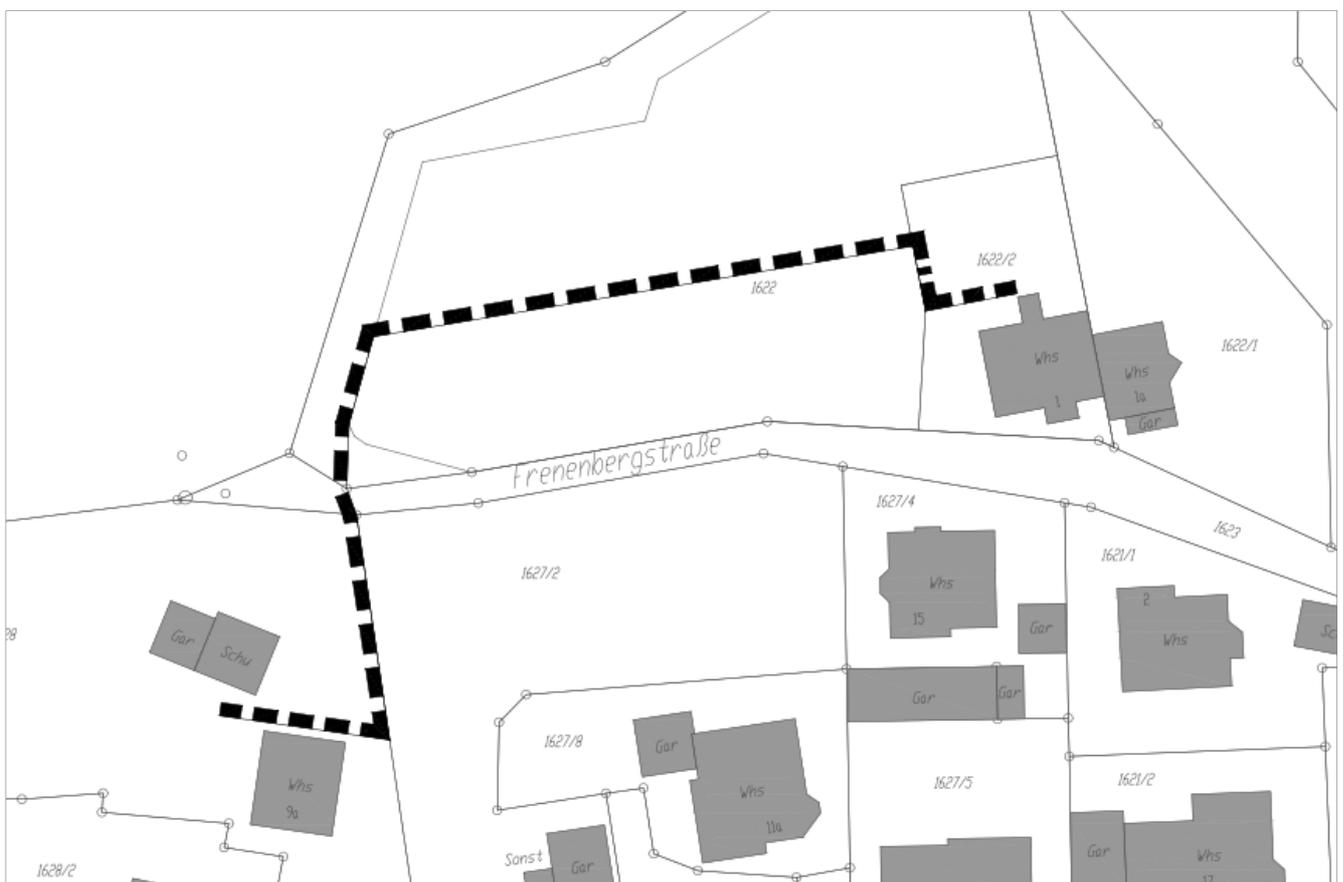


Stadt Rheinfelden – Ortsteil Karsau Kurzbeurteilung/Beschreibung der Ergänzungssatzung Frenenbergstraße

Für das Flurstück Nr. 1622 im Ortsteil Karsau wurde der Stadt Rheinfelden als Unterer Baurechtsbehörde im Jahr 2017 für einen Teilbereich eine Bauvoranfrage für ein Wohngebäude vorgelegt. Dieser Bereich befindet sich nördlich der Frenenbergstraße, bietet Fläche für einen Bauplatz und ist momentan dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Bereits im Juli 2017 hatten der Ortschaftsrat Karsau, der Bauausschuss und zuletzt der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden hierzu getagt und den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung „Frenenbergstraße“ gefasst (20.07.2017). Hierbei wurde außerdem beschlossen, dass auf dem Flurstück Nr. 1622 westlich des Bauvorhabens eine Wendemöglichkeit geschaffen werden muss, die in den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung einbezogen wird. Zudem sollen auch für einen Teilbereich südlich der Frenenbergstraße Baumöglichkeiten geschaffen werden, weshalb Teile des Grundstücks Nr. 1627/2 in die Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB einbezogen wurden (siehe unten stehende Abbildung).



Abgrenzungsbereich der Ergänzungssatzung, fsp (ohne Maßstab)

Ziel der Ergänzungssatzung „Frenenbergstraße“ ist es demnach, einen Bauplatz nördlich sowie zwei Bauplätze südlich der Frenenbergstraße für Wohngebäude mit einer Wendemöglichkeit zu schaffen. Da diese Flächen insgesamt im Außenbereich nach § 35 BauGB liegen und etwaige Bauvorhaben damit nicht genehmigungsfähig wären, soll mit der Ergänzungssatzung Baurecht nach § 34 BauGB geschaffen werden. Das BauGB erlaubt es den Gemeinden, einzelne Außenbereichsflächen in den in Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Im Einzelnen sollen folgende Vorgaben zur Bebauung getroffen werden:

- offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern
- maximal drei Wohneinheiten nördlich und maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude südlich der Frenenbergstraße
- zwei Vollgeschosse zuzüglich ausgebautem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss
- Satteldach (auch versetzt) mit 30°-50° Neigung sowie Pultdach mit 10°-20° Neigung, jeweils mit Traufseite entlang der Straße
- Dachaufbauten in moderatem Umfang ab einer Dachneigung von 30°
- Stellplatzschlüssel: 2 ST/WE

Mit den genannten Vorgaben wird gewährleistet, dass die zukünftigen Gebäude die bestehenden Baureihen harmonisch ergänzen und sich daher in Art und Maß der baulichen Nutzung städtebaulich gut einfügen.



Gestaltungsplan mit Wendemöglichkeit, Stadt Rheinfelden (ohne Maßstab)

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB sind gegeben:

- die Planung geht mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einher,
- da nur Wohngebäude zugelassen werden, wird kein Baurecht für UVP-pflichtige Vorhaben begründet,
- es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Natura-2000-Gebieten vor,

- es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 des BImSchG zu beachten sind.

Zudem wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen notwendig, womit das Landschaftsplanungsbüro GaLaPlan aus Todtnauberg betraut ist. Vorab wurde im Oktober 2018 eine Ortsbegehung zur ersten Einschätzung der Flächen und Arten vorgenommen. Diese ersten Ergebnisse werden in dem anliegenden grünordnerischen Steckbrief dargestellt. Gegebenenfalls durch das Vorhaben entstehende Beeinträchtigungen wurden für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Arten und Biotope, Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima und Luft, Landschaftsbild und Erholung, biologische Vielfalt, Kultur- und Sachgüter, menschliche Gesundheit sowie Emissionen und Energienutzung abgeprüft. Zusammenfassend kann Folgendes festgehalten werden:

Lediglich für den Artenschutz können derzeit mittlere bis hohe Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden, da dies auf Grund der ersten Begehung außerhalb der Brut- und Vegetationszeit noch nicht abschließend beurteilt werden konnte. Daher werden für Frühjahr/Sommer 2019 weitere Untersuchungen sowie die Abprüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (1) Nr. 1-3 empfohlen. Sofern besonders oder streng geschützte Arten nachgewiesen werden, sind im weiteren Verfahren entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Einschränkung der Rodungs- und Bauzeiten, Vergrämung usw.) oder auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Reptilienhabitaten, Nistkästen, Fledermauskästen) umzusetzen. Des Weiteren ist das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop vom Vorhaben nicht direkt betroffen; indirekte Auswirkungen sind jedoch im weiteren Verfahren zu prüfen.

Für alle anderen Schutzgüter ergeben sich geringe bzw. geringe bis mittlere Auswirkungen, die in Teilen durch entsprechende Vorgaben in der Ergänzungssatzung (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück, Dachbegrünung) verringert werden können.

Unter Berücksichtigung der genannten Vorgaben und der Flächenverhältnisse ist das Gebiet grundsätzlich als bedingt geeignet einzustufen.

Anlagen

- Abgrenzungslageplan Ergänzungssatzung vom 22.10.2018 (FSP Stadtplanung)
- Grünordnerischer Steckbrief vom 08.11.2018 (GaLaPlan)