

Bebauungsplan „Ferienanlage Ruhrberg“

Ergebnisse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden vom 06.09.2021 – 08.10.2021 sowie deren Abwägung, Stellungnahme und Lösungsvorschlag.

1. Folgende Behörden haben keine Einwände, Anregungen oder Bedenken vorgebracht:

- 1.1 Regierungspräsidium Freiburg –Abteilung Mobilität, Verkehr, Straßen 15.09.2021
- 1.2 bnNetze 10.09.2021
- 1.3 Zweckverband Wasserversorgung Dinkelberg 09.09.2021
- 1.4 Handelsverband Südbaden e.V. 04.10.2021

2. Stellungnahmen gingen von folgenden Behörden ein:

Lfd.Nr.	Name	Stellungnahme	Lösungsvorschlag der Verwaltung
1.	LRA Lörrach, FB Umwelt 08.10.2021	Kommunale Abwasserbeseitigung, Die Grundstücke 3205 und 3207/2 des Vorhabens liegen innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes 025 Rheinfelden Tiefbrunnen 1, 3+4.	Wird berücksichtigt. Die Wasserschutzzone wird nachrichtlich übernommen.
		An die öffentliche Kanalisation werden deshalb höhere Anforderungen gestellt, welche vor der Erschließung mit uns abzustimmen sind. Des Weiteren ist nur das breitflächige Versickern von Abwasser innerhalb der WSG-Zone IIIB erlaubt. Die vorgesehenen Versickerungen dürfen grundsätzlich nur breitflächig erfolgen. Bei abweichender Planung ist dies mit Landratsamt Lörrach, FB Umwelt abzustimmen. Für die Grundstücksentwässerung ist unser Merkblatt vom Januar 2018 Buchstabe A) und Buchstabe B) zu beachten. Das Merkblatt ist unter der folgenden Adresse zu finden:	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung beachtet.

	https://www.loerrach-landkreis.de/ceasy/resource/?id=6149&download=1 Versickerungen oder dezentrale Ableitungen von Niederschlagswasser bei Gewerbegrundstücken sind in der Regel wasserrechtlich erlaubnispflichtig. Ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, ergibt sich aus der baulichen Nutzung und wird jeweils bei den Bauanträgen durch das Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt beurteilt. Das Vorhaben ist im wasserrechtlich genehmigten Gesamtentwässerungsplan „Grenzach-Wyhlen“ enthalten. Das häusliche Abwasser ist rechtzeitig vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.	
	Wasserversorgung / Grundwasserschutz Keine Äußerung.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Klima und Boden Gegenüber dem Vorhaben bestehen nach derzeitigen Planungsstand keine grundsätzlichen Bedenken. Nach Vorlage des entsprechenden Umweltberichts kann eine abschließende Stellungnahme erfolgen.	Wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.
	Landwirtschaft und Naturschutz <u>Landwirtschaft</u> Die Planfläche für den BP Ferienanlage Ruhrberg wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Deshalb sind landwirtschaftliche Belange nicht direkt berührt. Wir weisen jedoch darauf hin, dass das Plangebiet unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen angrenzt. Das Flurstück 3204 wird als Acker genutzt. Bei der Bewirtschaftung von Ackerflächen werden regelmäßig Pflanzenschutzmaßnahmen während der Vegetationsperiode durchgeführt. Auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis kann es zu Pflanzenschutzmittelabdrift kommen. Deshalb ist darauf zu achten, dass ein ausreichend großer Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen eingehalten wird. Die gesetzliche Vorgabe ist vom 27.04.2016 (Bekanntmachung im Bundesanzeiger): Basierend auf Bewertungsmodellen, die in einem Leitliniendokument der Europäischen Behörde für Lebensmittelsicherheit (EFSA) veröffentlicht wurden, hat das Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit (BVL) in einer o.g. Bekanntmachung dargelegt, welcher Mindestabstand einzuhalten ist, zu - Flächen, die für die Allgemeinheit bestimmt sind (§ 17 des Pflanzenschutzgesetzes)	Wird berücksichtigt. Hinweis wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter HINWEISE aufgenommen. Der Mindestabstand von 2 m wird eingehalten.

	· Grundstücken mit Wohnbebauung · privat genutzten Gärten · unbeteiligten Dritten, die z. B. benachbarte Wege nutzen. Demnach darf bei der Spritz- und Sprühanwendung in Flächenkulturen (Getreide, Kartoffeln, Rüben, Raps und Mais) ein Abstand von zwei Metern nicht unterschritten werden. Hierbei wird der Abstand i.d.R. von der Bebauungspiangrenze (nicht Baugrenze) zur Flurstücksgrenze der landwirtschaftlichen Nutzung gemessen, da insbesondere die Gefährdung beim Aufenthalt im Freien (Garten, Spielplatz, Sportfläche) am größten ist. <u>Empfehlung:</u> Zur Vermeidung von Konflikten zwischen zukünftigen Feriengästen und Bewirtschaftern aufgrund von Geruchs- und Lärmbelästigungen sowie Verschmutzungen, aber auch im Sinne der Gesundheitsvorsorge, sollte ein Abstand von 10 Metern nicht unterschritten werden. Neben einem wirksamen Abstand kann auch die Anpflanzung von Hecken oder Bäumen einen Eintrag von Pflanzenschutzmittelabdrift verringern. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Barrierewirkung nicht sofort nach Anpflanzung einer Hecke oder Gehölz eintritt, sondern erst nach Erreichen einer entsprechenden Höhe und Dichte.	
	<u>Naturschutz</u> Wird ggf. direkt nachgereicht.	Wird zur Kenntnis genommen.
	Waldwirtschaft Anhand der Antragsunterlagen zur geplanten Änderung des BP „Ferienanlage Ruhrberg“ in der Stadt Rheinfelden wird ersichtlich, dass <u>innerhalb</u> des Plangebietes keine forstrechtlichen Belange betroffen sind.	Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Außerhalb</u> des Bebauungsplans stockt auf den Flurstücken 3207/3, 3172/1 und 3171 der Gemarkung Herten Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz. Die Waldabstandsregelung nach § 4 Abs. 3 Landesbauordnung wird hier unterschritten. Auch wenn der Wald außerhalb des Plangebietes liegt, so ist die Waldabstandsregel nach § 4 Abs. 3 LBO einzuhalten. Darüber hinaus ist	Wird berücksichtigt. Zu dem nord-östlich liegenden Wald wird der geforderte Waldabstand festgesetzt. Des Weiteren wird in diesem 30-m-Waldabstand eine Streuobstwiese festgesetzt.

		die ordnungsgemäße Waldwirtschaft ein öffentlicher Belang welcher in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist (s. § 56 LBO). Zusätzlich wird auf die Gesetzgebung der LBO von 1971 (Landtagsdrucksache V – 5399 v. 13.09.1971) verwiesen. In der Gesetzgebung wird klar zum Ausdruck gebracht, dass die Waldabstandsregelung nach § 4 Abs. 3 auch dem Baumschlag (z.B. durch Sturm, Schneebruch/Schneedruck, etc.) dient. Deshalb sind die Baufenster auf den Regelwaldabstand von min. 30 m abzurücken. Eine Zurücknahme des Waldes oder eine niederwaldartige Bewirtschaftung des angrenzenden Waldes scheidet aus, da es sich hier um eine Neuanlage von Wohnbebauung handelt.	Zu der süd-östlichen Waldfläche kann der Waldabstand nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund wurde ein städtebaulicher Vertrag von allen Beteiligten unterschrieben, mit der Vereinbarung einer niederwaldartigen Bewirtschaftung dieser angrenzenden Waldflächen.
		Weiterhin ist nach § 4 Abs. 4 Nr. 6 LBO VVO auch der Waldabstand in den Planunterlagen darzustellen bzw. im textlichen Teil schriftlich zu begründen. Um eine entsprechende Berichtigung der Planunterlagen wird gebeten.	Wird berücksichtigt. Ist im Plan sowie in der Begründung enthalten.
		Stabsstelle Tourismus Die geplante Ferienanlage soll die bisherige Anlage, die aus den 60er und 70er Jahren stammt ablösen. Damit sollen die nicht mehr zeitgemäßen Standards der Anlage durch Neubauten wiederhergestellt werden. Ferienanlagen wie diese, sind für den Tourismus im Landkreis Lörrach von enormer Bedeutung. Die flexible Nutzung sowohl für Ferienfreizeiten mit Touristen als auch die individuelle Anmietung für private Veranstaltung von Bürger*innen ist ein strukturell bedeutsamer Mehrwert für den Landkreis Lörrach. Die Planung konzentriert sich zudem auch stark auf die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen und soll durch eine regionale Bepflanzung und einladende Platzgestaltung die Aufenthaltsqualität steigern. Das SAK engagiert sich bereits seit einigen Jahrzehnten als gemeinnützig anerkannter Verein, bei der Umsetzung des Projektes sollen zudem Studenten in die konzeptionelle Planung miteingebunden werden. Aus strukturpolitischer und touristischer Sicht ist das Projekt gänzlich positiv zu bewerten.	Wird zur Kenntnis genommen.
		Gesundheit	

		Im Landkreis Lörrach muss aufgrund der geologischen Gegebenheiten mit einer Radonproblematik in Gebäuden gerechnet werden. Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln. Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird. Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Homepage des Landkreises Lörrach: https://www.loerrach-landkreis.de/radon	Wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter HINWEISE aufgenommen.
2.	Regierungspräsidium Freiburg 04.10.2021	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. Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich der Gesteine des Keupers sowie des Oberen Muschelkalkes, welche teilweise von quartärem Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Der Lösslehm neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von	Wird berücksichtigt. Hinweis wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter HINWEISE aufgenommen.

		Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	
		Grundwasser 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 hydrogeologisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder hydrogeologischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Büros. Aktuell findet im Plangebiet durch das LGRB keine Bearbeitung zu hydrogeologischen Themen statt. Auf die Lage des Planvorhabens in der Schutzzone IIIB des festgesetzten Wasserschutzgebietes „WSG 025 Rheinfelden 1, 3 + 4“ (LUBW Nr.: 336 025) wird hingewiesen. Zudem grenzt das Planvorhaben an die Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes "WSG 327 Rheinfelden Degerfelden: Ruhrbergquellen" (LUBW Nr: 336 327). Weitere, sowie die o. a. Ausführungen ergänzende Hinweise und Anregungen sind aus hydrogeologischer Sicht nicht vorzubringen.	Wird berücksichtigt. Hinweis wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter HINWEISE aufgenommen.
		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 verweisen 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.	Wird berücksichtigt. Hinweis wird in die planungsrechtlichen Festsetzungen unter HINWEISE aufgenommen.
3.	ED Netze GmbH 09.09.2021	Bitte beachten Sie: Im Plangebiet verlaufen bereits Kabel von uns. Details dazu sehen Sie auf der Internetseite https://planservice.regiodata-service.de.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

		Falls die Kabel gesichert werden müssen, Stilllegung von Hausanschlüssen und Neuverlegung, sprechen Sie dieses bitte rechtzeitig mit unserem Betriebsstützpunkt in Zell ab. Ansprechpartner ist Christian Keller. Sie erreichen ihn unter der Telefonnummer 07623 92-3952 oder unter der Mailadresse Betrieb.Zell@ednetze.de	Wird im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung beachtet.
4.	Gemeinde Grenzach-Wyhlen,	Die Gemeinde begrüßt die Revitalisierung der Ferienanlage sehr. Diese ist schon seit längerem nicht mehr zeitgemäß und wir befürworten es sehr, wenn die Ferienanlage auch als Solche wieder genutzt werden kann. Auch der Ansatz, die Neugestaltung mit einem architektonisch nachhaltigen Konzept in Einklang mit Natur und Landschaft zu bringen, wird von der Gemeinde Grenzach-Wyhlen als sehr positiv gesehen. Es freut uns sehr, dass mit einem Außenraumkonzept auch die Bevölkerung im Allgemeinen und vor allem die Bürger auf dem Ruhrberg mit einbezogen werden sollen. Dieses Projekt bietet die Möglichkeit neue und nachhaltige Impulse für den Ruhrberg zu setzen. Gerne möchten wir als direkt angrenzende Gemeinde Folgendes für die weitere Vertiefung der Planung zu bedenken geben.	Kenntnisnahme
		Zum einen erfolgt derzeit die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die Gemeinde Grenzach-Wyhlen. Wir gehen nicht davon aus, auf Grund der Größe der Ferienanlage, dass es hier im Betrieb zu verkehrlichen Problemen im Ort Ruhrberg geben wird. Allerdings möchten wir zu bedenken geben, dass die Ortsdurchfahrt Ruhrberg sehr eng ist, und für Baustellenfahrzeuge voraussichtlich nicht in Frage kommt. Eventuell muss hierfür eine andere Möglichkeit der Baustellenzufahrt geplant werden. Wir bitten Sie, diesen Sachverhalt in Ihre weitere Planung mit einzubeziehen. Vielen Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns bei der weiteren Planung mit einbeziehen können.	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Wird im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung beachtet.

3. Stellungnahmen der Einwohnerschaft:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen der Einwohnerschaft vorgebracht worden.