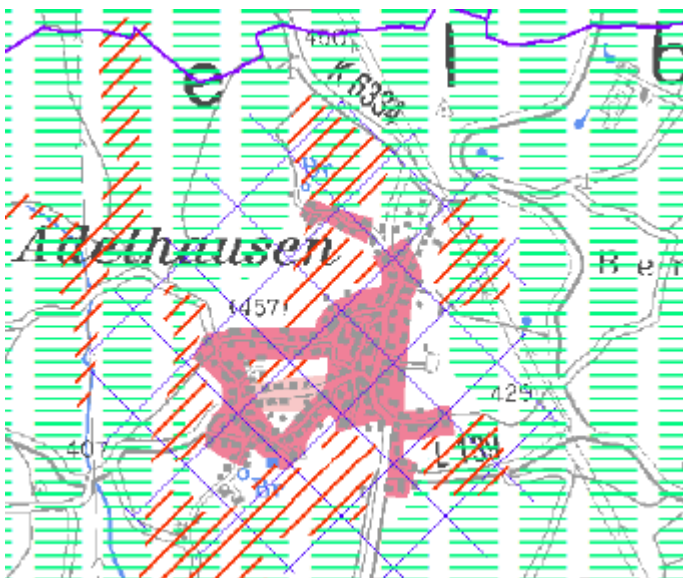


Abbildung 2: Regionalplan

Aufgrund des Maßstabs 1:50.000 ist eine parzellenscharfe Abgrenzung durch den Regionalplan nicht gegeben, sodass der Bauleitplanung in den Randbereichen der Festlegungen ein Ausformungsspielraum verbleibt. Die Abstimmung mit dem Regionalverband hat ergeben, dass weder der regionale Grünzug noch das Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege von der Planung aufgrund der „Gebietsschärfe“ dieser regionalplanerischen Festlegungen berührt sind. Die Planung zur Ergänzungssatzung „Dürre Matt“ steht nach Aussage des Regionalverbands in Einklang mit diesen Zielen.

4. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden – Schwörstadt ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Eine Darstellung der einzubeziehenden Außenbereichsflächen als Bauflächen ist rechtlich nicht erforderlich. Die angrenzenden bebauten Grundstücke sind ganz oder in Teilen als gemischte Bauflächen dargestellt. Darstellungen im Flächennutzungsplan sind im Allgemeinen jedoch nicht parzellenscharf.

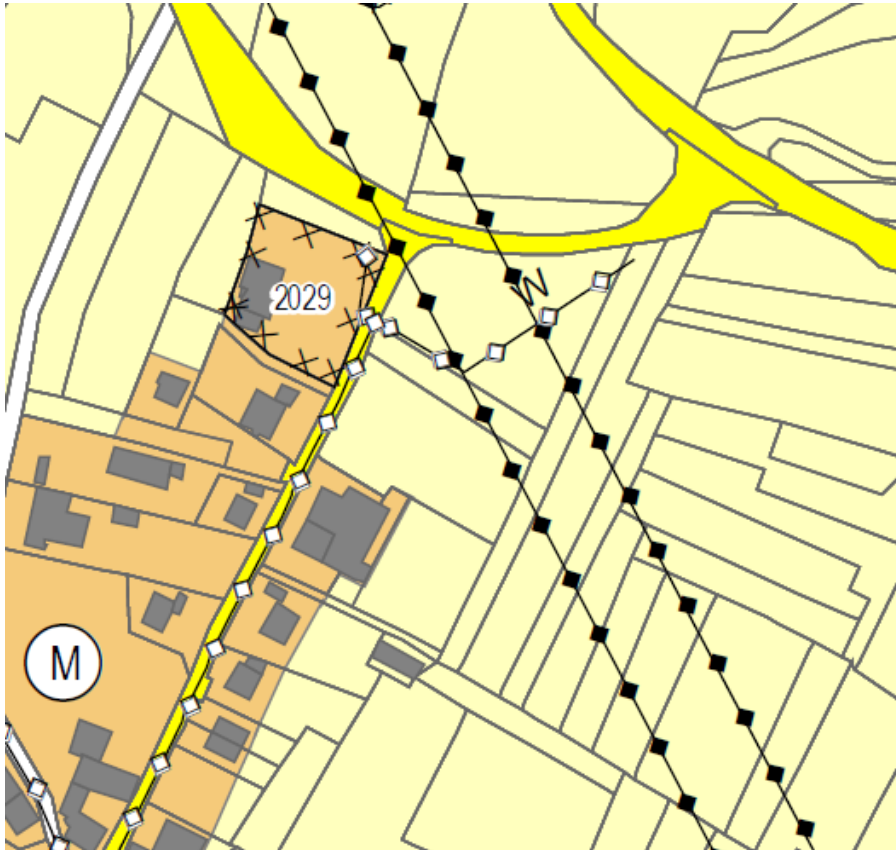


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

5. Gestaltungsplanung

Der nachfolgende Gestaltungsplan stellt dar, wie das Plangebiet bebaut werden kann. Hinter dem Bestandsgebäude in der Rheintalstraße 50 soll ein Einfamilienhaus neu entstehen. Nördlich angrenzend sind drei weitere Einfamilienhäuser vorgesehen, deren genaue Anordnung noch offen ist.

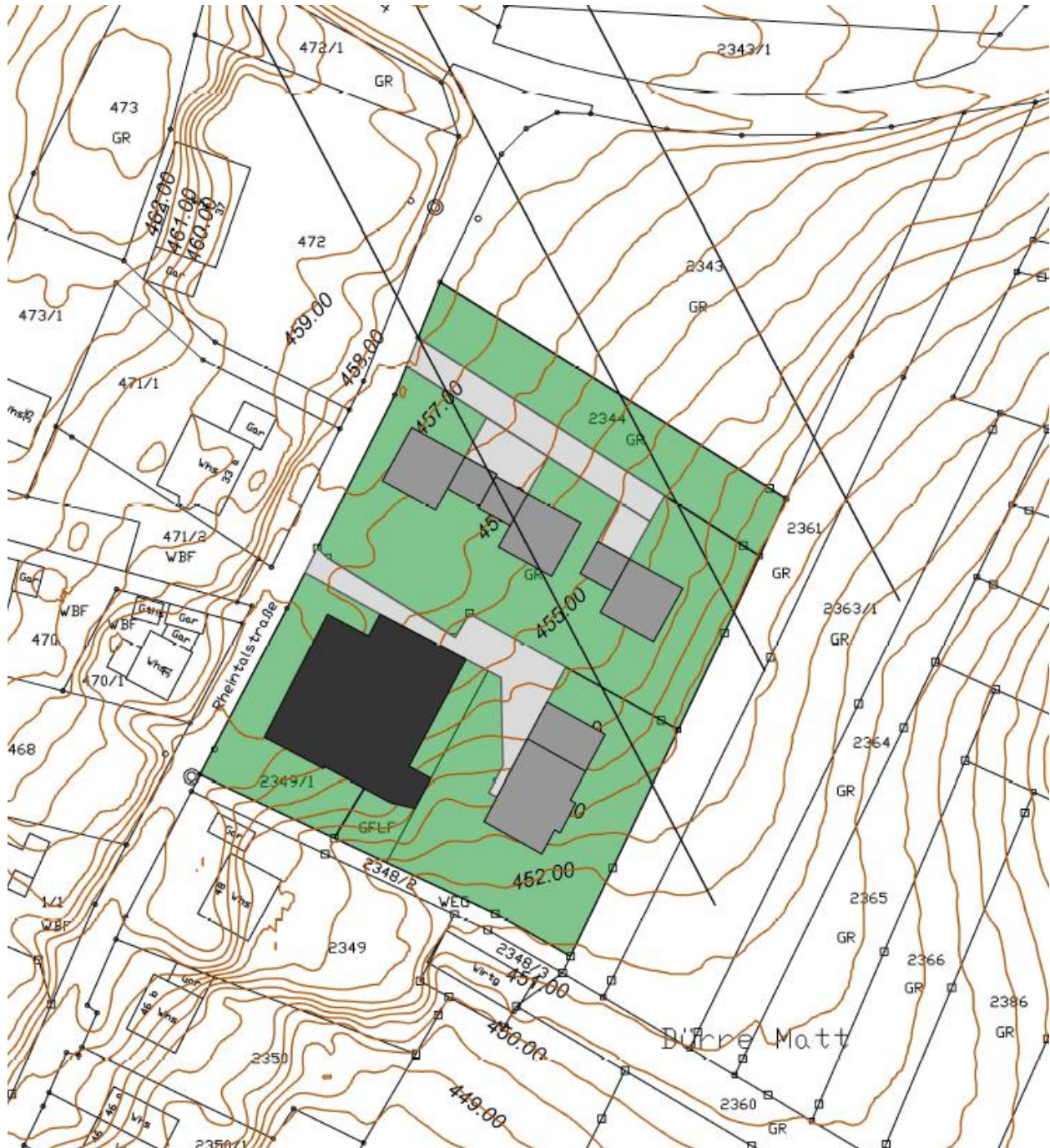


Abbildung 4: Gestaltungsplan, Neubauten hellgrau eingefärbt

Dargestellt sind neben der vorhandenen und geplanten Bebauung auch die Schutzstreifen der das Gebiet überspannenden Hochspannungsleitung sowie die Höhenlinien des Geländes. Der hier abgebildete Bebauungsvorschlag wurde mit dem Netzbetreiber hinsichtlich der Sicherheitsabstände abgestimmt.

6. Ergänzungssatzung

Die Ergänzungssatzung definiert ihren Geltungsbereich als dem Innenbereich nach § 34 BauGB zugeordnet, d.h. eine Bebauung richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung. Zusätzlich können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.



Abbildung 5: Entwurf der Satzung, unmaßstäblich

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht festgesetzt und richtet sich daher nach der Umgebungsbebauung, bei der es sich um ein Dorfgebiet handelt. Um eine zu massive Bebauung an dieser Ortsrandlage zu vermeiden, wird für den nördlichen Teilbereich des Satzungsgebiets eine maximale Grundfläche von 150 m² je Gebäude festgesetzt. Festgesetzt wird ebenso eine private Grünfläche mit neun Metern Breite, welche dazu dient, den Ortsrand von Bebauung freizuhalten und einzugrünen.

Durch diese beiden Festsetzungen soll der räumlichen Lage am nördlichen Ortsteingang von Adelhausen Rechnung getragen werden. Die überbaubare Fläche in Teilbereich A gewährleistet einen ausreichenden Abstand zur Einhaltung der Lärmgrenzwerte (siehe Kapitel 10 Lärm).

Aus der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung ergeben sich weitere grünordnerische Festsetzungen. Im Plangebiet sind neun Bäume mit einer Pflanzbindung versehen. Hinzu kommen noch 13 Bäume, die als Pflanzgebot neu gepflanzt werden müssen.

7. Örtliche Bauvorschriften

Zum Schutz des dörflichen Charakters sowie der besonderen städtebaulichen Situation des Plangebiets am nördlichen Ortseingang von Adelhausen werden zusätzlich zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung örtliche Bauvorschriften erlassen. Geregelt werden die Dachform, die Grundstücksgestaltung, die Gestaltung von Fassaden sowie die Art und Weise von Einfriedungen. Der Stellplatzindex wird abweichend zur Landesbauordnung ebenfalls angepasst.

7.1. Dachform, Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel- und Pultdächer. Die Festsetzung dieser beiden geneigten Dächer orientiert sich am vorhandenen Bestand in der näheren Umgebung, wo das Satteldach dominiert. Flachdachgaragen können zugelassen werden, sofern das Garagendach begrünt wird.

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.

7.4. Gestaltung der unbebauten Flächen

Der Ausschluss von Schottergärten soll der Situation des Plangebiets am Ortsrand Rechnung tragen, um einen Übergang von der bebauten Ortslage zum Außenbereich zu schaffen.

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 m² benötigen demnach zwei Stellplätze. Bei einer Größe der Wohneinheit von 50 bis 100 m² werden 1,5 Stellplätze und bei unter 50 m² ein Stellplatz verlangt. Bei der Summe rechnerisch mögliche Kommazahlen werden aufgerundet.

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. Erschließung

Die Flächen liegen bis auf Flurstück 2348/1 an der Rheintalstraße und werden somit durch diese erschlossen. Das in zweiter Reihe liegende Flurstück 2348/1 ist durch einen städtischen Weg (Flst. 2348/2) erreichbar. Für die Bebauung ist aufgrund der topografischen Gegebenheiten eine Zufahrt von der Rheintalstraße aus vorgesehen.

Die Kanalsituation stellt sich so dar, dass eine zusätzliche Bebauung in diesem Bereich machbar ist.

9. Umweltbelange

Für den nördlichen Teilbereich des Satzungsgebietes mit einer Gesamtfläche von ca. 3.000 m² wird am Nord- und Ostrand eine nicht überbaubare Grünfläche mit 905 m² festgesetzt. Die überbaubare Fläche für die Gebäude und Nebenanlagen wird auf je 150 m² pro Gebäude festgesetzt. Bei drei geplanten Gebäuden ergibt sich eine Flächenversiegelung von 450 m². Hinzu kommt eine Zufahrt mit etwa 280 m². Die max. zulässige Flächenversiegelung beläuft sich somit im nördlichen Planteil auf ca. 730 m². Da bereits 330 m² an versiegelten Flächen vorhanden sind, beschränkt sich die zusätzliche Flächenversiegelung auf ca. 400 m².

Im südlichen Plangebietsteil mit einer Gesamtfläche von 2.745 m² wird am Ostrand ebenfalls eine nicht überbaubare private Grünfläche mit 375 m² festgesetzt. Für die verbleibende Netto-
baufläche mit 2.370 m² wird gemäß der Ausweisung als Dorf-
mischgebiet von einer GRZ mit 0,6 ausgegangen. Somit ergibt sich auf dem südlichen Baugrundstück eine maximal zulässige Flächenversiegelung von ca. 1.420 m² (ohne 50% Nebenanlagen bis Kappungsgrenze). Da in diesem Bereich bereits eine Versiegelung in Höhe von ca. 855 m² besteht, beträgt die max. zusätzliche Flächenversiegelung hier 565 m².

Im Plangebiet wurden als Konfliktschwerpunkte festgestellt:

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von Grünland, Gartenbereichen und 8 Einzelbäumen;
- Zusätzliche Flächenversiegelung und –überbauung von ca. 965 m² mit Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen;
- Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die zusätzlichen Flächenversiegelungen von ca. 965 m²
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/Luft durch die Überbauung und Versiegelung von ca. 965 m² kleinklimatisch wirksamer Flächen und den damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf den versiegelten Flächen
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Biologische Vielfalt durch den Verlust von 8 Einzelbäumen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen sind vorgesehen:

- Pflanzbindung für 9 Bäume.
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit 1.280 m².
- Die zu versiegelnde Fläche ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Wegeflächen und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten.
- Vermeidung von Schadstoffemissionen mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauarbeiten (z. B. Treib- und Schmierstoffe).
- fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens, bei der fachgerechten Lagerung und Wiederverwendung des humosen Oberbodens sind die Vorschriften der DIN 19731 zu beachten.

Als Ausgleichsmaßnahme sind innerhalb des Plangebietes sind 13 hochstämmige, einheimische und standortgerechte Einzelbäume auf den nicht überbaubaren Freiflächen zu pflanzen. Zusätzlich ist auf der festgesetzten privaten Grünfläche eine Fettwiese herzustellen und entsprechend zu bewirtschaften. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu nutzen.

Da innerhalb des Plangebietes keine Flächen für die vollständige Kompensation der Eingriffe zur Verfügung stehen, wird die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig. Dafür sind die Pflanzung und dauerhafte Pflege von 31 Bäumen auf den Flurstücken 2411, 2431, 2366 und 2306 der Gemarkung Adelhausen vorgesehen. Außerdem soll auf Flst. Nr. 2431 eine Magere Flachland-Mähwiese (FFH-Lebensraumtyp 6510) bzw. eine Magerwiese mittlerer Standorte (LUBW Nr. 33.43) hergestellt werden.

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Grundwasser, Klima/Luft und Landschaftsbild vollständig kompensiert oder auf ein unerhebliches Maß minimiert werden.

Zur methodisch abgesicherten Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurden Untersuchungen der Fauna im Jahr 2018 und 2019 vorgenommen. Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Die Fällung der Totholzbäume ist außerhalb der Schwärmzeit von Hirschkäfern und in Kombination mit dem Schutz von Vögeln und Fledermäusen von Anfang Dezember bis Ende Februar vorzunehmen und bauökologisch zu begleiten. Die für Käfer wichtigen Baumstrukturen sind zuvor von der Baubegleitung zu markieren bzw. dem Rondungsteam zu erläutern. Die relevanten Stammteile müssen zur weiteren Verwendung als Totholzpyramide schonend aussortiert und am Baustellenrand abgelegt werden.
- Der Abbruch des Schuppens muss innerhalb der Wintermonate (Anfang Dezember bis Ende Februar) oder nach einer erneuten Kontrolle durch eine Fachkraft durchgeführt werden. Zu diesem Zeitpunkt befinden sich die Tiere in ihren Winterquartieren außerhalb von Gebäuden des Eingriffsbereiches.
- Die Fällung der Gehölze muss aufgrund der Vorgaben bezüglich der Avifauna innerhalb der Wintermonate durchgeführt werden (Zeitraum: Dezember bis Ende Februar). Aufgrund der nicht auszuschließenden Nutzung als Winterquartier muss in den Herbstmonaten (September / Oktober) jedoch eine erneute Untersuchung der betroffenen Bereiche (Höhlen) stattfinden. Sollten keine Tiere oder Hinweise nachgewiesen werden können, müssen die Bereiche unverzüglich verschlossen werden, um eine spontane Besiedelung zu vermeiden. Können jedoch Tiere oder Hinweise nachgewiesen werden, müssen an warmen Abenden ebenfalls im Herbst Ausflugbeobachtungen durchgeführt werden. Nachdem die Tiere ausgeflogen sind, müssen die Einflugmöglichkeiten in den folgenden Nachtstunden unverzüglich verschlossen werden.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.
- Beleuchtungen der Gebäudefassaden sollten vermieden werden, da so eine mögliche Störung potentiell darin befindlicher Fledermäuse vermieden werden kann.
- Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

Zudem sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Anlage von zwei Totholzpyramiden auf der im Norden und Osten des Baugebiets festgesetzten Grünfläche aus 6 zu fällenden Obstbäumen (Auswahl der Bäume siehe Artenschutzgutachten). Hierfür werden jeweils 3 Baumstämme aus dem Plangebiet gesichert und die Stammfüße ca. 0,5 m tief eingegraben sowie die Stammenden mit einem Spanngurt oder Stahlseil zusammengebunden. Die stehenden Baumstämme mit den Baumhöhlen stehen dann sowohl Spechten als Nahrungshabitat als auch für Fledermäuse und Totholzkäfer als Habitat zur Verfügung.
- Bei Abbruch von Schuppen und Scheune Aufhängen von Fledermauskästen im näheren Umfeld des Plangebietes. Diese sollten aus 2x Fledermaushöhle 2F (universell) und 2x Fledermausflachkasten 1FF bestehen.

Für weitere Details wird auf die beigefügten Fachgutachten verwiesen.

10. Lärm

Aufgrund des angrenzenden Bolzplatzes wurde die Lärmsituation im Plangebiet untersucht. Das Gutachten ist der Begründung beigefügt. Zusammenfassend werden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) eingehalten. Erforderlich dazu ist allerdings ein Abstand von 20 m zu dem Bolzplatz für Wohnhäuser als schutzbedürftige Nutzungen. Dieser wird durch die Definition einer überbaubaren Fläche im Teilbereich A sichergestellt.

Rheinfelden (Baden), XX.XX.2020

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister