
2. Änderung des Bebauungsplans „Rose-Zielmatt I“

Offenlage

vom 14.11.2017 bis 14.12.2017

Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

OZ	Institution	Anregungen	Stellungnahme Planer
1	<p>Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 05.12.2017</p>	<p>Keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können. Keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können.</p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken Geotechnik Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lockergesteinsablagerungen aus quartären Lockergesteinsablagerungen aus älterem Auenlehm mit ungenannter Mächtigkeit. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Hinweise zur „Geotechnik“ werden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.</p>

OZ	Institution	Anregungen	Stellungnahme Planer
		<p>Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p>Boden Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Das Plangebiet liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets „Rheinfeld: TB 1, 3, 4 (WSG-LfU-Nr. 336025)“. Darüber hinaus sind aus hydrogeologischer Sicht keine weiteren Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden. Des Weiteren verwiesen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Die allgemeinen Hinweise werden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.</p>

OZ	Institution	Anregungen	Stellungnahme Planer
2	Landratsamt Lörrach, Fachbereich Baurecht Koordination 12.12.2017	<p>Umwelt Kommunale Abwasserbeseitigung Die unter „5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur, ...“ festgesetzten Retentionszisternen als Alternative zur Versickerung werden begrüßt. Retentionszisternen sind geeignet, die anfallenden Niederschlagswasserspitzen und -mengen zu mindern und hiermit die öffentlichen Kanalisationsanlagen und die Gewässer zu entlasten. 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. Desweiteren sollte im Sinne der Planungssicherheit ein maximaler Drosselabfluss z. B. 0,5 l/s festgelegt werden.</p> <p>Wasserversorgung / Grundwasserschutz Der Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet mit der geltenden Rechtsverordnung vom 07.02.1997 ist mit dem Zusatz „in der Fassung vom 02.12.2015“ zu präzisieren (Seite 7, Bauvorschriften und Seite 9, Begründung zu den Bauvorschriften.)</p> <p>Altlasten / Bodenschutz Auf Grundlage der vorgenommenen Bodenuntersuchungen beseht aus unserer Sicht kein zwingender Handlungsbedarf. Die Maßnahmenwerte für Dioxine bei Wohngebieten werden deutlich unterschritten. Im Hinblick auf die Vorsorgeempfehlungen hinsichtlich der Dioxinanreicherung in Pflanzen bleibt anzumerken, dass diese nahezu keine Dioxine über den Bodenpfad aufnehmen können. Lediglich für Kürbisgewächse ist eine begrenzte Aufnahmefähigkeit gegeben. Durch Waschen</p>	<p>Kenntnisnahme und Übernahme unter Hinweise</p> <p>Der Hinweis auf die Lage im Wasserschutzgebiet wird mit dem Zusatz ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

OZ	Institution	Anregungen	Stellungnahme Planer
		<p>oder Schälchen können Dioxinreicherungen daher weitgehende ausgeschlossen werden.</p> <p>Immissionsschutz Keine Bedenken und Anregungen</p> <p><u>Landwirtschaft und Naturschutz</u> Ausgleichsleistungen und Agrarstruktur An das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar eine landwirtschaftliche Fläche an. Dabei wird auf Emissionen von der direkt angrenzenden Ackerfläche auf Flurstück 2367 verwiesen, welche es zu tolerieren gelte. Trotz Einhaltung der fachrechtlichen Regelungen lassen sich Einwirkungen in Form von Lärm, Staub oder Geruch sowie die Abtrift von Pflanzenschutz- und Düngemitteln nicht zu 100 % verhindern. Im Sinne der Konfliktvermeidung sollte dies von Seiten der Stadt und der künftigen Anwohnerschaft unbedingt beachtet werden. Im Übrigen kann das Anpflanzen einer dichten Hecke an der Grundstücksgrenze eine unterstützende Maßnahme sein, um diverse Immissionen zu verringern. Außerdem weisen wir darauf hin, dass die Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche durch geeignete Zuwegung zu gewährleisten ist.</p> <p>Naturschutz Eingriffsregelung: Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für den das vereinfachte Verfahren gem. § 13a BauGB gilt und kein Ausgleich erforderlich ist. Gleichwohl sind im Rahmen des § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB die Belange der Umwelt und Naturschutzes zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es ist geplant von Seiten der Bauherrschaft eine Hecke am östlichen Rand von Flurstück 2367 zu pflanzen. Zudem soll die angrenzende bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche ab Herbst 2019 als Wiese bewirtschaftet werden, sodass sich dadurch bereits die beschriebenen landwirtschaftlichen Emissionen verringern werden.</p> <p>Flst.-Nr. 2367 grenzt an die öffentliche Straßenfläche Mouscon-Allee, Flst.-Nr. 5388 und bleibt unbeeinflusst vom Bebauungsplanverfahren durch diese erschlossen.</p>

OZ	Institution	Anregungen	Stellungnahme Planer
		<p>Demnach gelten die Vorschriften der Eingriffsregelung gem. §§ 14 und 15 BNatSchG mit Einschränkung, was den Ausgleich anbelangt. Konkret bedeutet dies, dass der Bestand der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkung kurz dargestellt werden sollte und die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf dieser Grundlage zu ermitteln sind. § 1a BauGB wird ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Artenschutz: Vorliegend wurde eine artenschutzrechtliche Einschätzung vorgenommen, zu der wir wie folgt Stellung nehmen: In der Vorbemerkung zur artenschutzrechtlichen Einschätzung (Kap. 2.1) wird die Auswahl der näher zu betrachtenden Artengruppen und die Erfassungsintensität angeleitet. U. a. wird festgestellt, dass durch den Zeitpunkt der Beauftragung keine vollständige avifaunistische Untersuchung möglich war. Der Beauftragungstermin rechtfertigt auf keinen Fall, dass auf eine Untersuchung in der gebotenen Intensität verzichtet wird!</p> <p>Im letzten Absatz der Seite wird ausgeführt, dass sich die Aussagen deshalb auf mögliche Beeinträchtigungen beschränken. Der Kausalzusammenhang zu dem vorhergehenden Satz ist nicht zu erkennen und bedarf der Erklärung bzw. Richtigstellung.</p> <p>Unter der Überschrift „Methodik“ wird aufgeführt, dass bei den Begehungen „artenschutzrechtliche Beobachtungen“ gemacht wurden. Es ist nicht klar, was unter diesem Begriff zu verstehen ist. Weiter heißt es, „die Habitatfunktionen wurden augenscheinlich begutachtet“. Zwar ist zu vermuten, was damit gemeint ist, jedoch</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Aussage bezüglich des Beauftragungstermins wird zur Kenntnis genommen und ergänzt bzw. weiter erklärt. Eine weitere Begründung bezüglich eines reduzierten Aufwandes begründet sich in den fehlenden Strukturen für Brutvögel innerhalb des Eingriffsbereiches.</p> <p>Der Satz bezieht sich nicht auf die Aussage der Erfassungsmethodiken im vorherigen Satz, sondern steht für sich alleine und dokumentiert, dass im Folgenden Beeinträchtigungen bzw. die daraus resultierenden Maßnahmen zur Verhinderung der Verbotstatbestände dargestellt werden.</p> <p>Mit artenschutzrechtlichen Beibeobachtungen ist gemeint, dass während der Begehungen artenschutzrechtlich relevante Beobachtungen (relevante Faunistische und Floristische Vorkommen) notiert wurden. Augenscheinlich beobachtet bedeutet, dass die Habitate auf ihre Eignung hinsichtlich der Erfüllung ihrer Funktionen für die</p>

OZ	Institution	Anregungen	Stellungnahme Planer
		<p>sollten auf eine nachvollziehbare und sprachlich korrekte Formulierung geachtet werden.</p> <p>Weiter wird aufgeführt, dass Daten aus eigenen Datenbanken vorlagen. Bei der weiteren Durchsicht der Ausführungen zu den verschiedenen Artengruppen wurden solche Daten nicht festgestellt. Von daher sollte auf diesen Hinweis verzichtet werden.</p> <p>Anmerkung zu Kap. 2.1.1 (Amphibien) Es wird abschließend formuliert, dass in der Umgebung keine potenziell nutzbaren Habitatstrukturen vorhanden wären. Dies dürfte angesichts eines Feldgehölzes, das im Norden unmittelbar angrenzt, nicht zutreffen. Der Schlussfolgerung, dass das Eintreten der Verbotstatbestände nicht zu erwarten ist, wird zwar zugestimmt, die vorliegende Argumentation erscheint aber nicht schlüssig.</p> <p>Anmerkung zu Kap. 2.1.2 (Reptilien) Die vorgelegten Argumentationsketten sollten überdacht werden: Es wird zunächst das Habitatmosaik (nicht das Hauptverbreitungsgebiet!) beschrieben und anschließend festgestellt, dass wegen des unmittelbar angrenzenden Siedlungsbereichs und der hohen Störwirkung ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Der Zusammenhang ist nicht nachvollziehbar. Die Aussage, dass während der Bauphase Reptilien einwandern könnten und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen erforderlich sind, ist nachvollziehbar.</p> <p>Anmerkung zu Kap. 2.1.3 (Avifauna) Die Schlussfolgerung, dass der Eintritt von Verbotstatbe-</p>	<p>verschiedenen Artengruppen mittels langsamem Abschreiten und Beobachten sowie unter Einbeziehung der umliegenden Bereiche und Ausstattung der Habitate untersucht wurden.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Satz wurde im Gutachten gestrichen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Argumentation wurde ergänzt. Das Feldgehölz bietet zwar Winterhabitate, da jedoch in der näheren Umgebung keine weiteren Habitate wie z.B. Laichgewässer oder sonstiges nachgewiesen werden konnten, ist ein Vorkommen von Amphibien hier nicht zu erwarten.</p> <p>Kenntnisnahme. Das beschriebene Habitatmosaik stellt den präferierten Lebensraum der Schlingnatter dar. Da sich innerhalb des Eingriffsbereiches keine Bereiche in dieser Form finden, wird ein Vorkommen nicht angenommen. Zusätzlich sind hohe Störwirkungen, mit entsprechenden Belastungen vorhanden, was ein Vorkommen der Tiere zusätzlich nicht erwarten lässt.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Text wurde überarbeitet.</p>

OZ	Institution	Anregungen	Stellungnahme Planer
		<p>ständen bei der Artengruppe Avifauna nicht erwartet wird, ist zwar nicht im Detail der Ausführungen, aber in der Konsequenz nachvollziehbar.</p> <p>Anmerkung zu Kap. 2.1.4 (Fledermäuse) Es wird festgestellt, dass das angrenzende Feldgehölz grundsätzlich als Sommerquartier und das angrenzende Offenland als Nahrungsgebiet für Fledermäuse in Frage kommt, (dies gilt auch für waldbewohnende Fledermausarten!). Dass das wegfallende Nahrungsgebiet nicht essentiell ist, kann allerdings nur bezogen auf einzelne Arten beurteilt werden. Für diese Aussage fehlen die entsprechenden Grundlagendaten! Auch die Formulierung, dass das Feldgehölz diesen Verlust in räumlich ökologischen Zusammenhang kompensieren könnte, ist in dieser Form nicht korrekt. Es ist vermutlich eher gemeint, dass die Funktion der lokalen Population im räumlichen Zusammenhang weiter gewährleistet ist, auch wenn ein Teil des Nahrungshabitats wegfällt! Die Formulierung der Vermeidungsmaßnahme „Verzicht auf Beleuchtung“ ist nachvollziehbar und wird begrüßt.</p> <p>Grundsätzlich wird festgestellt, dass die Berichtsergebnisse im Endergebnis zwar mitgetragen werden, dass die Argumentation bzw. die Herleitung und Begründung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen häufig nicht nachvollzogen werden können. Der Bericht sollte daher v. a. in redaktioneller Hinsicht und hinsichtlich der Schlüssigkeit der Aussagen überarbeitet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Text wurde überarbeitet und mit den entsprechenden Hinweisen zu den einzelnen Arten und der Kompensation ergänzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die vorgebrachten Anmerkungen wurden innerhalb des Textes verarbeitet und ggf. korrigiert.</p>

OZ	Institution	Anregungen	Stellungnahme Planer
		<p>Sonstiges: Unter den Pkt. 4 werden ausführlich die Lärmschutzmaßnahmen in Anlehnung an das Gutachten des Büros Dr. Jans vorgestellt. Das Gutachten ist nicht bekannt und die vorliegenden Ausführungen können von daher nicht beurteilt werden.</p> <p>In der einleitenden Darstellung wird in dem Kapitel „Bebauungsplan“ ausgeführt, dass das Flurstück 5465 Teil des Plangebiets ist. Sollte dies nicht Flst. 2366 heißen?</p> <p><u>Beabsichtigte eigene Planungen, die den o. g. Plan berühren können:</u> Es wurden keine eigenen Planungen benannt.</p> <p>Es wird gebeten, über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung der vorgebrachten Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu informieren.</p> <p>Belange des Landratsamts sind nicht betroffen.</p>	<p>Das Gutachten des Büros Dr. Jans wurde in der Zwischenzeit dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, zur Verfügung gestellt. Eine nachträgliche Stellungnahme von Seiten des Landratsamts Lörrach erfolgte nicht.</p> <p>Flst.-Nr. 5465 wurde im Fortführungsnachweis 2017/16, Gem. Rheinfeld, mit Flst.-Nr. 2367/3 verschmolzen. Der Text ist entsprechend geändert. Flst.-Nr. 2366 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans.</p>
3	bnNETZE 14.11.2017	<p>Keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können. Keine beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können. Keine Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan.</p>	Kenntnisnahme

OZ	Institution	Anregungen	Stellungnahme Planer
4	Regierungspräsidium Stuttgart Straßenwesen und Verkehr 27.11.2017	Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Anlagenschutzbereichs der Radaranlage Basel-Mulhouse, welche ca. 21,1 km nordwestlich liegt. Mit der geplanten Gebäudehöhe von max. 16,00 m sind keine luftrechtlichen Belange tangiert. Aus Hindernisgründen bestehen aus luftrechtlicher Sicht ebenfalls keine Bedenken.	Kenntnisnahme
5	Bürger 1 u. Bürger 2 11.12.2017	Auf der gleichen Straßenseite dieses Bauvorhabens sind Familienhäuser mit nur eineinhalb Stockwerken. Das Bauvorhaben, auch wenn es nur drei Stockwerke hätte, wäre doppelt so hoch wie die existierenden benachbarten Häuser. Laut Werbung in Zeitung / Internet sind aber sogar fünf Stockwerke in unmittelbarer Nähe zu den vorhandenen Häusern geplant. Das ist ein krasser Unterschied. Ein niedrigeres Gebäude (mit eventuell höheres Gebäude dahinter) würde den Übergang von Einfamilienhäusern auf Wohnanlage nicht so störend wirken und die kleineren Gebäuden nicht so überragen (gesunde Wohnverhältnisse). Auch passend zu existierendem Baustil wäre die Ausrichtung der Balkone. Im Fécampring sind die Balkone der größeren Gebäude Ost/West statt seitlich. Geplant in Rose Zielmatt sind Balkone, die wieder alle kleineren Häuser überragen. Wir geben auch zu bedenken, dass der Fahrradweg neben dem neuen Gebäude nachts sehr dunkel ist. Der Weg bekommt aber momentan Licht von der Straßenbeleuchtung in Fécampring. Das neue Gebäude wird dieses Licht blockieren. Die Sicherheit der Nutzer müsste durch eine neue Lichtquelle gewährleistet werden. Durch die Verkehrsverdichtung in Fécampring ist es auch denkbar, dass Autofahrer in die Versuchung kommen, den Fahrradweg als Abkürzung zu nutzen. Dies kommt jetzt schon gelegentlich vor, obwohl der Weg auch von	Die zweite Änderung des Bebauungsplans "Rose-Zielmatt I" wird durchgeführt, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung im sogenannten Innenbereich anstelle auf der "grünen Wiese" zu schaffen. Dazu wurde im Wesentlichen die bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche dahingehend verändert, dass nicht nur Garagen, sondern auch Wohngebäude selbst zulässig sind. Es gilt eine Grundflächenzahl von 0,4, d.h. es dürfen nur 40% des Grundstücks mit Hauptgebäuden versiegelt werden. Zulässig sind maximal vier Vollgeschosse und die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 16 m. Zum Vergleich: Die Festsetzungen für das Grundstück gegenüber in der Neumarkter Straße 27 erlauben dort fünf Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von max. 298,5 m über Normalnull, was einer Gebäudehöhe von rund 19 m entspricht. Eine Abstufung ist daher gegeben. Darüber hinaus sind die notwendigen Abstandsflächen eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Zur Abschirmung wurden Baumpflanzungen in Richtung der eingeschossigen Bebauung festgesetzt. Die Anregungen bezüglich der Sicherheit und Beleuchtung des angrenzenden Fahrradweges werden an das Ordnungsamt und die Tiefbauabteilung weitergeleitet.

Stadt Rheinfeld (Baden)
Bebauungsplan „Rose-Zielmatt, 2. Änderung“
Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
Träger öffentlicher Belange und Bürger

OZ	Institution	Anregungen	Stellungnahme Planer
		kleinen Kindern zum Fahrradüben verwendet wird. Ein Pfosten an einem Ende des Weges würde dies verhindern. Straßenreinigungsfahrzeuge könnten trotzdem hin und rückwärts zurück.	

Rheinfeld (Baden), 18.12.2018