

Satzung der Stadt Rheinfelden (Baden)

über

den Bebauungsplan „Degerfelden Süd – 4. Änderung“

in Degerfelden

Der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden hat am **xx.xx.xxxx**

den Bebauungsplan „Degerfelden Süd – 4. Änderung“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), letztmals geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), letztmals geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), letztmals geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), letztmals geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
5. § 4 der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1) -- GemO BW.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht der Plangebietsabgrenzung des zeichnerischen Teiles des Bebauungsplans (Lageplan).

§ 2

Bestandteile

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

- a) textlichem Teil - Bebauungsvorschriften - vom xx.xx.xxxx
- b) zeichnerischem Teil, M. 1:1000, mit Übersichtsplan, M. 1:5000 vom xx.xx.xxxx

beigefügt ist

die Begründung zum Bebauungsplan

der Umweltbericht mit integrierter artenschutzrechtlicher Einschätzung vom 23.05.2016

§ 3

Außerkraftsetzungen und Erweiterung

Durch das Deckblatt der vierten Änderung wird der Bebauungsplan „Degerfelden Süd“ (Rechtskraft vom 12.10.1992) um den Teilbereich der vierten Änderung erweitert bzw. überlagert.

Der zeichnerische Teil, die planungsrechtlichen Festsetzungen (I) und die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften (II) werden außer Kraft gesetzt.

§ 4

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Rheinfelden, den

In Kraft getreten am

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Bebauungsvorschriften

1. **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Die Bauflächen der 4. Änderung werden als eingeschränktes GE (Gewerbegebiet) gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke.
Gemäß § 1 Abs. 6, Ziffer 1 BauNVO sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig.
2. **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB**
Gem. § 16 - 19 BauNVO erfolgt die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Eintrag der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Firsthöhe im zeichnerischen Teil.
Die maximale Firsthöhe ist vom geplanten Geländeneiveau aus zu messen.
Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.
Aufschüttungen im Plangebiet sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m über dem gewachsenen Boden zulässig.
3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzungen von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgelegt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).
4. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIA des Wasserschutzgebiets „025 Rheinfeldern“. Es gilt die Rechtsverordnung des Landratsamts Lörrach vom 07.02.1997 in der Fassung vom 02.12.2015 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Trinkwasserbrunnen der Stadt Rheinfeldern.
Die Versiegelungen auf Gewerbeflächen sind der Rechtsverordnung anzupassen.
Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen gegenüber dem Schutzgut Grundwasser wird eine flächige Vollversiegelung der Gewerbeflächen vorgeschlagen.
Eine Versickerung ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet unzulässig.
Bezüglich der Entwässerung gelten erhöhte Anforderungen, die dem Merkblatt „Anforderungen an Rohrleitungen und Schächte bei Grundstücksentwässerungen“ (LRA Lörrach, Fachbereich Umwelt) zu entnehmen sind.

Andere Lösungen zur Behandlung des anfallenden Regenwassers müssen von den zuständigen Behörden (Landratsamt Lörrach, Stadt Rheinfeldern) genehmigt werden.

Auf der geplanten Garage ist eine Dachbegrünung anzubringen.

Anlage Trockenbiotopstrukturen für Zauneidechse

Innerhalb der nördlich gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mind. 2 Steinriegel mit einer Grundfläche von insgesamt mindestens 30 m² anzulegen.
Die Strukturen sollen als Ganzjahreshabitat angelegt werden. Im Gelände ist eine Bodengrube von mindestens 80 cm auszuheben. Diese ist mit großen Steinen und Totholzteilen ebenerdig zu befüllen. Anschließend wird die Grube mit Sand aufgefüllt. Auf die befüllten Gruben sind dann weitere Steine unterschiedlicher Körnung und Größe sowie weiteres Totholz einzubauen, sodass eine etwa 50 cm hoher Steinriegel entsteht.

Extensivierung Grünlandfläche

Die Fettweidenfläche von Flst. Nr. 1290 und 1289 (Gemarkung Eichsel) wird zukünftig durch eine Nutzungsextensivierung auf 1.300 m² ausgemagert. Die Fläche muss als einzelne Parzelle ausgezäunt werden. Als Initialpflege ist die Grünlandfläche im Spätherbst abzustriegeln und im folgenden Frühjahr eine Einsaat mit einer Blütmischung gemäß eines Artenspektrums der Gesellschaft um die Salbei-Glatthaferwiesen- Gesellschaft oder einer lokalen Heudruschsaat einzusäen. Die Beweidung durch zwei Pferde kann bis zu zweimal jährlich stattfinden. Eine Pflegemahd kann alle zwei Jahre durchgeführt werden. Sofern eine Pflegemahd durchgeführt wird, kann die Fläche nur einmal im Jahr beweidet werden. Eine Düngung der Fläche ist nicht vorgesehen.

Aufwertung naturnaher Waldstandort

Auf Flst Nr. 2878 (Gemarkung Degerfelden) soll ein bestehender Kratzbeer- Bestand mit Anteilen an nitrophytischer Saumvegetation und mehreren Einzelbäumen aus Ahorn, Eschen und Schwarzerlen als Buchenwald basenreicher Standorte entwickelt werden.

Das Flurstück liegt entlang des Waidbachs, welcher als Offenlandbiotop nach § 30 BNatSchG ausgewiesen ist. Die Randbereiche sind mit Schwarzerlenschösslingen und älteren Eschen bewachsen. Im Zuge der Flächenaufwertung sollen die Schwarzerlen im Randbereich zum Waidbach hin gefördert werden. Des Weiteren sollen zu den Ahornen Buchen und Hainbuchen angepflanzt werden. Die derzeit dominierende Krautvegetation aus Kratzbeere und Brennnessel soll durch Pflegemaßnahmen zurückgedrängt werden bis ein Kronenschluss erfolgt. Ebenfalls muss die Fläche frei von Neophyten wie Indisches Springkraut, Japanischer Staudenknöterich oder Kanadischer Goldrute gehalten werden.

Artenschutz

Um die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1 – 3 zu vermeiden ist die Eingriffsfläche durch einen reptiliensicheren Schutzzaun von den Lebensräumen der Zauneidechse in den Bereichen im nördlichen Plangebiet parallel zur B 316 abzugrenzen und ein Einwandern von Tieren in den Gefahrenbereich der Baumaßnahme zu verhindern. Das Aufstellen des Schutzzauns ist vor Beginn der Bauarbeiten sowie in außerhalb der Aktivitätsphase der Tiere, also nach Ende Oktober und vor Ende März durchzuführen.

5. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB

Die Pflanzorte der klein- bis mittelkronigen Bäume sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Sie dürfen lagemäßig verschoben werden, wenn die Gesamtbilanz unverändert bleibt und im Bauantrag nachgewiesen wird.

Für alle Baumpflanzungen gilt, sofern nicht anders vermerkt:

Alle Bäume sind als klein- bis mittelkronige standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Die Gehölze sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung (Endabnahme bei Gebäuden und bei Straßen) anzupflanzen.

Empfehlungen für Gehölz- und Baumarten sind im Folgenden aufgeführt. Der Baumstandort ist so zu wählen, dass eine artgerechte Entwicklung des Baumes gewährleistet ist.

Definition der Wuchsformen:

Kleinkroniger Baum (3. Ordnung): 5 – 12 m Höhe

Mittelkroniger Baum (2. Ordnung): 12 – 20 m Höhe

Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein Laubbaum gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen nach zu pflanzen ist.

30 m² der von Versiegelung frei zu belassenden Grundstücksflächen sind gemäß Umweltbericht als Trockenbiotope für Amphibien zu gestalten. Die restlichen Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu pflegen.

Des Weiteren sind insgesamt 6 einheimische, standorteigene und hochstämmige Streuobstbäume auf die Grünlandbestände der Flst.- Nr. 853/2, 1293, 1290, 1289 oder 1304 der Gemarkung Eichsel zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste 1

Vorschläge für sonstige Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume	Acer campestre	Feldahorn
	Acer platanoides	Spitzahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Eberesche
	Sorbus torminalis	Elsbeere

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B.:

Äpfel	Birnen	Kirschen	Nussbäume
Blauacher	Gute Luise	Burlat	Juglans regia
Kaiser Wilhelm	Sülibirne	Beutelsbacher	
Oldenburg	Gelbmöstler	Büttners rote	
Jakob Fischer	Conference	Knorpelkirsche	
Brettacher	Gellerts Butterbirne		
Boskoop	Alexander Lucas		
Gewürzluiken	Schweizer		
Blenheim	Wasserbirne		
Goldrenette			
Trierer			
Weinapfel			
Ananasrenette			
Gravensteiner			
Danziger Kant			
Goldparmäne			
Berlepsch			
Goldrenette			
Bohnapfel			
Zuccalmaglio			

Örtliche Bauvorschriften

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Begrünung gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Zulässig sind Flach- und Pultdächer bis zu einer Neigung von 15 %.

Solaranlagen sind zulässig.

Zum Bauantrag ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 verbindlich mit der Stadtplanungs- und Umweltabteilung abzustimmen.

2. Gebäude und unbebaute Grundstücksflächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO

Gebäudedächer sind extensiv zu begrünen.

Parkplatzflächen sind zu versiegeln.

Rheinfeldern, den

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister

Nachrichtlich übernommene **Hinweise:**

Denkmalschutz

Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Geotechnik

Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB)

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten besteht der oberflächennahe Untergrund aus Schwemmliegungen. Im tieferen Untergrund stehen vermutliche Gesteine der Weitenau-Formation an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LRGB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweist das LRGB auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Grundwasser

Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB)

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets „Rheinfelden: Tiefbrunnen 1 – 4 (LUBW-WSG-Nr. 336 025)

Bohranzeigen und Bohrungsdatenbank

Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB)

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß §4 Lagerstättengesetz beim LGRB. Hierfür steht eine elektronische Erfassung unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen/banz> zur Verfügung.

Die landesweiten Bohrungsdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:

- Als Tabelle: <http://www.lgrbbw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb>
- Als interaktive Karte: http://maps.lgrbbw.de/?view=lgrb_adb

- Als WMS-Dienst:
http://services.lgrbbw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_adb

Geowissenschaftlicher Naturschutz

Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LRGB)

Das LRGB weist darauf hin, dass die Daten des landesweiten Geotop-Katasters im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden kann:

- Als interaktive Karte: http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope
- Als WMS-Dienst:
http://services.lgrbbw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&VERSION=1.1.1&SERVICE=WMS&SERVICE_NAME=lgrb_geotope

Eine Übersicht weiterer im Internet verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

<http://lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen>

Für weitere Fragen oder Anregungen steht das LRGB unter der E-Mail-Adresse:

abteilung9@rpf.bwl.de gerne zur Verfügung. Die aktuelle Version dieses Merkblatts kann im

Internet unter folgender Adresse abgerufen werden:

http://lgrbbw.de/download_pool/rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf

bnNETZE

Gas

Nördlich der Gebietsgrenze befindet sich eine Erdgashochdruckleitung der bnNETZE GmbH, für die erhöhte Schutzanforderungen gelten. Bei Planungen bzw. Baumaßnahmen im nördlichen Planbereich ist diese Leitung zu beachten. Für Informationen bzw. Beratung steht die zuständige Fachabteilung des Regionalcenters Lörrach der bnNETZE zur Verfügung.

bnNETZE

Wasser

Löschwasserversorgung:

Die Überprüfung der Löschwasserversorgung hat gezeigt, dass im Kreuzungsbereich Dahlienweg / Nettenbergstraße maximal 70 -80 cbm/h erreicht werden. Die standardisierte Anforderung im gewerblichen Bereich von 96 cbm/h kann hier nicht erreicht werden. Diese gilt ausschließlich für den Grundschutz nach DVGW W 405. Ein Objektschutz kann nicht bereitgestellt werden.

Die fehlende Löschwassermenge der standardisierten Anforderung von 96 cbm/h kann gegebenenfalls im Bereich des Roten Weges zur Verfügung gestellt werden. Dieses setzt aber einen erheblichen Eingriff in den Verkehrsablauf der Lörracher Straße voraus.

Begründung zum Bebauungsplan „Degerfelden Süd“, 4. Änderung, und den örtlichen Bauvorschriften

Anlass und städtebauliche Zielsetzung:

Die Firma Autohaus Winzer beabsichtigt die Erweiterung ihres Betriebes. Hiervon ist das östlich angrenzende Flurstück Lgb. Nr. 404, Gemarkung Degerfelden, betroffen. Geplant ist eine Fläche zum Abstellen von PKWs herzustellen sowie einen Verkaufscontainer und Garagen zu errichten.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung „Degerfelden Süd, 4. Änderung“, umfasst auch Außenbereichsflächen, so dass die Bebauungsplanänderung (Deckblattverfahren) im zweistufigen Verfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt werden muss.

Lage, Geltungsbereich und Größe der 4. Änderung:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,21 ha. Es wird nördlich von der Lörracher Straße (B 316), südlich vom Dahlienweg, westlich von Gewerbeflächen (Autohaus Winzer) und östlich von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt.

Flächennutzungs- und Bebauungsplan:

Im Flächennutzungsplan sind ca. 90 % des Plangebiets als Außenbereich dargestellt. 10 % des Plangebiets liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Degerfelden Süd“. Eine Flächennutzungsplanänderung ist unumgänglich. Es bestehen die folgenden Optionen:

- Änderung des FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Zuge der Aufstellung des zweistufigen Verfahrens der 4. Bebauungsplanänderung „Degerfelden Süd“.
- Der Bebauungsplanänderung wird die FNP-Änderung im separaten Genehmigungsverfahren vorgeschaltet.

Erschließung:

Das Plangebiet grenzt an den Dahlienweg, einer öffentlichen Erschließungsstraße. Im Dahlienweg befinden sich ein Regenwasserkanal sowie Strom- und Telefonkabel. Eine Wasserleitung befindet sich in der Nettenbergstraße sowie südlich des Roten Weges. Der Schmutzwasserkanal liegt in der Nettenbergstraße und im Roten Weg. Für die im Plangebiet vorgesehene Nutzung ist kein Anschluss an die öffentliche Wasserleitung und an den öffentlichen Schmutzwasserkanal vorgesehen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt solche Anschlüsse notwendig werden, müssen diese privat erstellt werden.

Der bestehende landwirtschaftliche Weg entlang der östlichen Grenze von Flst.-Nr. 2524 (Gemarkung Degerfelden) wird an die Ostgrenze im neuen Plangebiet verlegt.

Umweltbelange

Die Bestandsermittlung erfolgt für den durch den rechtskräftigen Bebauungsplan überlagerten Bereich durch die im zeichnerischen Teil dargestellte Situation. Für die im Außenbereich befindliche Fläche erfolgt die Bestandsermittlung gemäß der tatsächlich im Gelände vorgefundenen Ist- Situation.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2.100 m².

Ca. 170 m² sind im rechtskräftigen Bebauungsplan „Degerfelden Süd“ 3. Änderung als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Etwa 1.930 m² des Geltungsbereiches bestehen aus einer Fettwiesenfläche mittlerer Standorte im Außenbereich.

Durch die Neuausweisung des Plangebietes entstehen folgende Eingriffe:

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch den Verlust von insgesamt ca. 1.930 m² Fettwiesenfläche mittlerer Standorte.

- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden durch die zusätzliche Neuversiegelung und den dadurch bedingten vollständigen Verlust der bereits beeinträchtigten Bodenfunktionen auf einer Fläche von ca. 1.550 m².
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Grundwasser durch die Verringerung der Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 1.550 m².
- Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima/ Luft durch die Zunahme der versiegelten Flächen und den damit einhergehenden Überhitzungserscheinungen auf diesen Flächen.
- Geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes des Ortsrandes durch die Erweiterung der Flächenversiegelung des bestehenden Autohaus Winzer.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen geplant:

- Reduzierung der Flächenversiegelung auf die unbedingt erforderlichen Flächen.
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauarbeiten.
- Fachgerechte Entsorgung oder Wiedereinbau des Oberbodenmaterials.
- Fachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens, wobei die Vorgaben gemäß § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DNI19731 bei der Verwertung von Bodenmaterial einzuhalten sind
- Vorsichtiger Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Substanzen während der Bauarbeiten (z.B. Treib- und Schmierstoffe).
- Einhaltung der Vorgaben der rechtssprechenden Wasserschutzgebietsverordnung.

Artenschutzrechtliche Vermeidung und Minimierung:

- Oberbodenabtrag der Fettwiesenfläche, um Individuen der Zauneidechse innerhalb des Eingriffsbereiches auszuschließen
- Aufstellung eines reptiliensicheren Schutzzaunes vor Beginn der Bauarbeiten im nördlichen Eingriffsbereich

Als Kompensationsmaßnahme innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen geplant:

- Festsetzung von Pflanzgeboten für 8 Einzelbäume innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anlage von Trockenbiotopstrukturen für die Reptilienfauna mit ca. 30 m²
- Anlage einer Dachbegrünung mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes kann das Kompensationsdefizit beim Schutzgut Pflanzen und Tiere durch die grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden.

Daher werden zusätzlich die folgenden **externen Ausgleichsmaßnahmen** umgesetzt:

- Extensivierung einer Fettweide zu einer Magerweide mittlerer Standorte mit 1.300 m² auf Flst. Nr. 1290 und 1289
- Pflanzung von insgesamt 6 standortgerechten, einheimischen und hochstämmigen Obstbäumen innerhalb der Flst.- Nr. 853/ 2, 1293, 1290 und 1289
- Aufwertung eines Kratzbeer- Gestrüpps mit einigen Einzelbäumen zu einer naturnahen Waldgesellschaft auf basenreichem und frischen Standort mit einer Fläche von 2.000 m² auf Flst.- Nr. 2878

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Grundwasser, Klima/ Luft und Landschaftsbild werden über die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen weitestgehend vermieden bzw. minimiert. Die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden über die

grünplanerischen Festsetzungen und über die externen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert. Der beim Schutzgut Pflanzen und Tiere entstandene Kompensationsüberschuss wird zum Ausgleich des Kompensationsdefizites beim Schutzgut Boden verwendet.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (1) Abs. 1-3 gegenüber der Artengruppe Reptilien ist bei Einhalten der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme nicht zu erwarten.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Hochwassergefahrenkarte nicht in einer Überflutungsfläche.

Lärm / Immissionen:

Die Bebauungsplanänderung lässt keine höheren Lärm- bzw. Immissionswerte erwarten.

Begründung zu den Bebauungsvorschriften:

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Degerfelden Süd soll die Entwicklung eines bestehenden Betriebes (Autohaus Winzer) gefördert werden. Aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ist eine Intensivierung des Gewerbes nicht beabsichtigt.

Deshalb wird das Gewerbegebiet insoweit eingeschränkt, dass nur nicht erheblich belästigende Gewerbegebiete zulässig sind. Nicht zulässig sind Anlagen für sportliche Zwecke. Ebenso sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Anlagen auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und Höhenlage gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 gemäß dem westlich angrenzenden Gewerbegebiet festgelegt.

Auf die Geschossflächenzahl (GFZ) und Geschossigkeit wird verzichtet, da die Festlegungen einer Firsthöhe sowie der Baufenster die Gebäudeausmaße ausreichend dimensionieren. Mit der Begrenzung der Geländeaufschüttungen auf maximal 1 m über dem gewachsenen Boden kann im Zuge der beabsichtigten Betriebserweiterung des Autohauses Winzer das Geländeniveau der Erweiterungsfläche an das bestehende Betriebsniveau angepasst werden. Gleichzeitig wird mit der Einschränkung der Aufschüttungen auf maximal 1 m sowie der Einschränkung der Firsthöhe auf maximal 4 m, gemessen von der geplanten Geländehöhe, erreicht, dass Gebäude höchstens 3 m über dem Straßenniveau des Dahlienweges herausragen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Auf der bisherigen landwirtschaftlich genutzten Fläche soll eine PKW-Abstellfläche entstehen. Gebäude sollen auf den neuen Gewerbeflächen nur eine untergeordnete Rolle spielen, so dass nur zwei kleine Baufenster ausgewiesen werden.

Die Festlegung der maximalen Firsthöhen wird auf 4 m, bezogen auf die geplante Geländehöhe, begrenzt, um die Erweiterung in den Bestand einzupassen.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIA des Wasserschutzgebiets „025 Rheinfelden“. Die Rechtsverordnung des Landratsamts Lörrach vom 07.02.1997 zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Trinkwasserbrunnen 1-4 der Stadt Rheinfelden ist zu beachten.

Außerdem gelten bezüglich der Entwässerung erhöhte Anforderungen, die dem Merkblatt

„Anforderungen an Rohrleitungen und Schächte bei Grundstückentwässerungen“ (LRA Lörrach, Fachbereich Umwelt) zu entnehmen sind.
Zum besonderen Schutz des Grundwassers wird eine flächige Vollversiegelung der Gewerbeflächen vorgeschlagen.

Im zeichnerischen Teil werden nicht überbaubare Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB dargestellt.

Um die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) 1 – 3 zu vermeiden ist die Eingriffsfläche durch einen reptiliensicheren Schutzzaun von den Lebensräumen der Zauneidechse in den Bereichen im nördlichen Plangebiet parallel zur B 316 abzugrenzen und ein Einwandern von Tieren in den Gefahrenbereich der Baumaßnahme zu verhindern. Das Aufstellen des Schutzzauns ist vor Beginn der Bauarbeiten sowie in außerhalb der Aktivitätsphase der Tiere, also nach Ende Oktober und vor Ende März durchzuführen.

Ein- und Ausfahrtverbot gem. § 9 Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Aufgrund der Anregungen des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung Straßenwesen und Verkehr, und des Landratsamts Lörrach, Fachbereich Baurecht als Koordinationsstelle, wird am nördlichen Rand des Bebauungsplans ein Ein- und Ausfahrtverbot eingetragen, da keine Ab- und Zufahrt von der B 317 aus möglich sein darf.

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25 a und b BauGB

Im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung wurden die Standorte für Baumpflanzungen gemäß des aufgrund Nr. 1 der örtlichen Bauvorschriften erstellten Freiflächenplans festgelegt. Sie dürfen verändert werden, die Verortung muss jedoch in den Bauanträgen in Form eines Freiflächengestaltungsplans nachgewiesen werden. Eine Einbeziehung der Stadtplanungs- und Umweltabteilung der Stadt Rheinfeldern bei der Wahl der Baumart und des Standorts soll die Umsetzung des Pflanzkonzepts unterstützen. Es besteht ein Pflanzgebot für acht einheimische, standortgerechte Einzelbäume gemäß Pflanzliste 1.

Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Begrünung gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Die Begrenzung der Firsthöhe auf maximal 4 m über geplantem Geländeniveau lässt starke Dachneigungen und Satteldächer nicht zu.

Maßnahmen zur Energiewende, wie z. B. Solaranlagen, sollen dennoch möglich sein. Der Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag dient der Sicherung der Begrünung in Abstimmung mit den Ergebnissen der Grünordnungsplanung.

Gebäude und unbebaute Grundstücksflächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 und 3 LBO

Um die versiegelnde Wirkung abzumildern werden Gebäudedächer begrünt.

Rheinfeldern, den

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister