BEBAUUNGSPLAN „FERIENANLAGE RÜHRBERG“

Begründung zur 2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

März 2024

Rainer Waßmann

Stadtplaner, Dipl.-Ing. (TU)
Mühlstraße 10
88085 Langenargen
Telefon +49 (0) 7543 302 8812
Mobil +49 (0) 173 599 23 75
E-Mail rainer.wassmann@planwerkstatt-bodensee.de

Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden)
Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)
07623/95-346 | f.foglia@rheinfelden-baden.de
Bearbeitung: Alexandra Foglia

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 10.650 m², mit den Flurstücken Nr. 3205 und 3207/4 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 3207/ 2+3.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch das Flurstück Nr. 3204,
Im Osten	durch die Flurstück Nr. 3169/1, 3207/1 und 3172/1 sowie durch Teilflächen der Flurstücke Nr. 3171 und 3207/3 und einer Teilfläche der Wegefläche Flurstück Nr. 3206,
Im Süden	durch die Flurstücke Nr. 3177 und 3178/1,
Im Westen	durch das Wegeflurstück Nr. 3208 und einer Teilfläche der Wegefläche Flurstück Nr. 3206.

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Luftaufnahme aus Richtung Süden

Luftaufnahme aus Richtung Norden

Das Plangebiet befindet sich auf dem Rührberg und stellt eine bestehende Ferienhausanlage aus den 60er Jahren dar.

Das Plangebiet grenzt im Osten an ein Landschaftsschutzgebiet an.

Die Grundstücke, die überplant werden sollen, befinden sich in Privatbesitz.

Die Ver- und Entsorgung, die Löschwasserversorgung und die Verkehrserschließung im Plangebiet sind gesichert.

Südansicht Ferienhaus

Nordansicht Gemeinschaftshaus

3. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rheinfelden-Schwörstadt stellt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs für das Plangebiet „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung -Internationales Jugendcamp- dar. Die Planung entwickelt sich somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Natur- und Landschaftsschutz

Die von der Planung betroffenen Flächen liegen außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

5. ANLASS DER PLANUNG

Die Gruppen- und Ferienhausanlage aus den 60-70er Jahren ist nicht mehr zeitgemäß in ihrer Nutzungsmöglichkeit und in ihrem baulichen Zustand. Die Ferienhausanlage soll daher erneuert werden.
Erstellt werden sollen Wohngebäude für Familien und Kleingruppen sowie Veranstaltungs- und Gemeinschaftsgebäude, in Holzbauweise.
Dazu kommt eine Naturbühne und ein Außenraumkonzept - nicht nur für die Feriengäste, sondern auch für die Bevölkerung der Region und die Menschen die den Fahrrad-/ Wanderweg, welcher durch die Ferienanlage führt, nutzen.

Das geplante Raumprogramm spiegelt die unterschiedlichen Bedürfnisse von Familien und Gruppen wider, der Außenraum die Bedürfnisse der verschiedenen Zielgruppen.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante neue Ferienhausanlage in diesem Sondergebiet herzustellen, sollen durch einen Bebauungsplan die erforderlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen werden.

6. PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB / VERFAHRENSSTAND

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen. Das Vorhaben mit der geplanten Nutzung einer neuen Ferienhausanlage ist daher auf der Basis des geltenden Planungsrechts nicht zulässig. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienanlage Rührberg“ erforderlich.

Umweltprüfung
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB einschließlich dem Themenfeld Artenschutz durchgeführt. Beide Untersuchungen werden als Anlage zur Begründung dem Bebauungsplan beigefügt.
Im Rahmen des Umweltberichtes wird ebenfalls geprüft, in welcher Form Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden können. Dies erfolgt in Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach.

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 22.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ferienanlage Rührberg“ beschlossen und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte einzuleiten.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB
Die Bürger wurden über die Planungsziele frühzeitig informiert. Vom 06.09.2021 bis 08.10.2021 wurde die Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Am 28.09.2023 hat der Gemeinderat die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 23.10.2023 bis 24.11.2023. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen zum Waldabstand wurde eine Umplanung des städtebaulichen Entwurfes notwendig. Da dadurch nun die Grundzüge der Planung berührt werden, wird eine erneute Auslegung erforderlich.

7. GENERELLE ZIELE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan liegen folgende grundsätzlichen Planungsziele zugrunde:

- Sondergebiete (SO_1 + SO_2) gemäß § 10 BauNVO
- Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse
- Festsetzungen einer höchstzulässigen überbaubaren Grundfläche (GR) in m²
- Im SO_1 Festsetzung einer höchstzulässigen Traufhöhe (TH) talseitig in ü.NN
- Im SO_1 abweichende Bauweisen für Gebäudelängen bis max. 20 m, im SO_2 offene Bauweise
- Schaffung einer Streuobstwiese im Waldabstand als Ausgleichsmaßnahme

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Sondergebietes erfolgt, wie im Bestand, über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Maiackerweg“.
Bauliche Maßnahmen im Bereich der Erschließungsstraße sind nicht erforderlich.

8.2 Versorgung und Entsorgung

Die notwendigen Medien zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs werden an die vorhandenen Leitungstrassen angebunden.
Die Dimensionierung der vorhandenen Kanalisation ist ausreichend bemessen.
Die Entwässerung für das Plangebiet ist im modifizierten Trennsystem geplant.

Die Wahl der Oberflächenwasserbehandlung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit dem Landratsamt Lörrach. Auf den Grundstücken ist nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von privaten Hof- und Dachflächen flächig zu versickern.

Das anfallende häusliche Schmutzwasser ist zentral an die bestehenden Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
Das Planungsgebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes WSG 025 Rheinfelden: Tiefbrunnen 1, 3+4.

8.3 Umweltbelange

Die Gruppen- und Ferienhausanlage „Rührberg“ aus den 60-70er Jahren ist nicht mehr zeitgemäß in ihrer Nutzungsmöglichkeit und in Ihrem baulichen Zustand. Die Ferienhausanlage soll daher erneuert werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienanlage Rührberg“ erforderlich. Im Rahmen des Umweltberichtes/ Grünordnungsplanes wurden die Schutzgüter abgeprüft.

Durch die Umgestaltung der B-Plan-Fläche, insbesondere durch die Anlage der Streuobst- und Magerwiese sowie die Pflanzung von 16 Einzelbäumen, können im Vergleich zum Ausgangsbestand höherwertige Biotoptypen geschaffen werden und ein Ökopunkte-Plus von **5.897 ÖP** generiert werden.

Bei Umsetzung des Grünordnungsplans verbessern sich, im Vergleich zum heutigen Zustand, die ökologischen Verhältnisse im B-Plan-Bereich. Das Defizit an Ökopunkten im Schutzgut Boden kann schutzgutübergreifend mit der Überkompensation im Schutzgut

Pflanzen vollständig ausgeglichen werden. In die übrigen Schutzgüter wird nur unwesentlich eingegriffen bzw. eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Zustand erreicht. Weitere Details sind dem Umweltbericht - Grünordnungsplan (Stand 22.03.2023) von proEco GmbH aus Wehr zu entnehmen.

9. ALTLASTEN

Kennzeichnungspflichtige Flächen nach § 9 (5) BauGB sind nicht bekannt. Das Plangebiet stellt keine Altlastenverdachtsfläche dar.

10. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung werden in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um für das geplante Vorhaben ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen.

Art der baulichen Nutzung
Von der Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan entsprechend der geplanten Nutzung ein „Sondergebiet“ (SO_1 + SO_2) im Sinne von § 10 BauNVO fest, mit der Zweckbestimmung: Ferienanlage für kirchliche und soziale Zwecke.
Im SO 2 sind Gemeinschaftshäuser zur Versorgung des Gebiets zulässig. In den Gemeinschaftshäusern ist auch die Übernachtung von Feriengästen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gem. § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Der Bebauungsplan trägt dieser Maßgabe dadurch Rechnung, dass er eine höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, eine höchstzulässige überbaubare Grundfläche (GR) für die einzelnen Baufenster und die Höhe der baulichen Anlagen in Form einer höchstzulässigen Traufhöhe (TH) sowie Firsthöhe (FH) festsetzt.

Diese Festsetzungen fügen sich in die in § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegten Obergrenzen ein und gestatten die geplante Bebauung.
Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 darf die zulässige überbaubare Grundfläche bis zu 50 % überschritten werden. Öffentliche und nachbarliche Belange werden nicht beeinträchtigt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Um eine „kleinteilige“ Bebauung zu sichern, wird eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt, hierbei sind Gebäude mit unterschiedlichen maximalen Längen innerhalb der einzelnen Baufenster zulässig.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen (i.S.v. § 23 BauNVO), über die nicht hinaus gebaut werden darf, Gebäude und Anlagen können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Bezugnahme auf die geplante Nutzung in Abhängigkeit der sonstigen Fest-

setzungen flächenhaft ausgewiesen und sollen die künftige Bebauung mit einem angemessenen Spielraum zulassen. Die baurechtlich erforderlichen Abstandsflächen müssen eingehalten werden.

Verkehrserschließung
Die verkehrstechnische Anbindung des Sondergebietes erfolgt, wie im Bestand, über die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche „Maiackerweg“. Die Erschließungsstraße wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.

Nebenanlagen / Flächen für Stellplätze und Carports
Im Plangebiet wird ein Stellplatzbereich für Fahrräder (FSt) und ein Stellplatzbereich für PKW (St) ausgewiesen. Bei Errichtung einer Garage oder eines Carports sind diese mit Flachdach zu versehen. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen und entsprechend der Photovoltaik-Pflichtverordnung mit PV-Anlagen auszustatten.
Im gesamten restlichen Sondergebiet sind Garagen, Carports oder Stellplätze nicht zulässig.

Angrenzende Wälder
Zu den nord-östlich und süd-östlichen angrenzenden Waldflächen wird die vorgeschriebene Waldabstandsfläche von 30 m eingehalten.

Ausgleichsflächen
Zum nordöstlich angrenzenden Waldbestand ist ein Waldabstand von 30 m einzuhalten, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist. In dieser „Abstandsfläche“ soll auf einer Fläche von ca. 900 m² als **Ausgleichsmaßnahme** eine Streuobstwiese angelegt werden.
Die im Plan festgesetzte **private Grünfläche** hat die Zweckbestimmungen: Ausgleichsfläche für Sondergebietsnutzung.
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorzusehen

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften zur **äußeren Gestaltung** der baulichen Anlagen orientieren sich an der exponierten Umgebung und dem Einfügen der Gebäude an diese.

Dachform, Dachgestaltung
Festgesetzt werden für die Hauptgebäude Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 ° bis 15 ° als zulässige Dachform, um die Gebäude niedrig zu halten. Zur Nutzung von Sonnenenergie sind die entsprechenden Anlagen auf den Dächern erlaubt. Dachaufbauten werden zugelassen.

Fassadengestaltung
Die örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung dienen der gestalterischen Einbindung der Ferienanlage in die natürliche Umgebung und berücksichtigen den Umwelt- und Artenschutz.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen
Die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen dienen der Verringerung der thermischen Belastung durch Aufheizung und verringern bzw. verzögern den Oberflächenabflusses (insbesondere bei Starkregenfällen).

Stellplätze
Es wird ein gestaffelter Stellplatzschlüssel festgesetzt, um die erforderliche Stellplatzfläche einzuschränken.

Einfriedungen
Die Regelungen zu Einfriedungen dienen der gestalterischen Einbindung der neuen Bebauung in die Landschaft. Ebenso sind Hecken geeignet um einen Eintrag von Pflanzenschutzmittelabdrift zu verringern.

13. BODENORDNUNG

Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich

Rheinfelden (Baden), 25.03.2024