

Bebauungsplan „Ferienanlage Ruhrberg“

Stellungnahmen und Lösungsvorschlag der Verwaltung im Rahmen der 1. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden vom 23.10.2023 - 24.11.2023

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Lösungsvorschlag der Verwaltung
1	Amprion GmbH vom 23.10.2023	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
2	Zweckverband Wasserversorgung Dinkelberg vom 23.10.2023	Gerne teilen wir Ihnen mit, dass der Zweckverband Dinkelberger Wasserversorgung keine Bedenken bei der Erstellung des neuen Baugebietes „Ferienanlage Ruhrberg“ sieht. Nach Rücksprachen mit unserem Wassermeister wurde bestätigt, dass die Wasserversorgung zum jetzigen Zeitpunkt auch für das geplante Baugebiet gesichert ist.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
3	Polizeipräsidium Freiburg vom 26.10.2023	Der Antrag wurde geprüft. Aus verkehrspolizeilicher Sicht ergeben sich keine Einwände gegen die geplante Maßnahme. Die Vorgaben der RAST 06 sind zu berücksichtigen.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.
4	badenovaNETZE GmbH vom 30.10.2023	Keine Bedenken	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
5	Referat 55 - Naturschutz, Recht RP Freiburg vom 02.11.2023	Vielen Dank für Ihre Nachricht und die Möglichkeit zur Stellungnahme. Wir sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
6	Landratsamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Regierungspräsidium Freiburg vom 02.11.2023	Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511/21-09839 vom 04.10.2021 sowie Hinweis Ziffer 3.5 (Geotechnik, Grundwasser, Allgemeine Hinweise) der planungsrechtlichen Festsetzungen (Stand: 25.04.2023) sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich. <u>Neu:</u> HINWEISE befinden sich in den Planungsrechtlichen Festsetzungen nun unter Pkt. 2.8
7	Forstdirektion Regierungspräsidium Freiburg vom 21.11.2023	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienanlage Ruhrberg“ beinhaltet keine Waldflächen im Sinne von §§ 2 BWaldG/LWaldG. Jedoch grenzen Waldflächen im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an, sodass § 4 Abs.3 LBO zu berücksichtigen ist. Wir weisen, wie bereits auch die	Wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Der städtebauliche Entwurf wird überarbeitet, so dass mit den

		Untere Forstbehörde zutreffender Weise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung (Stellungnahme LRA Lörrach v. 08.10.2021) angemerkt hat, darauf hin, dass eine Durchbrechung des Bauverbotes im Bereich des Waldrandes als Ausnahmegewährung in Form einer niederwaldartigen Bewirtschaftung wie im Umweltbericht gem. Ziffer 4.7 (S. 28) beschrieben, grundsätzlich nicht möglich ist, auch wenn die Grundeigentümer diesem zustimmen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die ständige Rechtsprechung des VGH-Baden-Württemberg (hier: v.a. VGH v. 29.08.2022 Az: 3 S 149/21 (RN 16 + 18), VGH v. 27.10.2017 AZ: 8 S 576/16; VGH 16.03.1994 8 S 1716/93, VGH v. 08.10.1993 8S 1578/93 sowie VGH v. 27.04.1990 8S 3123/89). - 2 - Nach Ansicht der Höheren Forstbehörde ist eine Ausnahmegewährung nur in den dort beschriebenen Tatbestandsmerkmalen den oben genannten Urteilen zulässig. Aus diesem Grunde bitten wir die beiden Baufenster im Südosten entsprechend auszurichten und die Waldabstandsvorschrift zu beachten. Darüber hinaus haben wir keine weiteren Anregungen oder Bedenken.	festgesetzten Baufenstern der Waldabstand von 30 m eingehalten wird. Aufgrund der Verlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine 2. Offenlage notwendig und durchgeführt.
8	RP Freiburg Ref. 54 Industrie Schwerpunkt Luftreinhaltung vom 23.11.2023	Aus Sicht der Referate 54.1 - 54.4 des Regierungspräsidium Freiburg, bestehen zu o.g. Verfahren keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.
9	Gemeindeverwaltung Grenzach-Wyhlen vom 23.11.2023	Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen sieht die Neugestaltung der Ferienanlage Ruhrberg weiterhin positiv, auch als Bereicherung für unsere Gemeinde und hat keine neuen Anmerkungen. Wir bitten Sie uns im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiterhin zu beteiligen und die in der frühzeitigen Offenlage angebrachten verkehrsrechtlichen Belange entsprechend zu berücksichtigen. <u>Auszug aus Schreiben der Gemeinde Grenzach-Wyhlen zur Frühzeitigen Beteiligung vom 07.10.2021:</u> „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.“	Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich. Die verkehrsrechtlichen Belange werden im Rahmen der Erschließungs- und Baugenehmigungsplanung beachtet.
10	Landratsamt Lörrach vom 24.11.2023	<u>Umwelt</u> Kommunale Abwasserbeseitigung	Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.

	Das häusliche Abwasser ist rechtzeitig vor Bezugsfertigkeit an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.	
	Die im Bebauungsplan enthaltene planungsrechtliche Festsetzung (1.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft/Ausgleichsmaßnahmen, Punkt 1.10.1.1. Pflanzgebot für extensive Dachbegrünung) wird begrüßt.	Wird zur Kenntnis genommen. Keine weitere Abwägung erforderlich.
	Hiermit wollen wir auf unsere Stellungnahme vom 08.10.2021 hinweisen und bitten folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen bzw. die Punkte 1.8 und 1.10.1.3 Vermeidungsmaßnahmen V4 Wasser zu korrigieren: Die Grundstücke 3205 und 3207/2 des Vorhabens liegen innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes 025 Rheinfelden: Tiefbrunnen 1,3 + 4. Für neue Grundleitungen auf den Baugrundstücken (häusliches Abwasser als auch Regenwasser) einschließlich deren Schächte gelten erhöhte Anforderungen an Material und Dichtheit. Im Zuge der Bauausführungsplanung ist zu berücksichtigen, dass Dichtigkeitsprüfungen nach DIN EN 1610 (Druckproben mittels Wasser oder Luft) vor der Inbetriebnahme der neuen Leitungen durchzuführen sind. Ferner sind Grundleitungen und Schächte so herzustellen, dass alle 10 Jahre wiederkehrende Dichtheitsprüfungen möglich sind. Gemäß der geltenden Rechtsverordnung (RVO) des Landratsamtes Lörrach zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Trinkwasserbrunnen I-IV der Stadt Rheinfelden vom 07.02.1997 ist nach § 3 Abs. (1) Ziffer 11 das Versickern und Versenken von Abwasser verboten (ausgenommen ist das breitflächige Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser (z.B. Dachflächenwasser)). Das Landratsamt Lörrach kann im Einzelfall auf Antrag eine Befreiung von den Verbotsbestimmungen gemäß § 7 Abs. 1 der Rechtsverordnung erteilen, wenn das Einvernehmen der unteren Wasserbehörde vorliegt. Aus Sicht des Grundwasserschutzes kann einer Befreiung nur dann zugestimmt werden, wenn überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern oder eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften wegen besonderer Schutzvorkehrungen nicht zu besorgen ist. Im Zuge des Entwässerungskonzeptes empfehlen wir die Bestimmung der genauen Lage der Versickerungsanlage und die Durchführung des	Wird berücksichtigt. Die Punkte 1.8 und 1.10.1.3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden entsprechend korrigiert. Anregungen werden zusätzlich unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen

	Sickerversuches an dem Ort der zukünftigen Versickerungsanlage (das gleiche wurde in dem Kapitel 2 Hinweise unter dem Punkt 3.5 Geotechnik empfohlen).	
	Bei dezentraler Beseitigung von Regenwasser über private Leitungen in ein Gewässer oder eine Versickerungsanlage von unbeschichteten Kupferblech-, Zinkblech-, Titanzinkblechdächern ist vom Grundstückseigentümer eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt einzuholen. Diese wird nur erteilt, sofern geeignete Vorbehandlungsanlagen erstellt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Anregung wird unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
	Grundwasserschutz Der Bebauungsplan liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „WSG 025 Rheinfelden: Tiefbrunnen 1, 3+4“. Die geltende Rechtsverordnung vom 07.02.1997 sowie die Änderung vom 02.12.2015 ist zu beachten und einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Rechtsverordnung bestimmte Handlungen / Maßnahmen / Nutzungen grundsätzlich verbietet oder einschränkt. Befreiungen von der Rechtsverordnung müssen beim Fachbereich Umwelt, Sachgebiet Umweltrecht, gestellt werden. <u>Hinweis:</u> Die eingesetzten Maschinen und Geräte dürfen kein Öl oder Treibstoff verlieren. Eine ausreichende Menge an Ölbindemitteln ist vorzuhalten. Mit Öl verunreinigtes Erdreich ist sofort abzutragen und als Abfall zu entsorgen. Wassergefährdende Stoffe müssen in Auffangbehältern gelagert werden, die den Inhalt aller Lagebehälter zurückhalten können.	Wird zur Kenntnis genommen. Anregungen werden unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
	Oberflächengewässer / Hochwasserschutz / Starkregen <u>Starkregenereignisse:</u> Wir weisen darauf hin, dass bei der Planung schon evtl. eintretende Starkregenereignisse zu berücksichtigen sind, indem evtl. anfallendes Überflutungswasser möglichst schadlos durch das Baugebiet abgeführt werden kann.	Wird zur Kenntnis genommen. Anregung wird unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
	Altlasten & Boden Keine Anregungen oder Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.
	<u>Landwirtschaft und Naturschutz</u> Landwirtschaft Das Plangebiet für die 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 im Norden angrenzende Flurstück 3204 wird als Acker genutzt. Bei der Bewirtschaftung von Ackerflächen werden regelmäßig Pflanzenschutzmaßnahmen während der Vegetationsperiode	Wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Gebäude liegen überwiegend mit entsprechendem, ausreichendem Abstand zu den

	durchgeführt. Auch bei Einhaltung der guten fachlichen Praxis kann es in Einzelfällen zu Pflanzenschutzmittelabdrift kommen. Deshalb ist darauf zu achten, dass ein ausreichend großer Abstand zu den landwirtschaftlichen Flächen eingehalten wird. Hierbei wird der Abstand i.d.R. von der Bebauungsgrenze (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 zur Grundstücksgrenze nicht unterschritten werden. Neben einem wirksamen Abstand kann auch die Anpflanzung von Hecken oder Bäumen einen Eintrag von Pflanzenschutzmittelabdrift verringern. Die Hecke sollte in der Höhe und Dichte eine gleichmäßige Struktur aufweisen und keine Lücken beinhalten. Als Heckenpflanzen eignen sich z.B. Hainbuche oder Liguster, da mit diesen Pflanzen bereits zum Zeitpunkt der ersten Anwendung, im April/Mai, eine ausreichend dichte Belaubung erzielt werden kann. Weitere Alternativen zur Abstandsreduzierung sind Mauern oder ein Erdwall in gleicher Höhe, evtl. mit zusätzlicher Bepflanzung. Im Süden ist das Plangebiet durch die Bepflanzung mit einer Hecke ausreichend vor möglichen Emissionen von der angrenzenden Ackerfläche geschützt. Für die Erschließung der umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, insbesondere zur östlich gelegenen Wiese muss die Zuwegung für die landwirtschaftlichen Maschinen jederzeit gewährleistet sein. Die landwirtschaftlichen Wege sind auch künftig so auszulegen, dass die heute gängigen landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge dort jederzeit uneingeschränkt fahren können. In der Bauphase ist zu berücksichtigen, dass die Bewirtschaftung und der Zugang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht behindert werden und dass die umliegenden Flächen nicht unnötig befahren werden.	angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Empfehlung wird unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
	Naturschutz und Landschaftspflege <u>Eingriffsregelung:</u> Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienlager Ruhrberg“ ist mit Eingriffen in den Naturhaushalt, namentlich Arten und Biotoptypen (Zerstörung Lebensraum), Boden (Versiegelung) und das Landschaftsbild verbunden, so dass eine Aufarbeitung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich ist. Der Umweltbericht ist klar, plausibel und nachvollziehbar dargestellt. Die Eingriffs-/	Wird zur Kenntnis genommen. Artenschutz Siebenschläfer: Ca. 3 Monate vor dem Abriss der einzelnen Gebäude muss eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Dabei wird

	Ausgleichsbilanzierung ist gut dargestellt und mit den vorgeschlagenen konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fachlich sinnvoll abgearbeitet. Die Maßnahmenvorschläge im Grünordnungsplan sind z.T. eine deutliche Verbesserung. Allerdings liegen uns Hinweise für das Vorkommen von Siebenschläfern vor. Um eine Tötung der Tiere zu vermeiden sind Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Den Anforderungen von § 1a BauGB wird ansonsten weitestgehend Rechnung getragen.	festgestellt, ob Siebenschläfer die Gebäude nutzen und welche Artenschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Ein entsprechender Hinweis wird unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
	<u>Artenschutz:</u> Durch die Aufstellung einer Bauleitplanung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht direkt verletzt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausgeblendet werden können. Für das Erfordernis der Vollzugsfähigkeit des Plans ist die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote bereits im Verfahren der Planaufstellung notwendig, da durch artenschutzrechtliche Belange ein dauerhaftes Hindernis für den Vollzug des Bauleitplans gegeben sein könnte. Es gibt hier Hinweise zur Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse. Dies ist bislang unberücksichtigt. Daher sind die bestehenden Gebäude sind auf Nutzung von Fledermäusen zu überprüfen und gegebenenfalls Maßnahmen zu treffen die das Eintreten der Verbotstatbestände ausschließen. Darüber hinaus bestehen keine Bedenken zu den Ausführungen des besonderen Artenschutzes.	Wird zur Kenntnis genommen. Artenschutz Fledermäuse: Ca. 3 Monate vor dem Abriss der einzelnen Gebäude muss eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt werden. Dabei wird festgestellt, ob Fledermäuse die Gebäude nutzen und welche Artenschutzmaßnahmen durchzuführen sind. Ein entsprechender Hinweis wird unter HINWEISE in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
	<u>Waldwirtschaft</u> Anhand der Antragsunterlagen zur geplanten Änderung des BP „Ferienanlage Ruhrberg“ in der Stadt Rheinfelden wird ersichtlich, dass innerhalb des Plangebietes keine forstrechtlichen Belange betroffen sind. Außerhalb des Bebauungsplans stockt auf den Flurstücken 3207/3, 3172/1 und 3171 der Gemarkung Hertens Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz. Deshalb ist der Waldabstand von 30 m nach § 4 Abs. 3 LBO grundsätzlich einzuhalten. Durch Anpassung der Baufenster (Abrücken) konnte der Waldabstand in nord-östlicher Richtung eingehalten werden. Im süd-östlichen Bereich wird der Waldabstand nach § 4 Abs. 3 LBO weiterhin nicht eingehalten. Mit einer Waldrandgestaltung/niederwaldartigen Bewirtschaftung könnte man nach Ansicht der Unteren Forstbehörde diesen Umstand der Unterschreitung des Waldabstandes grundsätzlich abhelfen. Diese Auffassung teilt die Höhere Forstbehörde mit Stellungnahme vom 21.11.2023 nicht und verweist auf die aktuelle Rechtsprechung. Nach der Rechtsprechung herrscht im 30 m	Der städtebauliche Entwurf / B-Plan wird dahingehend überarbeitet, dass mit den festgesetzten Baufenstern der Waldabstand von 30 m eingehalten wird, so dass eine Waldumwandlung nicht erforderlich ist. Aufgrund der Verlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine 2. Offenlage notwendig und durchgeführt.

		Waldabstand ein striktes Bauverbot, dass auch keiner Ermessenentscheidung unterliegt. Wir bitten dies zur Kenntnis zu nehmen.	
11	IG Velo Ortsgruppe Rheinfelden 24.11.2023	In den planungsrechtlichen Festsetzungen werden Flächen für Stellplätze und Carports in zwei separaten Bereichen ausgewiesen. Dort werden Abstellplätze für Fahrräder nicht erwähnt. Lediglich im Prüfschema findet sich die Bemerkung "Flächen für E-Ladesäulen (PKW und Fahrräder) vorsehen" und wird mit "erfüllt" bewertet. Wir bitten darum eine ausreichende Zahl überdachte Fahrradstellplätze einzuplanen. Diese Stellplätze müssen der Landesbauordnung entsprechen. Wir weisen besonders darauf hin, dass Fahrradstellplätze so ausgestattet sein müssen, dass eine Anschließmöglichkeit für den Fahrradrahmen und ein Anlehnbügel für einen sicheren Stand vorhanden ist als sichere Diebstahlsicherung. Dies ist heute bei der zunehmenden Zahl von hochwertigen und teuren E-Bikes besonders wichtig. Einfache Vorderradständer sind nicht zulässig. Auch sollten die Abstellplätze wettergeschützt sein. In den Begründungen für die Planung wird aufgeführt, dass die geplante Anlage nicht nur durch Feriengäste, sondern auch durch die Bevölkerung der Region und die Menschen die den Fahrrad-/Wanderweg, welcher durch die Ferienanlage führt, genutzt werden kann. Deshalb würden wir uns freuen, wenn Fahrradstellplätze ausdrücklich und konkret in die Planung eingearbeitet würden.	Anregung wird berücksichtigt. Die geplante Anlage für Stellplätze entlang des Maiackerweges wird in Fläche für eine „Fahrradabstellanlage“ umgewandelt. Dort können Ladesäulen für E-Fahrräder zur Verfügung gestellt werden. Die Anzahl der Stellplätze für PKW und Fahrräder werden entsprechend der Landesbauordnung (LBO) im anschließenden Bauantragsverfahren berechnet.
12	RP Freiburg, Ref. 4 Abt. Mobilität, Verkehr & Straßen vom 30.11.2023	Keine Einwände	Wird zur Kenntnis genommen. Keine Abwägung erforderlich.
13	Bürger 1 vom 25.10.2023	Es wird behauptet, dass das Gebiet nicht im Landschaftsschutzgebiet Dinkelberg-Süd liegt. Der Bürger war selbst bis 2014 Gemeinderat und ist überzeugt, dass der Großteil der Planung innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Dies ist entscheidend, da innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes bauliche Veränderungen nur an bestehenden Gebäuden vorgenommen werden dürfen. Laut dem Bürger ist der Bebauungsplan daher nicht zulässig. Aus dem Plan ist der Verlauf des Landschaftsschutzgebietes Dinkelberg zudem nicht ersichtlich.	Wird zur Kenntnis genommen. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) ist im Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Abgrenzung zum LSG.

Rheinfelden (Baden), 25.03.2024
60/601/ Alexandra Foglia