

## 2 . ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „KAPFBÜHL“

---

# Begründung zum Satzungsbeschluss

11.01.2018

## 1. Planungsanlass

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapfbühl“ ist der Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Flurstück Nr. 1242/62.

Der rechtskräftige Bebauungsplan vom 23.04.1964 setzt hier ein Gewerbegebiet fest. Mit der vorliegenden Änderung werden nun die planungsrechtlichen Grundlagen für die Baugenehmigung des Wohnhauses geschaffen. Dieser Bereich soll in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

Es gibt in diesem Gebiet schon seit Jahren einen größeren Flächenbedarf für das Wohnen. Hierdurch entsteht eine moderate Nachverdichtung im Gebiet. Die Buchbinderei bleibt als nicht störender Gewerbebetrieb im Mischgebiet erhalten.

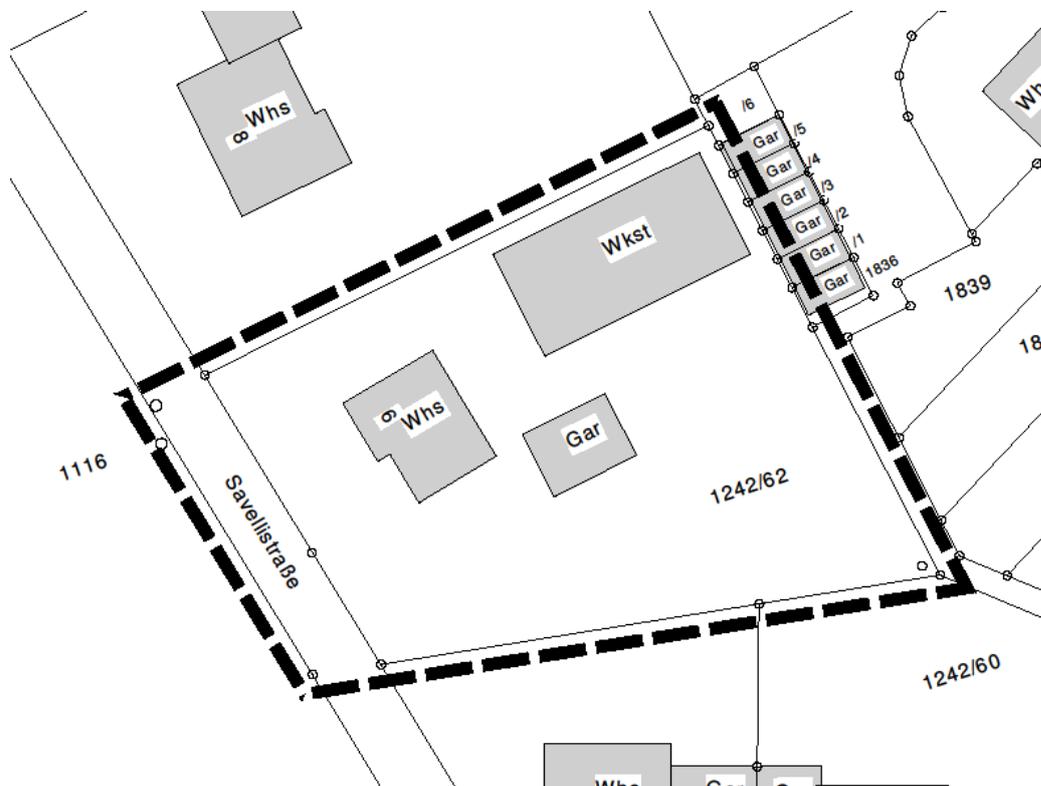
Bei der Bebauungsplanänderung „Kapfbühl“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden. Beim beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Das überplante Grundstück hat eine Größe von ca. 1.760 m<sup>2</sup>.

Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist damit eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Das betroffene Grundstück befindet sich in Privateigentum.

Die Abgrenzung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Kapfbühl“ sieht wie folgt aus:



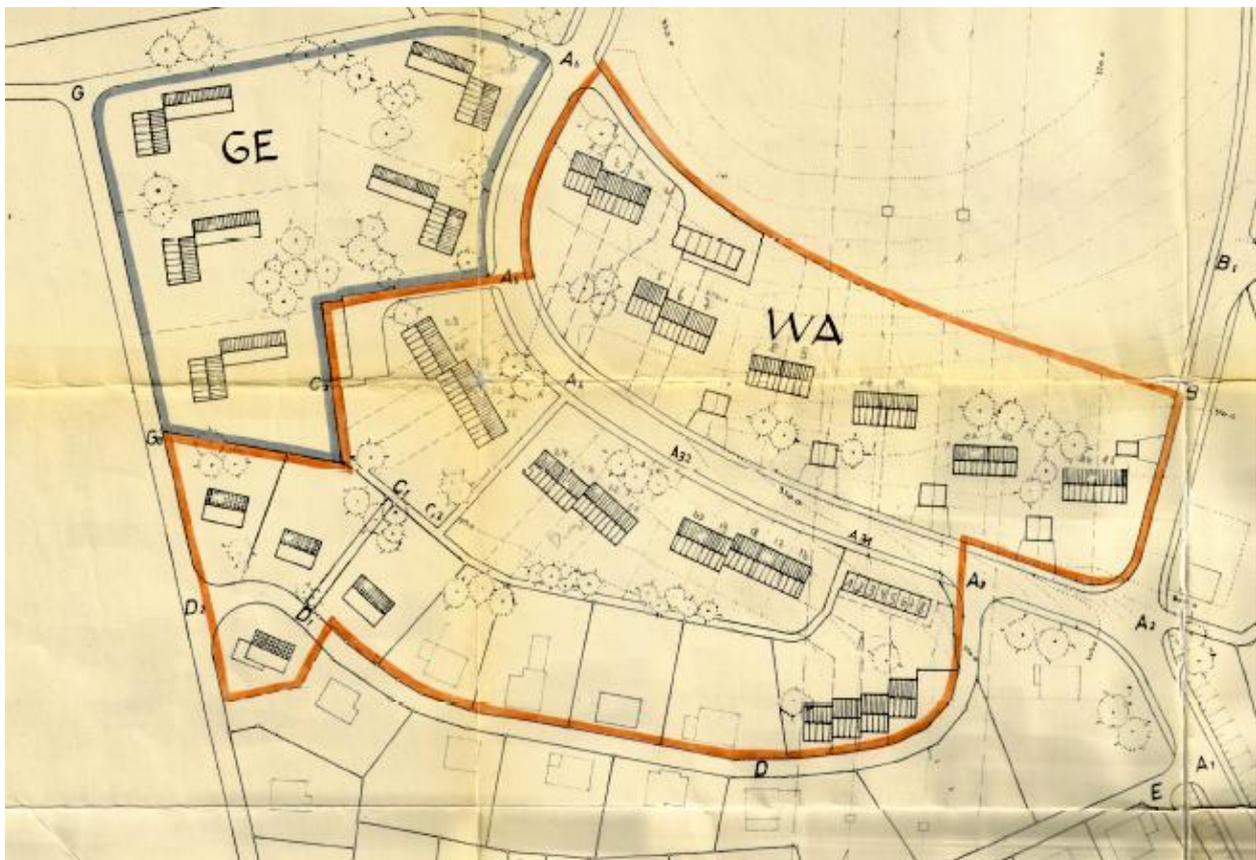
Abgrenzung 1. Änderung Bebauungsplan „Kapfbühl“, unmaßstäblich

## 2. Die Änderungen im Einzelnen

Der Bebauungsplan „Kapfbühl“ vom 23.04.1964 besteht aus einem Straßen- und Baufluchtenplan und einem Plan der die Art der baulichen Nutzung festsetzt und für den zu überplanenden Bereich sich wie folgt darstellt:



Straßen- und Baufluchtenplan „Kapfbühl“, unmaßstäblich



Gestaltungsplan mit Art der baulichen Nutzung „Kapfbühl“, unmaßstäblich

In den nachfolgenden Punkten wird der Bebauungsplan geändert:

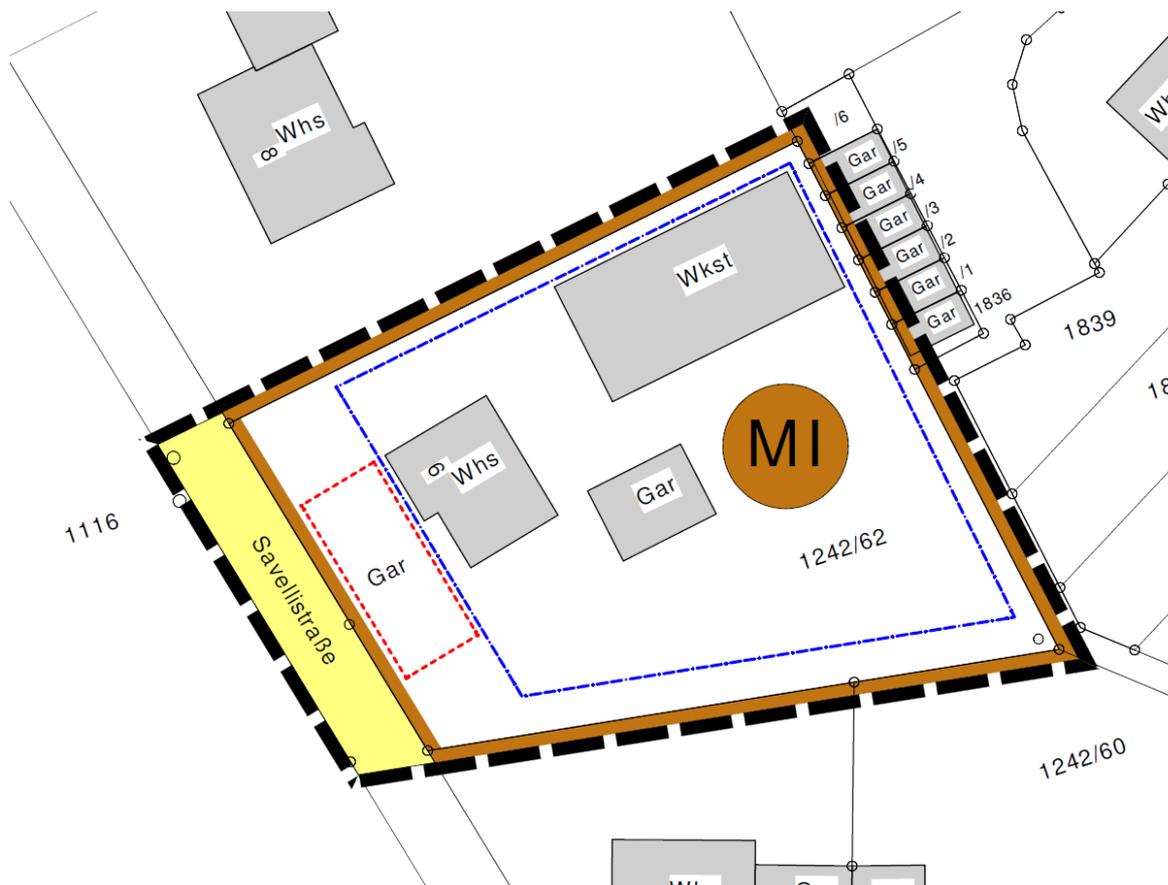
- Art der baulichen Nutzung : Mischgebiet (MI)
- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2
- Festsetzung der Geschossigkeit auf Z=II
- Festsetzung einer Baugrenze (Baufenster) und Flächen für die private Parkierung
- Zulässigkeit von Flachdach und Satteldach
- Offene Bauweise

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl <b>GRZ</b>	Geschossflächenzahl <b>GFZ</b>
Bauweise	Dachform

MI	II
<b>0,6</b>	<b>1,2</b>
<b>o</b>	<b>FD/SD</b>

Links: Füllschema der Nutzungsschablone  
 Rechts: Nutzungsschablone „neu“

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „ Kapfbühl“ sieht nun wie folgt aus:



2. Änderung Bebauungsplan „ Kapfbühl“, unmaßstäblich

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Deckblattverfahren.  
 Für den Änderungsbereich werden zusätzlich eine Nutzungsschablone sowie Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften erstellt.

### 3. Bebauungsplanänderung

Bei der Änderung handelt es sich im Wesentlichen um Änderung der Gebietsart von GE (Gewerbegebiet) auf MI (Mischgebiet) für den zu überplanenden Bereich. Im Planungsbereich soll zukünftig eine Mischung von Wohnen und Arbeiten zulässig sein. Das Grundstück wird mit einem zusätzlichen Wohngebäude bebaut, die vorhandene Buchbinderei bleibt bestehen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes wird eine Abstufung zwischen den jetzt vorhandenen Nutzungsarten Gewerbegebiet und Wohngebiet erreicht. Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, da diese den vorhandenen Gebietscharakter stören würden. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend angepasst, um hier eine moderate Nachverdichtung zu ermöglichen. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

### 4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Gas, Wasser, Abwasser und Strom ist hergestellt. Die Entwässerung ist so anzulegen, dass der bestehende Kanal nicht zusätzlich belastet wird. Anfallendes Oberflächenwasser ist demnach komplett zu versickern.

### 5. Umweltbelange

Bei der Bebauungsplanänderung „Kapfbühl“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden.

Beim beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-/VSG nach EU-Recht) sind durch die geplante Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ergeben sich für Naturschutzbelange keine Änderungen.

Der Vollständigkeit halber werden anschließend die im Regelfall zu beachtenden Schutzgüter kurz angesprochen.

#### **Schutzgut Pflanzen und Tiere**

##### Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG

Zu beachten sind artenschutzrechtliche Belange, die sich aus der Neufassung des BNatSchG vom 01.03.2010 nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 ergeben.

Eine Artenschutzrechtliche Beurteilung wurde mit Datum vom 08.08.2017 durch das Büro für Garten- und Landschaftsplanung Georg Kunz erstellt. Dies kommt zu folgendem Ergebnis:

Im direkt betroffenen Planbereich im Süden des Flurstücks 1242/62 sind derzeit keine Nachweise von Eidechsen vorhanden. Besiedelt ist lediglich die nördlich dieses Bereiches liegende Südfassade des Buchbindereigebäudes mit vorgelagerter Gartenbereichszone. Hier befinden sich die ganzjährig von Eidechsen genutzten Habitate, die auf Grund der Habitatstrukturen gut abgrenzbar sind.

Ein sporadisches Einwandern in den Planungsbereich ist jedoch möglich. Während der Bauzeiten im Sommer könnte dies zu einer Gefährdung oder Tötung von Einzeltieren führen. Daher müssen entsprechende Vermeidungsmaßnahmen eingehalten werden.

Um eine Verletzung der Verbotstatbestände zu vermeiden, muss der Aufenthalt von Eidechsen im Gefahrenbereich der Baustelle unterbunden werden. Vorgezogen zu den Abrissarbeiten der Garage, den Rodungsarbeiten sowie den anschließenden Eingriffen ist daher sicher zu stellen, dass keine Eidechsen in diese Bereiche eindringen können. Diese Arbeiten sind zur Aktivitätszeit der Eidechsen (je nach Wetter von Februar bis Oktober) nur zulässig, wenn zuvor ein Schutzzaun für Eidechsen gemäß der Abbildung 2 errichtet wurde. Dieser Zaun muss lediglich die Eigenschaft aufweisen, von Eidechsen nicht überklettert werden zu können. Er kann in Form eines Amphibien- und Reptilienschutzzaunes mit einer Höhe von ca. 80 cm. eingerichtet werden. Alternativ dazu besteht auch die preisgünstigere Variante, selbst einen Bau-/Bretterzaun zu erstellen und zu den Eidechsenhabitaten hin mit einer rissfesten, handelsüblichen Folie in Höhe von ca. 80 cm zu versehen.

Falls die Eingriffsarbeiten erst mit Beginn der Wintermonate erfolgen, kann zunächst auf einen Bauzaun verzichtet werden, da im Plangebiet selbst keine Überwinterung von Reptilien zu erwarten ist. Der Zaun muss dann aber vorgezogen zur Beginn der Aktivitätszeit, die je nach Wetter schon im Februar beginnen kann, errichtet sein. Der Zaun muss während der gesamten Bauzeit aufrechterhalten und regelmäßig auf seine Funktionserfüllung hin untersucht werden. Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ausgleichsmaßnahmen werden keine notwendig, da im Planbereich keine nachweisliche Besiedlung von Eidechsen zu verzeichnen ist. Es erfolgt unabhängig davon der Bau eines Naturbadeteichs, in dessen Randbereich die Anlage von Zierelementen aus Stein etc. geplant ist, so dass hier in Zukunft zukünftige Habitate zur Verfügung stehen.

Die vollständige Beurteilung ist beigelegt.

#### **Schutzgut Boden**

Durch die Bebauungsplanänderung werden mehr unversiegelte Flächenanteile ermöglicht, als derzeit im Gewerbegebiet zulässig sind. Eine Verschlechterung des derzeitigen Zustandes ist somit nicht anzunehmen. Eine Baugrunderkundung wurde durchgeführt, die Ergebnisse liegen vor.

#### **Schutzgut Wasser**

Offene Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es liegt ebenfalls nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes.

#### **Schutzgut Klima**

Stadtklimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **Schutzgut Stadtbild / Erholung**

Negative Auswirkungen auf das Stadtbild und die Funktion Erholung sind nicht zu erwarten.

#### **Kulturgut, Sachgut**

Es sind keine kulturhistorischen Aspekte bekannt.

#### **Fazit:**

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung sind keine weiteren nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Rheinfelden, den 11.01.2018

Klaus Eberhardt  
Oberbürgermeister

Planverfasser: Jürgen Strittmatter