
Bebauungsplan „Bauert“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
vom 10.04. – 10.05.2017

Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

Bebauungsplan „Bauert“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 10.04. – 10.05.2017
Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Lösungsvorschlag der Verwaltung
1	Polizeipräsidium Freiburg 10.04.2017	Für uns sind die verkehrspolizeilichen Angelegenheiten von Belang. Anhand der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen können wir nur eingeschränkt eine Bewertung abgeben. Wir gehen zumindest davon aus, dass der Bereich als Wohngebiet verkehrsrechtlich als „Zone-30“ oder als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen wird. Auf den beiden Varianten ist kein Gehweg ersichtlich, auf Grund eines zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens erscheint dies auch nicht zwingend erforderlich, zumal (anhand der Pläne vermutet) auch in der benachbarten Juchstraße kein Gehweg vorhanden ist. Bei einer möglichen Ausgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich verweisen wir auf die Vorgaben aus der Straßenverkehrsordnung (StVO) zur Anlage solcher Bereiche.	In der Juchstraße ist ein einseitiger Gehweg vorhanden, ebenso ist dies in der Bauertstraße der Fall. Dieser Gehweg soll bis zum Kegelplatz am östlichen Ende des Plangebiets verlängert werden. Die Straße wird zukünftig als Zone 30 ausgewiesen.
2	bnNETZE GmbH 10.04.2017	Im Stadtteil Adelhausen besteht kein Erdgas-Leitungsnetz der bnNETZE GmbH. Eine Erdgasversorgung für das Verfahrensgebiet ist daher aus heutiger Sicht leider nicht möglich. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes sichergestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 m³ für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach den DVGW-Arbeitsblättern W 331 und W 400 (Teil I). Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Wasserversorgung der Stadt Rheinfelden nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zäh-	Anpassung der Begründung Aufnahme als Hinweis in den Bebauungsplan

		ler der Wasserversorgung Rheinfelden vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vorn Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der mit der Betriebsführung für die Wasserversorgung beauftragten bnNETZE GmbH, Wiesenweg 4, 79539 Lörrach, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden. Nach Abschluss des Verfahrens bitten wir um Benachrichtigung über das Inkrafttreten des Bebauungsplanes und um Zusendung einer rechtskräftigen Ausfertigung als pdf-Datei.	
3	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Straßen und Verkehr 11.04.2017	Keine Äußerung	Kenntnisnahme
4	Zweckverband Wasserversorgung Dinkelberg 12.04.2017	Die Belange des Zweckverbands Wasserversorgung Dinkelberg werden durch den Bebauungsplan „Bauert“ im Stadtteil Adelhausen nicht berührt. Eine weitere Bearbeitung von unserer Seite ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
5	ED Netze 26.04.2017	Bitte beachten Sie die vorhandenen Leitungen der ED Netze GmbH. Details dazu finden Sie auf der Internetseite https://lplanservice.regiodata-service.de. Zusammen mit den übrigen Beteiligten an der Erschließung legen wir Details fest und vergeben die Bauarbeiten an Fachfirmen. Das ist auch als Gesamtausschreibung möglich. Für diese brauchen wir mindestens sechs Wochen Vorlaufzeit. Sollte die Kommune die notwendigen Arbeiten zur Erschließung an eine Firma vergeben, die nicht bei der ED Netze GmbH zugelassen ist, muss unser Jahresvertragsunternehmer unsere Arbeiten übernehmen. Daher raten wir Ihnen, bei der Ausschreibung ein Bauzeitfenster für die Tiefbau- und Verlegearbeiten unserer Kabel zu berücksichtigen. Dadurch vermeiden Sie später mögliche Kosten, falls sich der Bau verzögert. Das Plangebiet können wir versorgen, wenn wir das Ortsnetz erweitern.	Kenntnisnahme

6	Landratsamt Lörrach 02.05.2017	<u>Umwelt</u> Kommunale Abwasserbeseitigung Das Baugebiet "Bauert" ist im Prognosezustand des genehmigten GEP vom 4.2.2009 berücksichtigt. Gemäß Geotechnischen Bericht liegt der Durchlässigkeitsbeiwert im geplanten Baugebiet bei 1*10.⁻⁰ bis 1*10.⁻⁸ m/s, sodass eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich ist. Das Niederschlagswasser ist daher über die neu zu errichtende Kanalisation an die bestehende Mischwasserkanalisation anzuschließen. Nachdem die Entlastungszahlen und die Entlastungsrate des Regenüberlaufbeckens Adelhausen über mittleren Verhältnissen liegen, sind Retentionszisternen mittels textlicher Festsetzung vorzusehen. Diese sind geeignet, anfallende Niederschlagswasserspitzen und -mengen zu mindern und hiermit die öffentlichen Kanalisationsanlagen (inklusive RÜB Adelhausen) zu entlasten. Dies wirkt sich wiederum positive auf das Entlastungsverhalten des RÜB's sowie auf das Gewässer (Waidbach) aus. Zu empfehlen bei Zisternen ist ein Retentionsvolumen von mindestens 2 m³/100 m² angeschlossener Versiegelungsfläche, da hier das zur Bemessung der Kanalisationsanlagen anzusetzende Niederschlagsereignis gespeichert wird und bei der Kanaldimensionierung in Abzug gebracht werden kann. Des Weiteren kann sich bei einer Berechnung der Abwassergebühren nach dem Splittingtarif und dieser Mindestgröße eine Reduktion der Regenwassergebühr ergeben. Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelnden und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt. Sofern Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Titanzinkblech vorgesehen sind, ist eine geeignete Vorbehandlung erforderlich. Daher wird empfohlen unbeschichtete Kupfer-, Zink- oder Titanzinkblechdächer mit einer textlichen Festsetzung auszuschließen.	Retentionszisternen werden in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Aufnahme in die planungsrechtlichen Festsetzungen Ausschluss unbeschichteter Kupfer-, Zink- und Titanzinkblechdächer mittels textlicher Festsetzung in den örtlichen Bauvorschriften
---	-----------------------------------	---	--

	Grundwasserschutz Das Baugebiet „Bauert“ liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets WSG 025 (Rheinfelden, Tiefbrunnen I, 3 + 4). Somit ist die geltende Rechtsverordnung vom 02.12.2015 zu beachten. Dies ist in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss auf S. 5 und S. 9 zu präzisieren. Hinweis: Eine notwendige Wasserhaltung (Grund-, Sicker-, Schichtenwasser etc.) während der Bauarbeiten ist dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, rechtzeitig im Vorfeld anzuzeigen. Eventuell ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Gewässer Keine Bedenken oder Anregungen. Altlasten I Bodenschutz Es liegen keine Hinweise auf vorhandene Altlasten vor. Im Rahmen der vorgenommenen Bodenuntersuchung sind zudem keine Bodenbelastungen festgestellt worden. Es bestehen dahingehend keine Bedenken oder weitere Anmerkungen. Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen bzw. der Verlust von Bodenfläche ist im Rahmen der geplanten Untersuchung naturschutzrechtlicher Belangen einzubeziehen. <u>Naturschutz</u> Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB gilt. Unter 8. der Begründung zu dem Bebauungsplanverfahren ist das weitere Vorgehen bezüglich der Umweltbelange dargestellt. Demnach ist geplant, Untersuchungen durchzuführen, die eine Bestandserfassung der im BauGB genannten Schutzgüter sowie eine Prognose der durch das Baugebiet verursachten Auswirkungen zu treffen. Des Weiteren werden noch für das Baugebiet eine artenschutzrechtliche Untersuchung für die Vögel, die Reptilien, die Amphibien und die Fledermäuse durchgeführt.	Entsprechende Änderung der Begründung Aufnahme als Hinweis in den Bebauungsplan Kenntnisnahme Kenntnisnahme Die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen bzw. der Verlust von Bodenfläche ist im Rahmen der Untersuchung naturschutzrechtlicher Belangen einbezogen worden. Kenntnisnahme
--	---	---

		Das beschriebene Vorgehen wird die naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange berücksichtigen, so dass zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Anregungen oder Bedenken bestehen. Wir bitten, uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB zu informieren.	
7	Bürger 1 10.04.2017	Die Stadt Rheinfelden hat, ohne mich vorher zu konsultieren, ca. 107 qm von meinem Grundstück abgezweigt und dem neu geplanten Baugebiet zugeschlagen. Dem stimme ich NICHT zu und erhebe Widerspruch. Wie bereits in meinem letzten Schreiben mitgeteilt, steht diese Fläche für eine Bebauung nicht zu Verfügung.	Die Planung wurde dahingehend geändert, dass das betroffene Grundstück nicht mehr überplant wird. Der dort vorgesehene Fußweg bietet im Vergleich zum südlich geplanten Fußweg nur einen geringen Mehrwert für das Plangebiet und ist deshalb entbehrlich. Eine Fußwegverbindung über das Grundstück von Bürger 1 ist im Bebauungsplanentwurf nicht mehr enthalten.
8	Bürger 2 20.04.2017	Wir sind Anwohner (IgB-Nr. 3363) und Besitzer (IgB-Nr. 257/1) eines Grundstückes im geplanten Baugebiet. Wie bereits an der öffentlichen Ortschaftsratsitzung vom 20.02.2017 von uns geäußert und auch in dieser Art vom Ortschaftsrat mit Mehrheit verabschiedet, wünschen wir uns eine Bebauung nach Gestaltungsplan Variante I ohne Spielplatz. Adelhausen ist eine ländliche Gemeinde und benötigt nicht bei jedem Baugebiet eine eigenständige Spielfläche, wie dies in städtischen Bereichen der Fall ist. Um die sozialen Strukturen des dörflichen Charakters aufzuwerten, wünscht sich die Bevölkerung von Adelhausen einen zentralen Spiel- und Begegnungsplatz in der Mitte des Dorfes im Bereich des Dr. Karl Fritz Platzes. Dies bietet sich in mehrfacher Hinsicht idealer an, als einzelne, zu kleine Spielflächen. Durch den geplanten Abriss des Schulhauses entsteht ein größerer zusammenhängender Bereich der im städtischen Besitz ist und sich ideal zur Planung eines zentralen Dorfplatzes anbietet.	Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet keine Fläche mehr für einen Spielplatz. Stattdessen wird die Planung eines zentralen Spielplatzes in der Dorfmitte im Bereich zwischen dem alten Schulgebäude und der Dinkelberghalle vorangetrieben. Dieser Standort ist aus dem Plangebiet innerhalb wenigen Minuten fußläufig erreichbar und deshalb als Alternative für die entfallene Spielplatzfläche geeignet. Aufgrund seiner Lage ist ein Spielplatz in der Ortsmitte auf ganz Adelhausen bezogen besser zu erreichen als ein Spielplatz im Plangebiet. Darüber hinaus bietet die Verlagerung des derzeitigen Spielplatzstandortes in die Ortsmitte die Chance, das Areal um das alte Schulgebäude sinnvoll aufzuwerten. Ein erster Entwurf war am 25.09.2017 Gegenstand einer Ortschaftsratsitzung.

		Die freiwerdende Fläche im Bebauungsplanentwurf Bauert kann so zu idealen Bebauung mit Doppelhaushälften im oberen Teil des Planes ausgenutzt werden. Es kann nicht sein, dass Bauland geopfert werden muss, wenn genügend städtisches Land zur Verfügung steht. Als allgemeine Regeln des Bauplanes empfehlen wir keine konkreten Vorschriften für Dachausrichtung und Dachgestaltung in den Bebauungsplan aufzunehmen. Bei der Nutzung eines Hausdaches zur Gewinnung von Wärmeenergie oder Solarstrom empfiehlt es sich eine gute Ausrichtung der Dachflächen nach Süden oder Südwesten zu haben. Bei der Ausrichtung des Firstes in Nord-Südrichtung (wie jetzt im Plan angedeutet) ist dies nicht möglich. Da das neue Baugebiet nicht von dörflicher Altbebauung umgrenzt ist, sollten auch der Zeit entsprechende Flachdachhäuser erlaubt sein. Eine zu strenge Beschreibung des Bebauungsplanes führt immer wieder zu Ausnahmegenehmigungen, Bürokratie und zu Unstimmigkeiten. Aus eigener Erfahrung kann ich nur sagen, dass es im Bebauungsplan Ottwangerstrasse keine vier Häuser gedauert hat, bis von der vorgeschriebenen Dachform und Dachfarbe mit Ausnahmegenehmigungen abgewichen wurde. Heute haben wir etwa 30 % der Häuser mit grauer Bedachung, was eigentlich nicht erlaubt war.	Die überdurchschnittliche Größe der geplanten Baugrundstücke, die auch im Bebauungsplanentwurf beibehalten wird, bietet gerade jüngeren Kindern ausreichende Spielmöglichkeiten. Auch die aufgelockerte Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern und großen Gärten trägt diesem Umstand Rechnung. Doppelhaushälften sind im Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Die Firstrichtungen waren nur beispielhaft im Gestaltungsplan dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf sieht nur für die Doppelhaushälften Firstrichtungen vor. Die vorherrschende Dachform in der näheren Umgebung ist das Satteldach. Daran wird festgehalten, um den dörflichen Charakter zu bewahren. Zulässig sind darüber hinaus auch Satteldächer mit versetzten Dachflächen und Pultdächer. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Kenntnisnahme
9	Bürger 3, 4 und 5 08.05.2017	1. Straße Die Straße sollte derart gestaltet werden, dass sie quasi als "Spielstraße" genutzt werden kann. Dies ist hier besonders gegeben, da diese Straße keine Durchgangsstraße ist/sein wird. Zur Verkehrsberuhigung sollten Maßnahmen vorgesehen/umgesetzt werden (z.B. Blumentröge), dass jeglicher Verkehr eine vorgesehene Geschwindigkeitsbegrenzung einhalten	Eine Spielstraße ist nicht vorgesehen und wird auch nicht so gestaltet. Das Gebiet wird künftig mit einer Zone 30 ausgewiesen. Eine Barriere für den Durchgangsverkehr ist nicht vorgese-

		muss. 2. Spielplatz Das Dorf Adelhausen braucht einen Gemeinschaftsspielplatz, der für alle zugänglich sein sollte. Unter diesem Aspekt sollte der im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Dr. Karl-Fritz Platz - Abriss alte Schule, neue Planung des öffentlichen Bereichs zwischen Halle und der alten Schule - gesehen und umgesetzt werden. Der vorhandene Platz dort ist groß genug, um einen Spielplatz für ältere und Kleinkinder zu gestalten. Dazu fügt sich das vorhandene Beachvolleyballfeld bestens ein. Die oben beantragte "Spielstraße" und der großzügige Raum für die einzelnen Grundstücke bieten jegliche Möglichkeit zur Begegnung und zum Spiel. Ein dedizierter Spielplatz für das Baugebiet Bauert entspricht nicht den Wünschen der Adelhausener Bevölkerung. Die jungen Mütter wollen einen großen, allgemein zugänglichen Platz für alle Altersgruppen (eine entsprechende Petition wurde schon eingereicht). Aus den oben genannten Gründen sind wir gegen einen Spielplatz innerhalb des Bebauungsgebiets. 3. Gebäudeausrichtung Die Dachausrichtung der Häuser sollte eine Nord-Süddachlage haben. Dann können umwelt- und energiesparbezogene Dachinstallationen -	hen. Die Verkehrsabteilung wird, sofern erforderlich, Geschwindigkeitsmessung bzw. Verkehrszählungen durchführen. Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet keine Fläche mehr für einen Spielplatz. Stattdessen wird die Planung eines zentralen Spielplatzes in der Dorfmitte im Bereich zwischen dem alten Schulgebäude und der Dinkelberghalle vorangetrieben. Dieser Standort ist aus dem Plangebiet innerhalb wenigen Minuten fußläufig erreichbar und deshalb als Alternative für die entfallene Spielplatzfläche geeignet. Aufgrund seiner Lage ist ein Spielplatz in der Ortsmitte auf ganz Adelhausen bezogen besser zu erreichen als ein Spielplatz im Plangebiet. Darüber hinaus bietet die Verlagerung des derzeitigen Spielplatzstandortes in die Ortsmitte die Chance, das Areal um das alte Schulgebäude sinnvoll aufzuwerten. Ein erster Entwurf war am 25.09.2017 Gegenstand einer Ortschaftsratsitzung. Die überdurchschnittliche Größe der geplanten Baugrundstücke, die auch im Bebauungsplanentwurf beibehalten wird, bietet gerade jüngeren Kindern ausreichende Spielmöglichkeiten. Auch die aufgelockerte Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern und großen Gärten trägt diesem Umstand Rechnung. Firstrichtungen sind im Bebauungsplanentwurf nur für Doppelhäuser vor-
--	--	---	--

		Photovoltaik, Solaranlagen- mit einem höheren Nutzungsgrad realisiert werden. 4. Doppelhausbebauung Der Bebauungsplan sollte es ermöglichen. auf den ausgewiesenen Flächen auch eine Doppelhausbebauung zu realisieren. 5. Durchgangsweg Juch-Bauertstrasse Sollte aus irgendwelchen Gründen der Eigentümer des Flurstücks 3344 seinen Anteil von ca. 108 m² nicht dazugeben, dann muss dies im Plan berücksichtigt und dieses Grundstück von der Bebauung ausgeschlossen werden. Ein Fehlen des Durchgangsweges wäre kein schwerwiegender Nachteil für die Bewohner. Da der Anteil dieses Grundstücks nicht einmal 1 % der Gesamtfläche beträgt, sollte ein "Nichteinbringen" die zügige Planung und Durchführung des Bebauungsplans nicht behindern.	gesehen. Diese laufen von West nach Ost, sodass eine Nord-Südausrichtung der Dächer erfolgt. Doppelhäuser sind im Bebauungsplanentwurf vorgesehen. Aufgrund der Einwendung des Eigentümers und der geringen Erschließungsfunktion wird auf den Fußweg verzichtet.
10	Bürger 6 08.05.2017	Ich bin nicht für einen Spielplatz im Baugebiet in der Bauertstraße. → Gerne ein Spielplatz an einem zentralen Ort in Adelhausen, für alle Kinder im Dorf.	Der Bebauungsplanentwurf beinhaltet keine Fläche mehr für einen Spielplatz. Stattdessen wird die Planung eines zentralen Spielplatzes in der Dorfmitte im Bereich zwischen dem alten Schulgebäude und der Dinkelberghalle vorangetrieben. Dieser Standort ist aus dem Plangebiet innerhalb wenigen Minuten fußläufig erreichbar und deshalb als Alternative für die entfallene Spielplatzfläche geeignet. Aufgrund seiner Lage ist ein Spielplatz in der Ortsmitte auf ganz Adelhausen bezogen besser zu erreichen als ein Spielplatz im Plangebiet. Darüber hinaus bietet die Verlagerung des derzeitigen Spielplatzstandortes in die Ortsmitte die Chance, das Areal um das alte Schulgebäude sinnvoll aufzuwerten. Ein erster Entwurf war am 25.09.2017 Gegenstand einer Ortschaftsratsitzung.

		Ebenfalls bin ich für die Fortführung des Bürgersteigs bis zum Kegelplatz.	Die überdurchschnittliche Größe der geplanten Baugrundstücke, die auch im Bebauungsplanentwurf beibehalten wird, bietet gerade jüngeren Kindern ausreichende Spielmöglichkeiten. Auch die aufgelockerte Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern und großen Gärten trägt diesem Umstand Rechnung. Der Gehweg der Bauertstraße wird bis zum Kegelplatz fortgeführt.
--	--	---	---

Rheinfelden (Baden), 31.01.2018
601 – Tobias Reichenbach