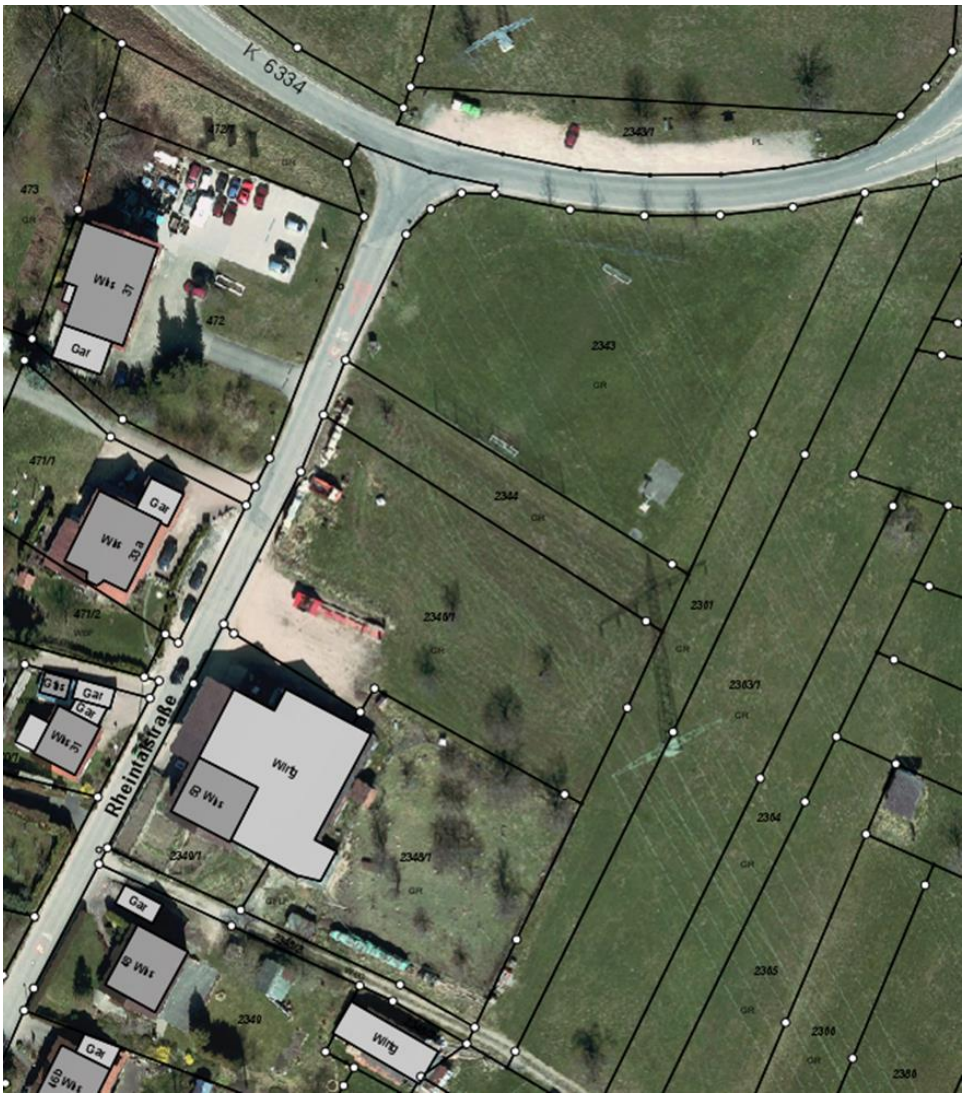
ERGÄNZUNGSSATZUNG „DÜRRE MATT“

Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Oktober 2018



Rheinfelden
Baden

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 einstimmig einen Antrag auf Abrundung gestellt. Auch für die Flurstücke 2344 und 2346/1 besteht Interesse an einer Bebauung. Diese liegen ebenfalls im Außenbereich. Durch ein Bauleitplanverfahren oder die Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB können die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Vorhaben geschaffen werden. Vorgesehen ist die Aufstellung einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch, welche den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entsprechend ergänzt bzw. abrundet.

2. Plangebiet

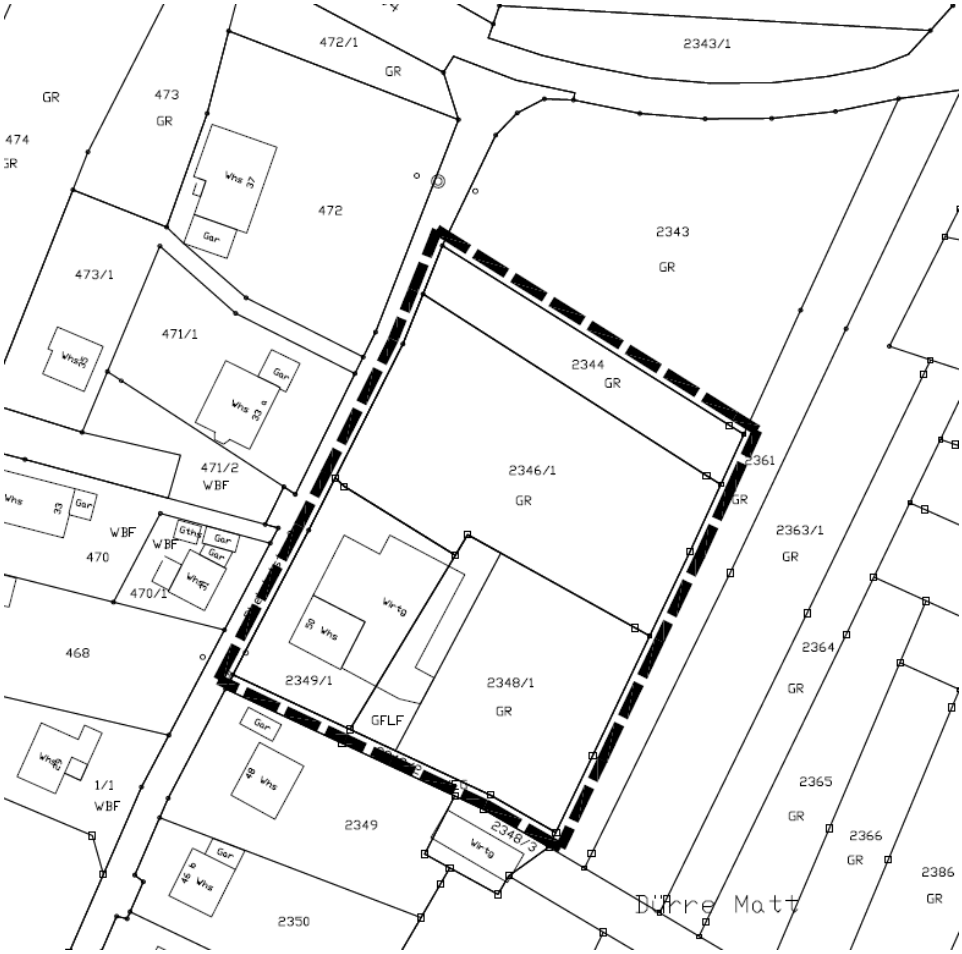


Abbildung 1: Abgrenzung des Plangebiets

Die Abbildung zeigt das Plangebiet, welches die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung umfassen 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 Innenbereich 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 Tei-

len 2346/1 werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Vereinzelte Obstbäume sind vorhanden. Flurstück 2346/1 wird darüber hinaus als Abstellfläche verwendet, welche nicht bewachsen ist. Die nachfolgende Abbildung zeigt die beschriebenen Flurstücke sowie die Sportfläche mit Blick Richtung Südwesten. Die Topografie ist leicht geneigt in Richtung Osten bzw. Südosten.

Abbildung 2: Blick über den Sportplatz auf das Gebiet

Flurstück 2348/1 ist nicht als Grünland bewirtschaftet und weist einen höheren Baumbestand von Laub- und vereinzelt Nadelbäumen auf.

Abbildung 3: Blick von Süden auf Flurstück 2348/1

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 von 16,50 m.

Geschützte Biotope nach Landes- oder Bundesrecht sind nicht von der Planung betroffen. Flächen mit Altlasten sind im Plangebiet keine bekannt, allerdings befindet sich westlich der Rheintalstraße eine belastete Fläche.

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. Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden – Schwörstadt ist das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die angrenzenden bebauten Grundstücke sind ganz oder in Teilen als gemischte Bauflächen dargestellt. Darstellungen im Flächennutzungsplan sind allerdings nicht parzellenscharf.

Abbildung 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Eine Darstellung der einzubeziehenden Außenbereichsflächen als Bauflächen ist jedoch nicht erforderlich.

4. 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.

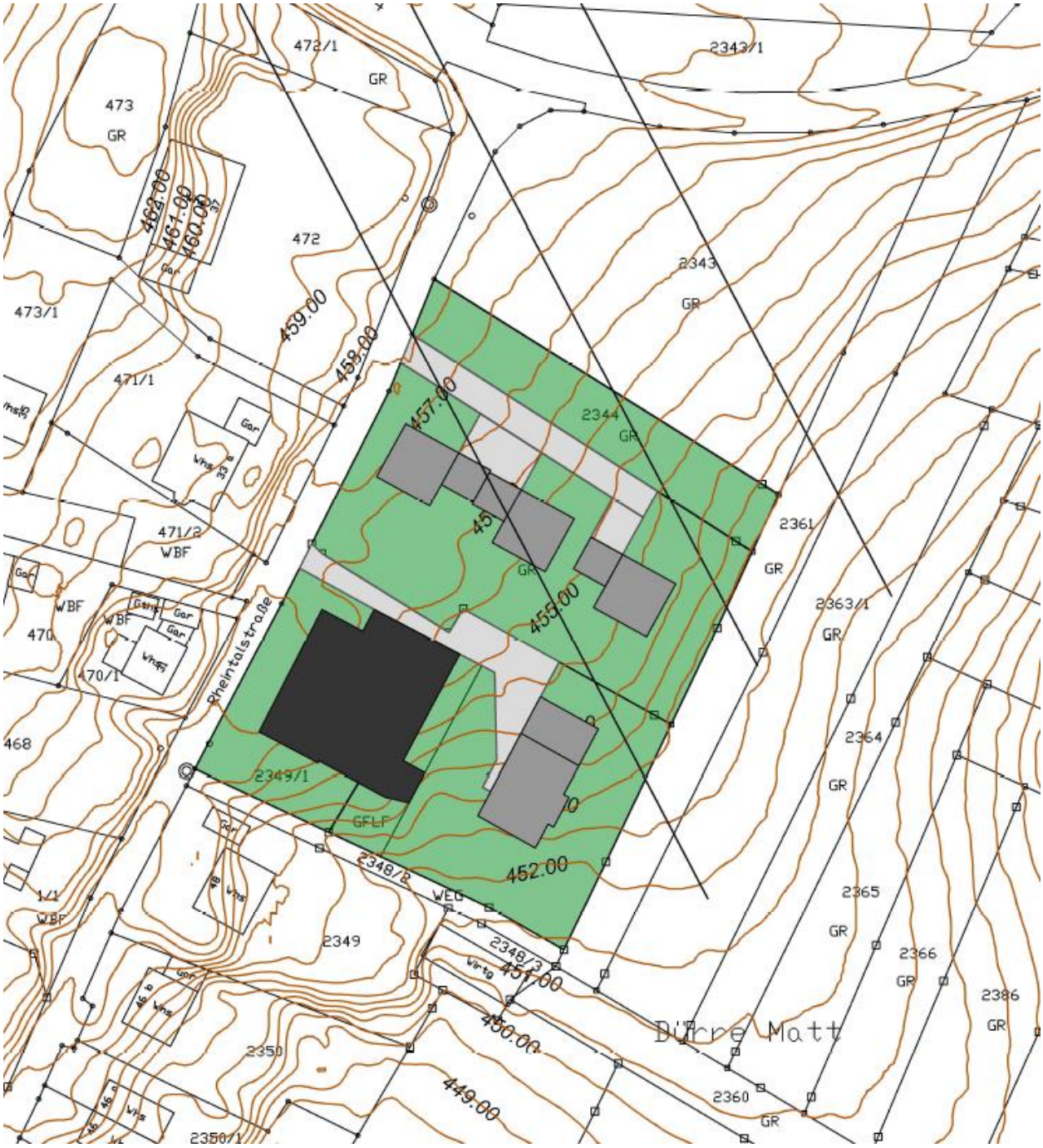


Abbildung 5: Gestaltungsplan, Neubauten hellgrau eingefärbt

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.

Der nachfolgende Schwarzplan zeigt den Bebauungsvorschlag in Relation zur Umgebungsbebauung. Neben großen landwirtschaftlichen Gebäudestrukturen sind auch kleinere Einzelhäuser im nördlichen Adelhausen vorhanden.

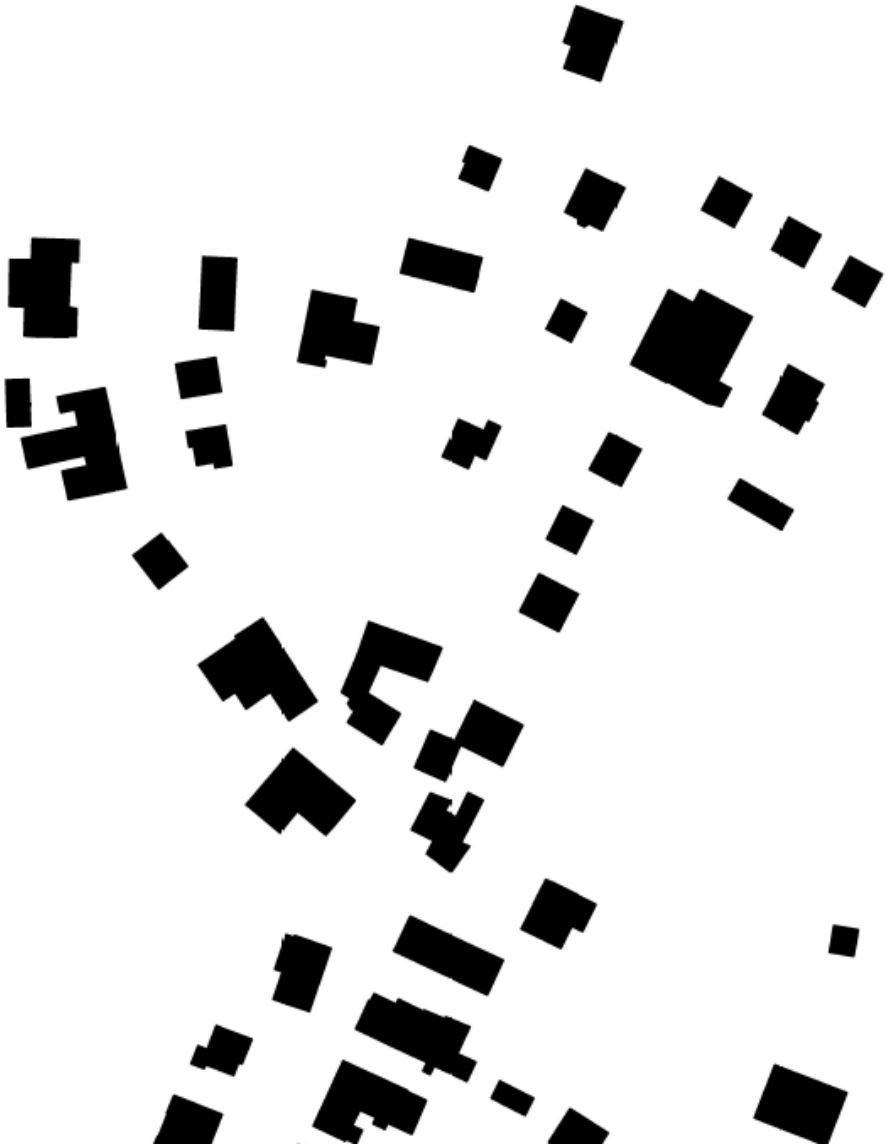


Abbildung 6: Schwarzplan

5. 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.

6. Umweltbelange

Die im Rahmen des Verfahrens zu untersuchenden Umweltbelange werden im Jahr 2019 untersucht. Hinsichtlich des Artenschutzes werden Vögel, Reptilien und Fledermäuse untersucht. Die Ergebnisse werden zur Offenlage vorgelegt.

7. Ausblick

Die erforderlichen artenschutzrechtlichen Untersuchungen können voraussichtlich bis Herbst 2019 erfolgen. Parallel dazu wird ein Offenlageentwurf der Ergänzungssatzung erstellt. Im Anschluss daran kann die Entscheidung der Gremien zum Offenlagebeschluss erfolgen.

Rheinfelden, 22.10.2018
601/ Reichenbach