

Stadt Rheinfelden (Baden)

Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB

Stand: 14.04.2026

Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“

Auftraggeber:

Stadt Rheinfelden (Baden)

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 711 6454

<http://www.kommunalentwicklung.de>

Bertram Roth

Mareike Fetzner

Stuttgart, den 14.04.2026

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	1
2	Verfahrensablauf	1
3	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	2
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	3

1 Planungsanlass

Seit vielen Jahren besteht in der Stadt Rheinfelden (Baden) ein erheblicher Wohnungsmangel, dem durch die Forcierung des Geschosswohnungsbaus und der Entwicklung neuer Wohnbauflächen begegnet werden soll. Ein erhöhter Bedarf ist insbesondere auch im Stadtteil Herten – u.a. aufgrund neuer Gewerbegebiete („Einhäge“ und „Sengern“) festzustellen. Bei der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden dem Ortsteil Herten nur wenige Neubauflächen zugestanden, da es noch Baulücken zur Nachverdichtung gab (Kürzeweg und Südosten entlang der Bahnlinie). Diese sind mittlerweile bebaut. Die bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbauflächen „Östlich Friedhof“ und „Nördlich Mattenbach“ sind für den Geschosswohnungsbau u.a. aufgrund der Umgebungsbebauung weniger geeignet.

Als mögliche Fläche zur Realisierung von Geschosswohnungen im Stadtteil Herten kommt das sogenannte Areal „Römern“ am westlichen Ortsrand des Stadtteils in Frage. In diesem Gebiet könnte die bestehende Geschosswohnungsbebauung östlich des Mattenbachs fortgeführt werden und damit die westliche Ortsgrenze abrunden.

Derzeit ist die Plangebietsfläche im Flächennutzungsplan der Stadt Rheinfelden als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt. Die Teiländerung des Flächennutzungsplans dient dazu, die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Gebiets „Römern“ zu schaffen.

Um die bauliche Entwicklung auf dem Areal „Römern“ zu ermöglichen, wird im Zuge der Flächennutzungsplan-Teiländerung ein Flächentausch vorgenommen. Da die Schaffung von Wohnraum vorrangig auf dem Areal „Römern“ erfolgen soll, werden die im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbauflächen dargestellten Gebiete „Nördlich Mattenbach“ und „Östlich Friedhof“ aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan herausgenommen und als „Flächen für Landwirtschaft“ dargestellt. Zusätzlich wird die Fläche „Östlich Thomaschule“, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ebenfalls als geplante Wohnbaufläche dargestellt wird, zurückgenommen und als Gemeinbedarfsfläche aufgenommen. Für das Areal „Römern“ erfolgt eine Darstellung als geplante Wohnbaufläche und Mischbaufläche.

2 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss für die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“ gem. § 2 (1) BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt	27.07.2023
Öffentliche Bekanntmachung in der Stadt Rheinfelden	01.09.2023
Öffentliche Bekanntmachung in der Gemeinde Schwörstadt	01.09.2023
Beschluss FNP-Vorentwurf und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durch den Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt	15.04.2024

Öffentliche Bekanntmachung in der Stadt Rheinfelden	17.05.2024
Öffentliche Bekanntmachung in der Gemeinde Schwörstadt	17.05.2024
Durchführung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	27.05.2024 - 01.07.2024
Durchführung frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	27.05.2024 - 01.07.2024
Beschluss FNP-Entwurf und Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB (Offenlagebeschluss) durch den Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt	21.11.2024
Öffentliche Bekanntmachung in der Stadt Rheinfelden	14.02.2025
Öffentliche Bekanntmachung in der Gemeinde Schwörstadt	14.02.2025
Durchführung Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	17.02.2025 - 21.03.2025
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	17.02.2025 - 21.03.2025
Feststellungsbeschluss durch den Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt	28.07.2025
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB in der Stadt Rheinfelden	___.__.____
Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 6 (5) BauGB in der Gemeinde Schwörstadt	___.__.____

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt beschloss am 27.07.2023 die Einleitung der Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 27.05.2024 bis 01.07.2024 in Form einer Planoffenlage frühzeitig beteiligt.

Von der Öffentlichkeit sind 14 Stellungnahmen mit 5 Unterschriften eingegangen. Diese bezogen sich insbesondere auf den Verlust landwirtschaftlicher Flächen, einen Wertverlust der Grundstücke sowie mögliche Alternativgrundstücke für die Wohnbauentwicklung aufgrund einer geringeren Betroffenheit.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und sonstigen Behörden wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im selben Zeitraum an der Planung beteiligt. Von den angehörten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind 14 Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen bezogen sich auf den Nachweis des Gewerbeflächenbedarfs, der ebenfalls in die Begründung aufgenommen und entsprechend erläutert werden sollte. Darüber hinaus wurden insbeson-

dere fachliche Auflagen und Hinweise geäußert (insbesondere zu bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen, zur Trinkwasserversorgung, zum Lärmschutz, zur Berücksichtigung von Bahnanlagen, zu Boden- und Grundwasserschutz, zum Hochwasserschutz sowie zu landwirtschaftlichen Belangen). Darüber hinaus wurde angeregt, artenschutzrechtliche Belange, mögliche Immissionskonflikte sowie archäologische Voruntersuchungen im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung „Römern“ wurde auf Grund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung überarbeitet. In der Begründung wurden Erläuterungen zum Gewerbeflächenbedarf ergänzt.

Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt stimmte am 21.11.2024 dem Entwurf zur Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“ zu. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 17.02.2025 bis 21.03.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Im Zuge der Beteiligung zum Entwurf der Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“ ging von der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein. Die Stellungnahme der Öffentlichkeit bezog sich auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 14 Stellungnahmen ein. Gegenüber dem Entwurf zur Flächennutzungsplan-Teiländerung wurden in der Fassung zur Genehmigung keine inhaltlichen Änderungen vorgenommen.

Auf Grund der eingegangenen Stellungnahmen wurden folgende redaktionelle Änderungen und Ergänzungen sowie Klarstellung in die Begründung eingearbeitet:

- Ergänzung von Hinweisen zur südlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke
- Ergänzung eines Hinweises, dass innerhalb des Plangebiets kein geschützter Streuobstbestand nach § 33a NatSchG vorliegt
- Redaktionelle Ergänzung zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen der Vorrangflur
- Redaktionelle Klarstellung zum Bedarfsnachweis

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf eines Bauleitplans eine Begründung beizufügen, die als gesonderten Bestandteil den Umweltbericht enthält. Die primäre Aufgabe des Umweltberichts besteht darin, für Planungsträger, Träger öffentlicher Belange und die Öffentlichkeit die für das Planungsvorhaben notwendigen umweltspezifischen Informationen so aufzuarbeiten, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt zusammenfassend dargestellt werden.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus § 2a BauGB und werden im Umweltbericht (Büro faktorgruen) wie folgt zusammengefasst:

Anlass und Aufgabe der Planaufstellung

Der Änderungsbereich „Römern“ soll als Wohnbaufläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden und wurde hinsichtlich seiner Eignung für die Siedlungsentwicklung überprüft.

Für die Tauschflächen „Nördlich Mattenbach“ und „Östlich Friedhof“ wird die Eignung für die Herausnahme aus dem FNP im Rahmen der steckbriefhaften Überprüfung des Änderungsbereichs „Römern“ abgeleitet. Da die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nach der angestrebten, punktuellen Änderung des Flächennutzungsplans wieder als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen werden und somit keine Nutzungsänderung der Flächen geplant ist, wurde auf die Erstellung eigenständiger Steckbriefe für diese Flächen verzichtet.

Für die bereits als Gemeinbedarfsfläche genutzte Tauschfläche „Östlich Thomaschule“ findet ebenfalls keine Nutzungsänderung statt. Da sich die Umweltauswirkungen von Wohnbaufläche und Gemeinbedarfsfläche unterscheiden können, wurde die Fläche im Rahmen eines eigenständigen Steckbriefs betrachtet.

Der Änderungsbereich „Römern“ liegt am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Herten, nördlich der Bahnlinie und westlich des Mattenbachs. Im Norden und Westen grenzt er an landwirtschaftliche Flächen, Kleingärten und die Sportanlage des SV Herten. Derzeit erfolgt auf ca. 3 ha eine produktionsorientierte landwirtschaftliche Nutzung. Im Norden und Süden der Fläche befinden sich Bereiche mit Feldgärten; diese umfassen zusammen ca. 2,5 ha. Auf weiteren ca. 0,3 ha besteht zudem eine Siedlungsnutzung (Lagerfläche, Wohnnutzung). Eine 110-kV-Doppelfreileitung der Energiedienst Holding AG durchquert das Areal.

Die 1,91 Hektar große Fläche „Östlich Thomaschule“ liegt im Südwesten der Kernstadt Rheinfelden im Stadtteil Warmbach. Westlich grenzt die Thomaschule an, im Osten befinden sich eine Versorgungsfläche und ein Parkplatz. Die Fläche wird derzeit als Sportanlage für den Gemeinbedarf und die angrenzende Schule genutzt.

Die wesentlichen durch die Flächennutzungsplan-Teiländerung „Römern“ verursachten Umweltauswirkungen umfassen:

Schutzgut Mensch

Im Änderungsbereich „Römern“ nimmt bei Umsetzung des Bauvorhabens die Immissionsbelastung zu, wird jedoch aufgrund der bestehenden Vorbelastungen (angrenzendes Wohngebiet im Osten, landwirtschaftliche Nutzung, Gewerbe- und Verkehrslärm) als nicht erheblich eingestuft. Es handelt sich bei dem Areal nicht um eine erholungsrelevante Fläche, die Erholungsnutzung der bestehenden Gartenflächen wird als gering eingestuft.

Für den Änderungsbereich „Östlich Thomaschule“ ergeben sich keine Änderungen in Hinblick auf Schall- und Schadstoffimmissionen. Die vorhandene Sportstätte verfügt über eine hohe Wertigkeit hinsichtlich der Freizeitgestaltung und wird durch die künftige Darstellung der Gemeinbedarfsfläche langfristig gesichert.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation erheblicher, vorhabenbedingter Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich festzulegen. Für die auf dem Areal „Römern“ und der näheren Umgebung nachgewiesenen, artenschutzrechtlich relevanten Arten im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG Arten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens erforderlich, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 (1) u. (5) BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können.

Für den Änderungsbereich „Östlich Thomaschule“ ergeben sich keine Änderungen in Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie auf den besonderen Artenschutz.

Innerhalb der Änderungsbereiche „Römern“ sowie „Östlich Thomaschule“ befinden sich keine besonders geschützten Biotope nach 30 BNatSchG, § 33 NatSchG oder § 31a LWaldG. Die Flächen liegen nicht innerhalb eines Schutzgebietes der Kategorie NSG, LSF oder Natura2000 und grenzen auch nicht an diese an.

Schutzgut Boden

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen der Böden innerhalb des Areals „Römern“ kann mit der Wertstufe mittel bis hoch beziffert werden. Für den Änderungsbereich „Östlich Thomaschule“ ergeben sich keine Änderungen in Hinblick auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Der Mattenbach verläuft entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs „Römern“. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist ein gewässerökologischer Schutzstreifen von 5 m einzurichten. Für die Grundwasserqualität ergeben sich erhöhte Risiken bei wasserlöslichen Schadstoffen. Dem Bereich wird im Landschaftsrahmenplan eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Grundwasserneubildung beigemessen. Der Änderungsbereich liegt in der Schutzzone IIIA eines Wasserschutzgebiets. Zum Schutz des Trinkwassers müssen die Verbotsregelungen für die Zonen IIIA und IIIB beachtet werden. Es bestehen insgesamt jedoch keine wesentlichen Bedenken hinsichtlich des Grundwasserschutzes, da das Grundwasser erst in einer Tiefe von über 10 Metern ansteht.

Im Änderungsbereich „Östlich Thomaschule“ befinden sich keine Oberflächengewässer. Änderungen in Hinblick auf das Grundwasser ergeben sich nicht.

Beide Änderungsbereiche befinden sich außerhalb von Überflutungsflächen.

Schutzgut Klima/Luft

Beide Änderungsbereiche liegen in Tallage im klimatischen Einflussbereich insbesondere des Schwarzwaldes, aber auch des Oberrheingrabens und der Alpen und sind im Landschaftsrahmenplan Hochrhein- Bodensee als sonstiger Freiraumbereich ohne Bedeutung für thermische und / oder lufthygienische Ausgleichsfunktion dargestellt. Die bisher unversiegelten Freiflächen des Bereichs „Römern“ begünstigen die Kalt- und Frischluftproduktion. Beeinträchtigungen mit Luftschadstoffen sind durch die nahe gelegene B34 und Bahntrasse im Süden sowie die Hauptstraße im Norden gegeben.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in beiden Änderungsbereichen ist insgesamt als geringwertig einzustufen. Der Landschaftsrahmenplan Hochrhein- Bodensee wertet das Schutzgut als überprägten und lärmbe- lasteten Raum. Bei einer Bebauung des Änderungsbereichs „Römern“ entstehen hinsichtlich des Schutzguts Landschaftsbild aufgrund der Vorbelastungen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds. Im Änderungsbereich „Östlich Thomaschule“ ergeben sich keine Änderungen in Hinblick auf das Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Änderungsbereich „Römern“ liegt im denkmalrelevanten Bereich „Römerzeitliche Siedlung“, Listen-Nr. 24 (ADAB-Id. 112888080). Um Planungssicherheit herzustellen sind frühzeitig im Vor- feld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchzuführen zu lassen.

Der Änderungsbereich „Östlich Thomaschule“ ist nicht als relevante Fläche für das Schutzgut Kul- tur und Sachgüter ausgewiesen und besitzt keine Denkmaleigenschaft.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird ein aktualisierter Umweltbericht mit Eingriffs-Aus- gleichs-Bilanzierung erstellt.

Rheinfelden, den _____

Klaus Eberhardt, Oberbürgermeister