Bebauungsplan „Ortskern Nollingen“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
vom 15.01. – 15.02.2018

Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

Bebauungsplan „Ortskern Nollingen“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 15.01.18 – 15.02.18
Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Name/ Institution	Stellungnahme	Lösungsvorschlag der Verwaltung
1	Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Straßenwesen und Verkehr, Bad Säckingen, 19.01.2018	Lärmvorsorgemaßnahmen aus Straßenverkehrslärm bei den Flächenausweisungen entlang der bestehenden und geplanten klassifizierten Straßen des überörtlichen Verkehrs gehen zu Lasten der Kommune und sind im Bebauungsplanverfahren zu regeln.	Kenntnisnahme
		Der entlang der L 143 verlaufende Rad/Gehweg ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme
		Die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrten entlang der Landesstraße L 143 sind zu überprüfen und in jedem Fall freizuhalten.	Kenntisnahme; Überprüfung erfolgt bei konkretem Bauvorhaben
		Die zur Oberflächenentwässerung notwendigen Quer- und Längsneigungen sind so anzuordnen, dass kein Oberflächenwasser auf die Landesstraße L 143 gelangen kann.	Weitergabe an die Tiefbauabteilung
		Zur Gebietsplanung selbst werden keine weiteren Einwände vorgetragen.	Kenntnisnahme
2	Stadt Schopfheim, Eigenbetrieb Stadtwerke, 26.01.2018	Die Belange des Zweckverbands Wasserversorgung Dinkelberg werden durch den Bebauungsplan „Ortskern Nollingen" nicht berührt. Wir gehen aber davon aus, dass die Erhöhung der Einwohnergleichwerte (EWG) und die damit verbundene Erhöhung des Wasserbedarfs, in der letzten Wasserbedarfsanalyse von Rheinfelden an den ZWD berücksichtigt wurden. Diese Berechnungen wurden in der wasserrechtlichen Genehmigung vom 18.012018 nun durch die zuständige Behörde genehmigt. Eine weitere Bearbeitung von unserer Seite ist dann nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
3	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Freiburg, 07.02.2018	**Geotechnik** Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:	Kenntnisnahme Hinweis wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter HINWEISE aufgenommen.

		Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des oberen Muschelkalks, welche im Projektgebiet von quartärem Schwemmlehm sowie Holozänen Abschwemmmassen mit jeweils unbekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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.	Kenntnisnahme
		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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Kenntnisnahme
		Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme
		Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
		Grundwasser Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Rheinfelden Tiefbrunnen 1,3,4 (WSG-LfU-Nr. 336025)". Darüber hinaus sind aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme
		Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme
		Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme
		Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden	Kenntnisnahme

		Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.	
4	Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee, Konstanz, 02.02.2018	Keine Anregungen und Bedenken. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen, um den Ortskern von Nollingen städtebaulich weiterentwickeln zu können. Das Plangebiet ist durch den Wohnungsbau geprägt. Diese Ausrichtung soll beibehalten werden, zumal gewerbliche Nutzungen in nur geringem Maße angesiedelt sind und Bestandsschutz haben (Obsthandel). Die Planvarianten zeigen, dass Ein- und Mehrfamilienhäuser errichtet werden können, wobei maximal 29 Wohneinheiten entstehen. Aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum ist die Förderung des Ortskerns als Wohnstandort städtebaulich konsequent. Wirtschaftliche Belange sind nicht berührt.	Kenntnisnahme
5	Handelsverband Südbaden e.V., Konstanz 13.02.2018	Der Ortskern von Nollingen soll überplant werden, um einerseits den historischen Dorfkern zu erhalten aber andererseits der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Die Ausführungen sind nachzuvollziehen und zu unterstützen. Nachdem bisher schon eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe auch in der südlichen Nachbarschaft vorhanden ist, steht von unserer Seite nichts dagegen, dies auch weiterhin fortzufahren. Ein Mischgebiet im südlichen Bereich würde die Möglichkeit bestehen lassen, dass auch Geschäfte zur Nahversorgung möglich wären, und dass der bestehende Obsthandel eine nicht ausgeschlossene Entwicklungsmöglichkeit erhält.	Kenntnisnahme
6	Landratsamt Lörrach, Fachbereich Baurecht, 14.02.2018	**Umwelt** <u>Kommunale Abwasserbeseitigung</u> Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet dürfen lediglich unbelastete Flächen (z. B. Dachflächen) breitflächig versickert werden. Weitere Flächen sind der öffentlichen Regenwasserkanalisation zuzuleiten. Die vorgeschlagenen Retentionszisternen sind geeignet um hydraulischen Stress am Gewässer zu vermeiden. Es sollten im Sinne der Planungssicherheit konkrete Vorgaben bezüglich der Zisternen aufgenommen werden (z. B. Mindestvolumen von 2 m3 pro 100 m2 versiegelter angeschlossener Fläche, max. Drosselabfluss von 0,5 l/s und Zisterne). 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 öffentlichen Misch -, Schmutz - oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des	Kenntnisnahme Die gegebenen Hinweise wurden in der Planung berücksichtigt. Ein hydrologisches Gutachten betreffend das Abgrenzungsgebiet fließt darüber hinaus in die Bauvorschriften ein. Die Unterbauung des Gebiets wird grundsätzlich ausgeschlossen. Der Bau mit Weißer Wanne, sofern Ausnahmen erfolgen, sowie das Anlegen von

		Landratsamtes	Retentionszisternen sind im textlichen Teil festgesetzt.
		<u>Wasserversorgung / Grundwasserschutz</u> Der Hinweis auf die Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet WSG 025 Rheinfelden: Tiefbrunnen 1, 3 + 4 (Zone IIIB) ist mit dem Zusatz „Die geltende Rechtsverordnung vom 07.02.1997 in der Fassung vom 02.12.2015 ist zu beachten.“ zu ergänzen.	Anmerkung wurde wurde in die Hinweise der planungsrechtlichen Festaetzungen übernommen
		<u>Oberflächengewässer / Hochwasserschutz</u> Nordwestlich des Vorhabens BP „Ortskern Nollingen“ und der oberen Dorfstraße verläuft in einem Teilbereich der Nollinger Dorfbach. Dieser wird von der Planung nicht berührt, da zwischen der zu überplanenden Fläche und dem Dorfbach die obere Dorfstraße verläuft. Über evtl. Überflutungen durch den Nollinger Dorfbach zur oberen Dorfstraße hin, welche auf den Ortskern mögliche Auswirkungen hätte, haben wir keine Kenntnis, da das Einzugsgebiet des Dorfbaches kleiner 10 km² bemisst. Dadurch wurde der Dorfbach nicht in die Hochwassergefahrenkarten aufgenommen. Kenntnisse über Auswirkungen von Überschwemmungen sind innerhalb der Stadt Rheinfelden oder beim der Ortsverwaltung in Nollingen einzuholen.	Kenntnisnahme
		Altlasten / Bodenschutz Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme
		Vermessung und Geoinformation Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme
		Straßenwesen Die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrten entlang der Landesstraße L 143 sind zu überprüfen und in jedem Fall freizuhalten.	Kenntnisnahme; Sichtdreieck wird bei konkretem Bauvorhaben geprüft.
		Die zur Oberflächenentwässerung notwendigen Quer- und Längsneigungen sind so anzuordnen, dass kein Oberflächenwasser auf die Landesstraße L 143 gelangen kann. Zur Gebietsplanung selbst werden keine weiteren Einwände vorgetragen.	Kenntnisnahme
		Die Beuggener Straße (L143) ist Teil des Fahrradwegweisungsnetzes. Des Weiteren ist die Beuggener Straße im Radverkehrskonzept des Landkreises als Basisroute festgelegt. Maßnahmenvorschläge für die Führung des Radverkehrs werden mit den beiliegenden Maßnahmenblättern 316030 und 316029 gemacht.	Kenntnisnahme
7	bnNetze GmbH, Freiburg 17.01.2018	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
8	Landesamt für Denkmalpflege,	**Bau- und Kunstdenkmalpflege** Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und Kunstdenkmale) gem. § 2	Eintrag im Zeichnerischen Teil

	Stuttgart, 15.02.2018	DSchG: • **Obere Dorfstraße 16** (Flstnr. 0-52/3) Streckgehöft mit Wohnhaus und Scheune; Wohnhaus zweigeschossig, Ökonomieteil mit Rundbogentor; Satteldach; Bestandteil des Kulturdenkmals ist die ältere wandfeste Innenausstattung wie z. B. Täfer, Kachelofen, Gewölbekeller sowie die Grundrissdisposition und die für die Wende vom 18. zum 19. Jahrhundert charakteristische Dachkonstruktion. Spätes 18. / frühes 19. Jahrhundert. (Sachgesamtheit). • **Obere Dorfstraße 18** (Flstnr. 0-53, 0-53/13) Einhaus mit Wohn- und Ökonomieteil; Wohnteil zweigeschossig, Ökonomieteil mit Rundbogentor; Satteldach; frühes 19. Jahrhundert. Wir bitten Sie, diese im Plan entsprechend zu kennzeichnen (nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB; s. Anl.).	
		Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, die Festsetzungen im Bereich der o. g. Objekte, insbes. die Baugrenzen, eng am Bestand zu orientieren bzw. im Textteil darauf hinzuweisen, dass bei Kulturdenkmalen jeweils im Einzelfall zu prüfen sein wird, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind. Wir weisen außerdem darauf hin, dass bei Kulturdenkmalen höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben. Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.	Kenntnisnahme Hinweis wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter HINWEISE aufgenommen.
		Archäologische Denkmalpflege ***1.) Darstellung des Schutzgutes*** Es sind folgende Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG/ Prüffälle mitzuteilen (s. Anlage): - Listennr. 17 (mittelalterliche Siedlung) Dabei handelt es sich insbesondere bei den Archäologischen Kulturdenkmalen gemäß § 2 DSchG, um Objekte, deren Erhalt grundsätzlich anzustreben ist. Für die als Prüffallflächen ausgewiesenen historischen Ortsbereiche muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.	Kenntnisnahme Hinweis wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter HINWEISE aufgenommen.
		2) Darstellung der weiteren Vorgehensweise Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender	Kenntnisnahme Hinweis wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter HINWEISE aufgenommen.

		Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen (gegebenenfalls zu Lasten und auf Kosten von Investoren) notwendig werden. Im Einzelfall kann eine abschließende Stellungnahme allerdings erst anhand ergänzender Materialien erfolgen, aus denen neben relevanten Daten zum Planvorhaben die vorhandenen Störungsflächen und archäologischen Fehlstellen (z.B. Tiefgaragen, Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) **in einem Plan** ersichtlich werden. Geplante Maßnahmen sollten frühzeitig zur Abstimmung bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden. Für die weiteren Planbereiche wird auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.	
		Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen Wir bitten um nachrichtliche Übernahme der denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen.	Kenntnisnahme Hinweis wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter HINWEISE aufgenommen.
9	Bürger 1, 05.12.2017	Mit einiger Verwunderung entnahmen wir der Kurzstellungnahme des Gutachters, dass der Bauherr mit dem Gutachter direkt in Kontakt getreten ist und dass daraufhin diese Kurzstellungnahme zustande kam. Eigentlich sollten Gutachter neutral sein, jedoch gibt dies Grund zur Annahme, dass dies hierbei evtl. nicht mehr der Fall ist. Daraus resultiert nach unserer Einschätzung auch, dass in der Vorlage zur o.g. Bau-und Umweltausschusssitzung, bzw. in der Kurzstellungnahme des Geologen nur auf das Grundwasser eingegangen wird. Jedoch ist das Oberflächenwasser der ausschlaggebende Faktor, der bei bereits etwas größeren Niederschlagsmengen in diesem Bebauungsgebiet sich zu dem relativ hohen Grundwasserspiegel, durch den vorhandenen hydrologischen Druck vom Berg noch addiert und dann die bekannten Probleme bereitet.	Kenntnisnahme Das in der Stellungnahme aufgeführte Bauvorhaben wurde bereits umgesetzt. Alle entwässerungstechnischen Fragestellungen wurden im Prozess bis zur Erteilung der Baugenehmigung geklärt.
		Durch das geplante Doppelhaus auf den Flst.-Nr. 52/1 und 52/2 wird sich die Versiegelung auf diesen Grundstücken enorm steigern, sodass mit deutlich mehr Problemen zu rechnen ist. Diese zusätzliche Versiegelung mit der einhergehenden Versickerungsproblematik muss bereits beim Rohbau berücksichtigt werden, bzw. es	

		müssen dann schon wirksame Maßnahmen getroffen werden.	
		Wie in dem Bebauungsplan unter Punkt 9 (Seite 16) ganz konkret angegeben wird, „muss das Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden“! Wie wir bereits in der Stellungnahme der Anwohner (vom 09.05.2017) und in dem „offenen Brief“ (vom 18.05.2017) immer wieder daraufhin gewiesen haben, kann genau die Situation bei etwas größeren Niederschlägen schon zu deutlichen Problemen führen. Nach unseren Erfahrungen in diesem Gelände müssten an dem neuen Doppelhaus östlich, westlich und südlich je eine angemessene Sickergrube angelegt werden, in welche dann das Oberflächenwasser eingeleitet werden muss. Nur eine Sickergrube nördlich dieses neuen Hauses bringt für den Hochwasserschutz der südlich gelegenen Häuser an der Beuggenerstraße keine Entlastung! Eigentlich hätten wir bereits in einer Kurzstellungnahme vom Gutachter eine Aussage erwartet, wie bei diesen schwierigen Bodenverhältnissen eine wirksame Versickerung durchgeführt werden muss. Eine weitere Möglichkeit die Versickerung zu verbessern ist, dass die Flächen um das geplante Doppelhaus nicht nur mit Rasen begrünt werden, sondern dass diese Grünflächen mit kleinen Bäumen und Sträuchern zu begrünen sind, wodurch die Versickerung gefördert wird. Diese Begrünung hätte auch den ökologischen Vorteil, dass der Grünstreifen in diesem Bebauungsgebiet nicht unterbrochen wird, sondern eine gute Weiterführung darstellt, was die Artenvielfalt fördert und die Lebensqualität für die Bewohner dieses neuen Doppelhauses steigert. Dies wurde beim Bau des Gebäudes Flst.-Nr. 51/1 in 2007 ausdrücklich gewünscht. Bitte nehmen Sie unsere Hinweise als jahrzehntelange Bewohner dieses Wohngebietes ernst und geben Sie diese notwendigen Maßnahmen konkret vor.	Zur Lösung der allgemeinen Entwässerungssituation im Plangebiet sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechende Maßnahmen aufgeführt.
10	Bürger 2, 05.12.2017	Wir sind Besitzer des noch freien Grundstückes an der Beuggenerstrasse/ Schulweg. Wir wollen dieses in der nächsten Zeit nach der Veränderungssperre selbst bebauen.	Kenntnisnahme
		1. Wie ich gelesen habe, soll Variante 1 zum Zuge kommen. Also hinter uns bleiben auf Wunsch der Nachbarn grüne Wiesen. Es wird keine Straße auf unserem Grundstück errichtet. (sonst erheben wir da nochmals direkt Einspruch)	Kenntnisnahme
		2. Aufgrund der sehr komplizierten Lage der Grundwasserströme werden wir auf Grund von Haftungsfragen auf einen Keller bei unserem Haus verzichten.	Kenntnisnahme
		3. Einspruch gegen die Abwasserregelung, unser Abwasser in die obere Dorfstraße ein zu leiten. Aus ökologischer Sicht ist dies ja wohl der totale Wahnsinn. Einen Abwassergraben fast 200 m bergauf auf zu bauen, die geologischen Schichten zu zerstören, neue Abwasser/ Grundwasser Problem zu schaffen und alles mit Strom zu	Die Entwässerungsfrage wurde geklärt. Das Abwasser kann in die Beuggener Straße eingeleitet werden.

		betreiben. Kann nicht Sinn der Umweltsenatoren im 21 Jahrhundert sein.	
		Auch komme ich nicht über die Grundstücke hinter mir, geschweige denn durch den Schulweg. Der liegt voll mit Kabeln. Ich muss mit meinem Abwasserkanal in die Beuggenerstrasse einleiten können, alles andere ist ökologischer Wahnsinn. Auch liegt direkt am Nachbargrundstück links von uns an der Beuggenerstrasse ein Überlaufkanal vom oberen Dorfbach, der noch genutzt wird und dann in Neumatt Nord wieder zum Vorschein kommt. Diesen könnte ich also für das Oberflächenwasser nutzen, wenn eine Bodenversickerung ausgeschlossen ist. Somit wird der Abwasserkanal nicht durch Oberflächenwasser überflutet.	
		Wenn dieses nicht möglich ist, werde ich Einspruch gegen diesen Bebauungsplan einlegen müssen, notfalls mit Anwalt. Ich kann sonst da nicht bauen.	Kenntnisnahme

Rheinfelden (Baden), 06.02.2020