
1. Änderung des Bebauungsplans „Weihermatten“

Offenlage

vom 10.02.2020 bis 11.03.2020

Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

1. Änderung des Bebauungsplans „Weihermatten“

Offenlage vom 10.02.2020 – 11.03.2020
Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Lösungsvorschlag der Verwaltung
1	Landratsamt Lörrach 11.02.2020	Belange des Landratsamtes sind durch die Änderung nicht berührt.	Kenntnisnahme
2	Zweckverband Wasserversorgung Dinkelberg 17.02.2020	Gerne teilen wir Ihnen mit, dass der Zweckverband Dinkelberger Wasserversorgung keine Bedenken bei der Erstellung des neuen Baugebietes „Weihermatten“, Ortsteil Minseln sieht. Nach Rücksprache mit unserem Wassermeister wurde bestätigt, dass die Wasserversorgung für das Baugebiet „Weihermatten“, Ortsteil Minseln, zu jetzigen Zeitpunkt gewährleistet werden kann. Bei weiteren Baugebieten muss die Verbandsleitung für den Hochbehälter Minseln überprüft werden.	Kenntnisnahme
3	BNNetze GmbH 19.02.2020	Die Wirtschaftlichkeit von Leitungsverlegungen zur Sicherstellung der Erdgasversorgung ist zu prüfen. Investitionen werden nach unternehmerischen Gesichtspunkten, auch im Hinblick auf beabsichtigte oder vorhandene energetische Konzepte, geplant. Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit Trink- und Löschwasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann durch Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze bzw. durch Anschluss an bestehende Leitungen sichergestellt werden. Im Verfahrensgebiet kann ein Versorgungsdruck von ca. 7-8 bar bereitgestellt werden. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Baugebiet eine Löschwassermenge (Grundsatz) von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der Wasserversorgung der Stadt Rheinfelden nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

		Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.	Der Hinweis wurde bereits in den Bebauungsplan „Weihermatten“ aufgenommen. Da die erste Änderung im Deckblattverfahren durchgeführt wird, gelten die textlichen Festsetzungen und somit der Hinweis weiter fort.
4	Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 24.02.2020	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//17-10543 vom 20.11.2017 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme Die Stellungnahme vom 20.11.2017 wurde im Bebauungsplanverfahren „Weihermatten“ bearbeitet und unter Hinweise in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Weihermatten“ werden für die erste Änderung übernommen.
weitere, nicht abwägungsrelevante Stellungnahmen:			
a	Bürger 1 und 2 03.03.2020	Wir haben den Bauplatz Nr. 24, Flst.Nr. 4741, Gemarkung Minseln käuflich erworben. Nach Einsichtnahme der Erschließungsplanung (Stand: 20.12.2019, I Änderung 05.02.2020) beim Städt. Tiefbauamt vom 21.02.2020 haben wir festgestellt, dass die geplante Erschließungsstraße wesentlich aus dem natürlichen Gelände herausragt. Die Erschließungsplanung wurde vom privaten Vorhabensträger [REDACTED] [REDACTED] geplant. Die Erschließungsplanung wurde von der Stadt genehmigt. Bei unserem Bauplatz Nr. 24, Flst.Nr. 4741 beträgt der Höhenunterschied bei Stationierung 0+150,000 - 1,68 m über natürlichem Gelände (Querprofil	Kenntnisnahme. Der Bauplatz liegt nicht im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Daher ist die Stellungnahme nicht abwägungsrelevant. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme

		<p>Planstraße A (Baukilometer 0+150,00) - Ausführungsplanung - Unterlage 1,2. Im Erschließungsplan Straße Unterlage 5.1 Plan Nr. 05A 1 03 ist eine temporäre Dammböschung zur Stützung der Straße sowie ein temporäres Bankett im Erschließungsplan Straße eingezeichnet. Der Böschungswinkel beträgt 1: 1.5.</p>	
		<p>Der Bebauungsplan „Weihermatten“ erhält keine Hinweise, dass die Haupteerschließungsstraße wesentlich höher als das natürliche Gelände projektiert ist. Weder in der Begründung, noch im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Rechtsplan) sind keine entsprechenden Hinweise und Festsetzungen enthalten. Die Erschließungsplanung nimmt keinen Bezug auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und weicht wesentlich davon ab. Die Erschließungsplanung wurde nicht im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens offengelegt (siehe öffentliche Bekanntmachung).</p> <p>In den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen unter Nr. 2.8 ist die Regelung enthalten, dass Böschungen und Stützmauern, die zum Ausgleich der Höhenunterschiede zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Baugrundstücken erforderlich sind, auf den Baugrundstücken angelegt werden dürfen und zu dulden sind.</p> <p>Wie kann ein Grundstückseigentümer Belastungen auf seinem Grundstück erkennen, wenn keine Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes (Rechtsplan) durch Ausweisung von Böschungen (Schraffur wie im Erschließungsplan) dargestellt sind und auch keine Hinweise in der Begründung gegeben werden?</p>	<p>Der Bebauungsplan „Weihermatten“ ist seit Oktober 2018 rechtskräftig. Er ist nicht Gegenstand der Offenlage der ersten Änderung. Die Erschließungsplanung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Festgesetzt ist eine öffentliche Verkehrsfläche, in der sich die Erschließungsanlage befinden wird.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein Bebauungsplan besteht aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Beide gelten gleichermaßen. Im textlichen Teil des Bebauungsplans „Weihermatten“ ist festgesetzt, dass Böschungen für den Straßenkörper auf den Grundstücken angelegt werden dürfen und zu dulden sind. Es wurde keine räumliche Eingrenzung auf einzelne Grundstücke vorgenommen, so dass alle Eigentümer von dieser Regelung erfasst sind.</p>
		<p>Kann man daraus schließen, dass das Gelände großflächig für alle Bauplätze mit verdichtungsfähigem und unbelastetem Material aufgefüllt wird?</p>	<p>Geplant ist eine einheitliche Aufschüttung der Grundstücke zur Erschließungsstraße hin, welche im Rahmen</p>

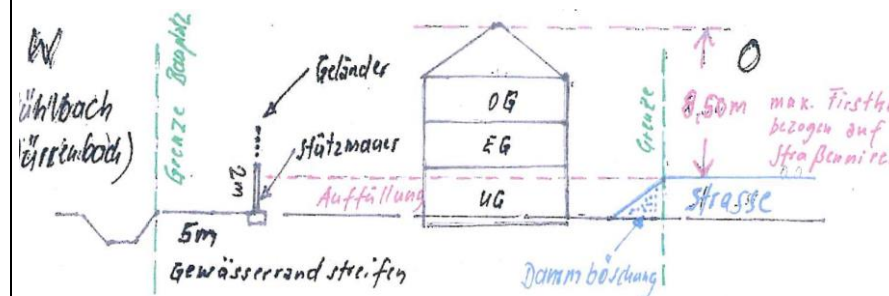
		<p>Wenn ja, wer füllt auf und trägt die Kosten? (es handelt sich bei unserem Bauplatz um ca. 400 qm x 1,68 m = 672 cbm Auffüllmaterial, das wären ca. 84 Lastwagenfahrten),</p> <p>Die Kosten betragen hierfür ca. 40.000 EUR (ohne Einbau).</p> <p>Bei der Auffüllung von 10 Bauplätzen wären dies 6.720 cbm und insgesamt 840 Lkwfahrten Auffüllmaterial.</p>	<p>der Erschließungsmaßnahme durchgeführt werden soll. Verwendet werden soll unbelastetes Material aus dem Baugebiet, welches dann verdichtet wird. Da diese Lösung das Einverständnis der Eigentümer erfordert, wurden bereits entsprechende Gespräche geführt. Die Kosten für die Auffüllungen liegen beim Erschließungsträger.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Eine wie hier getroffene pauschale Annahme, dass 10 Bauplätze à 400 m² Größe flächig um 1,68 Meter angehoben werden müssen, kann nicht bestätigt werden.</p>
		<p>Fordert die Stadt die Aufschüttung der Bauplätze auf Straßenniveau oder findet eine Umplanung der Erschließungsanlage Straße einschl. Ver- und Entsorgung statt?</p> <p>Wie sollen die Eigentümer verkehrsmäßig in die Garagen und Carports fahren, wenn die Bodenplatten der Garagen und Carports wesentlich tiefer als die Straßen liegen (ca. 1,60 / Dammböschung Straße Böschungswinkel 1 : 1,5)?</p>	<p>Eine Umplanung ist nicht möglich, da die Erschließungsanlage im geplanten Maß technisch erforderlich ist. Eine großflächige Aufschüttung ist zur Bebauung der Grundstücke nicht erforderlich.</p> <p>Die Grundstücke sind erschlossen. Wie die innere Erschließung auf den einzelnen Grundstücken aussieht, ist den Eigentümern überlassen.</p>
		<p>Für die Schüttung der temporären Dammböschung auf den jeweiligen Bauplätzen ist die Zustimmung der Bauplatzkäufer bzw. neuen Bauplatzeigentümer erforderlich.</p>	<p>Im Bebauungsplan „Weihermatten“ ist festgesetzt, dass Böschungen für den Straßenkörper auf den Grundstücken angelegt werden dürfen und zu dulden sind.</p>

		<p>Ebenso bedarf es der Zustimmung der Bauplatzkäufer für die Auffüllung des Geländes auf Höhe der Erschließungsstraße. Es kann doch nicht sein, dass einige Grundstückseigentümer auf natürlichem Gelände – ohne Aufschüttung auf Straßenniveau – ihr neues Gebäude positionieren.</p> <p>Dies hätte zur Konsequenz, dass der Nachbar mit Keller oder Aufschüttung auf Straßenniveau Betonstützmauern entlang der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze in Ost-Westrichtung von der Erschließungsstraße bis zum Mühlebach mit Geländer bauen müsste. Materialkosten ca. 40.000 EUR ohne Einbau. Wer trägt diese Mehrkosten? Wir gehen davon aus, dass in städtebaulicher Hinsicht dies sicherlich von der Stadt nicht gewünscht ist.</p>	<p>Geplant ist eine einheitliche Aufschüttung der Grundstücke zur Erschließungsstraße hin, welche im Rahmen der Erschließungsmaßnahme durchgeführt werden soll (siehe oben).</p> <p>Die Grundstücksgestaltung ist den jeweiligen Eigentümern im Rahmen des geltenden Rechts selbst überlassen. Eine großflächige Aufschüttung ist zur Bebauung der Grundstücke nicht erforderlich. Ausgaben zur Gestaltung der Privatgrundstücke trägt die Öffentliche Hand nicht.</p>
		<p>Höhenfestsetzung der Gebäude Erschwerend kommt jetzt hinzu: dass die max. Firsthöhe der Gebäude im Bebauungsplan und den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 2.2.1 auf max. 8,50 m bezogen auf das natürliche Gelände festgesetzt wurde. Die projektierte Erschließungsstraße ist nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestimmt Die Problematik kann nur durch Änderung des Bebauungsplanes gelöst werden oder die Baurechtsbehörde erteilt entsprechende Befreiungen, die für alle gelten. Sollten alle Bauplätze auf Straßenniveau aufgefüllt werden, könnte man die Höhenbegrenzung der Gebäude auf die Höhe der projektierten Erschließungsstraße (Mitte Gebäude) beziehen. Eine Bebauungsplanänderung wird lt. Auskunft Herrn Lauer vom 21.02.2020 seitens der Stadt nicht durchgeführt. Werden von der Baurechtsbehörde die erforderlichen Befreiungen von den Höhenfestsetzungen erteilt?</p>	<p>Die maximale Gebäudehöhe ist für die erlaubte Zweigeschossigkeit ausreichend bemessen.</p> <p>Eventuell dennoch erforderliche Anträge auf Befreiung werden im Einzelfall geprüft. Hinsichtlich des veränderten Straßenniveaus können maßvolle Befreiungen der maximalen Gebäudehöhe in Aussicht gestellt werden.</p>
		<p>Gewässerrandstreifen Der Gewässerrandstreifen wurde zum vollem Baulandpreis erworben. Bei Auffüllung des Bauplatzes um ca. 1,68 m bedingt durch die Straßenerhöhung über natürlichem Gelände müsste zum Mühlebach auch der Gewässerrandstreifen mit aufgeschüttet und eine Böschung angelegt werden. Der Gewässerrandstreifen wurde im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen</p>	<p>Die Aufschüttung des Gewässerrandstreifens ist nach §29 Wassergesetz BW nicht zulässig. Ebenso ist er als private Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt und nicht als allgemeines Wohngebiet.</p>

schon mit gewässerökologischen Bepflanzungen als Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Beantragt die Stadt beim Landratsamt eine Ausnahme für die Aufschüttung des Gewässerrandstreifens?

Wenn nicht, kann eine Stützmauer mit Geländer in Höhe von 2,00 m außerhalb des 5 m Gewässerrandstreifens gebaut werden? Eine nochmalige Böschung aufgrund der Aufschüttung des Bauplatzes ausgehend vom Beginn des Gewässerrandstreifens auf das Baugrundstück würde noch mehr Fläche von der kleinen Bauplatzfläche in Anspruch nehmen.



Eine Ausnahme wird aufgrund der geschilderten Rechtslage nicht beantragt. Gründe, warum eine Befreiung erteilt werden könnte, sind im vorliegenden Fall nicht erkennbar. Das Vorhaben kann auch ohne Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens umgesetzt werden. Der betroffene Bauherr hat sich bereits im Vorfeld mit Erwerb des Baugrundstücks auf entsprechende Einschränkungen durch den gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen von fünf Metern eingelassen, vgl. § 29 WG i.V. § 38 Abs. § S. 3 WHG.

Außerhalb des Gewässerrandstreifens ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Örtlichen Bauvorschriften treffen keine Aussage zu Stützmauern. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen richtet sich daher nach den entsprechenden Vorschriften.

		<p>Der Bauplatz würde dadurch eine erhebliche Wertminderung erfahren. Dies stellt für als Eigentümer eine unzumutbare Härte dar. Wer baut und bezahlt die Stützmauer mit Absturzgeländer entlang des Gewässerrandstreifens? Kosten ca. 15.000 EUR.</p>	<p>Die Grundstücksgestaltung ist den Eigentümern unter Einhaltung der geltenden Rechtsvorschriften (bspw. u.a. des Bebauungsplans) freigestellt. Eine Stützmauer ist somit Sache der jeweiligen Eigentümer.</p>
		<p>Wir haben jetzt unser Wohngebäude auf der Grundlage des Bebauungsplanes geplant und beabsichtigen in Kürze den Bauantrag einzureichen. Ende Oktober 2020 soll die Erschließungsplanung gemäß Bauzeitenplan der Firma Schleith fertiggestellt sein.</p> <p>Wir bitten unsere Fragen (fett markiert) zu beantworten, damit wir die Gebäudeplanung abschließen können.</p> <p>Jede zusätzliche Umplanung des Wohngebäudes kostet für uns Geld für Architekten und Vermesser.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>siehe einzelne Spalten</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Rheinfelden (Baden), 26.06.2020
601 – Tobias Reichenbach