

# **Bebauungsplan „Ortskern Karsau“, Gemarkung Karsau**

---

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung  
vom 26.01.2026 bis einschließlich 02.03.2026

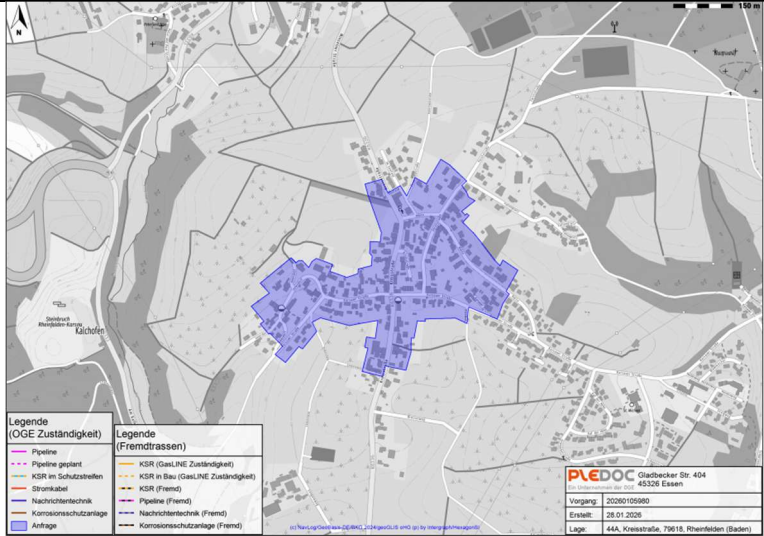
Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

## Bebauungsplan „Ortskern Karsau“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 26.01.2026 bis 02.03.2026  
Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

| Lfd. Nr. | Name/Institution                                                  | Stellungnahme                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Lösungsvorschlag der Verwaltung                                                                                                                                                                                                            |
|----------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1        | Telekom<br>T-NL-SW-PTI-31 Betrieb<br><br>Schreiben vom 28.01.2026 | <p>Vielen Dank für Ihre Anfrage.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden.<br/>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Sollte der weitere Verfahrensverlauf ergeben, dass Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - konkret berührt sind, behalten wir uns vor, unsere Interessen wahrzunehmen und entsprechend auf das Verfahren einzuwirken. Aus diesem Grunde bitten wir Sie um Beteiligung bei den weiteren Planungen.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und unter Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise in den Planungsrechtlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung erfolgt.</p> |
| 2        | PLEdoc GmbH<br><br>Schreiben vom 28.01.2026                       | <p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                                                                                |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                             |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn</li> </ul> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> | <p>Eine weitere Beteiligung erfolgt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|

|   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
|---|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|   |                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |
| 3 | <p>Zweckverband Wasserversorgung Dinkelberg</p> <p>Schreiben vom 03.02.2026</p> | <p>Gerne teilen wir Ihnen mit, dass der Zweckverband Dinkelberger Wasserversorgung keine Bedenken bei der Erstellung des neuen Baugebietes „Ortskern Karsau“ sieht.</p> <p>Die Wasserversorgung ist zum jetzigen Zeitpunkt auch für das geplante Baugebiet gesichert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Wird zur Kenntnis genommen. |
| 4 | <p>Badenova Netze GmbH</p> <p>Schreiben vom 10.02.2026</p>                      | <p><b>Vorbemerkung</b></p> <p>Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, dem Verfahrensträger die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit der Verfahrensträger den Inhalt nachvollziehen kann. Leerzeilen bitte ausfüllen, zutreffendes ankreuzen <input type="checkbox"/></p> |                             |

|   |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                          |
|---|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                              | <p><b>A. Allgemeine Angaben</b></p> <p>Stadt/Gemeinde/Amt Stadt Rheinfelden<br/> <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan „Ortskern Karsau“, Gemarkung Karsau<br/> <input type="checkbox"/> vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)<br/> <input type="checkbox"/> sonstiges Verfahren</p> <p><b>B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange</b></p> <p>Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange:<br/> <b>Badenova Netze GmbH</b><br/> <input type="checkbox"/> Keine Äußerung<br/> <input checked="" type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)</p> <p>1. Einwendung:<br/> <b>keine</b></p> <p>2. Rechtsgrundlage:<br/> <b>entfällt</b></p> <p>3. Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):<br/> <b>entfällt</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:<br/> <b>keine</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und Rechtsgrundlage:<br/> <b>keine</b></p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 5 | Polizeipräsidium Freiburg<br>Führungs- u. Einsatzstab<br>Sachbereich Verkehr | Die vorgelegten Unterlagen zum Bebauungsplan der Stadt Rheinfelden, Ortskern Karsau, wurden aus verkehrspolizeilicher Sicht geprüft.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                              |

|   |                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | Schreiben vom 11.02.2026                                                     | <p>Grundsätzlich bestehen gegen die Planung keine Einwände.</p> <p>Angeregt wird jedoch, die erforderlichen Sichtdreiecke an den Knotenpunkten der öffentlichen Straßen im Bebauungsplan aufzunehmen. In diesem Zusammenhang sollte ergänzend festgesetzt werden, dass innerhalb der maßgeblichen Sichtflächen Einfriedungen, Bepflanzungen oder sonstige bauliche Anlagen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten dürfen, um die erforderlichen Sichtbeziehungen dauerhaft zu gewährleisten.</p> <p>Mit dieser Ergänzung kann aus verkehrspolizeilicher Sicht eine sichere und übersichtliche Verkehrsführung unterstützt werden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Dazu werden die Sichtdreiecke in den Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragen, eine entsprechende Festsetzung getroffen und in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 6 | <p>Regierungspräsidium Freiburg<br/>LGRB</p> <p>Schreiben vom 18.02.2026</p> | <p>Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) im Regierungspräsidium Freiburg nimmt auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen und seiner regionalen Kenntnisse zu den Aufgabenbereichen, die durch das Vorhaben berührt werden, wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen</b></p> <p><b>1.1. Geologie</b></p> <p>Im Plangebiet liegt eine Überdeckung aus den quartären Lockergesteinseinheiten "Lösslehm", "Löss", "Holozäne Abschwemmmassen" und "Rheingletscher-Hochterrassenschotter" vor. Darüber hinaus ist die Festgesteinseinheit "Oberer Muschelkalk" im Untergrund zu erwarten.</p> <p>Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1 : 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zu Ziffer 1. Geologische und bodenkundliche Grundlagen, werden unter Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise in den Planungsrechtlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen.</p>                                                   |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p><u>1.2 Geochemie</u><br/>Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|  |  | <p><u>1.3 Bodenkunde</u><br/>Die bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG können für nicht bereits versiegelte oder baulich überprägte Flächen außerhalb von Siedlungen in Form der Bodenkundlichen Karte 1 : 50 000 (GeoLa BK50) eingesehen werden. Für landwirtschaftliche Flächen sollte vorrangig die frei zugängliche Bodenfunktionsbewertung auf Grundlage der digitalen Bodenschätzungsdaten verwendet werden, da diese im Vergleich zur BK50 lokale Bodeneigenschaften abbildet. Liegt keine solche Bewertung vor, ist die Bodenfunktionsbewertung auf Basis von ALK und ALB heranzuziehen.</p> <p>Gemäß § 13 BNatSchG, § 1a Abs. 2 BauGB sowie § 2 LBodSchAG ist bei der Planung auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.</p> <p>Zusätzlich der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG bei Vorhaben mit Eingriffen in unversiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen ab 0,5 ha ein Bodenschutzkonzept zu erstellen ist. Die Erstellung nach DIN 19639 wird empfohlen, ggf. abweichende Vorgaben der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sind zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.</p> |  |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>2. Angewandte Geologie</b><br/>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                                                        |
|  | <p><b>2.1 Ingenieurgeologie</b><br/>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, wird die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan empfohlen:</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.</p> <p>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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</p> <p>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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene</p> | Die Ausführungen zu Ziffer 2. Angewandte Geologie, werden unter Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise in den Planungsrechtlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen. |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  |  | Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |
|  |  | <p><u>2.2 Hydrogeologie</u><br/>Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                             |
|  |  | <p><u>2.3 Geothermie</u><br/>Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächen-nahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren.</p> <p>Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.</p> |                             |
|  |  | <p><u>2.4 Rohstoffgeologie (Mineralische Rohstoffe)</u><br/>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |
|  |  | <p><b>3. Landesbergdirektion</b><br/><u>3.1 Bergbau</u><br/>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Wird zur Kenntnis genommen. |
|  |  | <p><b>Allgemeine Hinweise</b><br/>Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologie-Daten nach Geologiedatengesetz (GeolDG)</p> <p>Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.</p> <p>Weitere Informationsquellen des LGRB im Internet</p>                | Wird zur Kenntnis genommen. |

|   |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                       |
|---|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                         | <p>Digitale Geodaten und Bohrdaten werden über die Fachanwendungen LGRBgeoportal und LGRBbohrungen bereitgestellt. Dort finden Sie auch weitere Fachinformationen und Downloadoptionen. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.</p> <p>Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.</p> <p>Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Das Merkblatt wird beachtet.                                          |
| 7 | <p>Landratsamt Lörrach<br/>Baurecht</p> <p>Schreiben vom 02.03.2026</p> | <p><b>FB Umwelt</b></p> <p><u>Kommunale Abwasserbeseitigung</u><br/>Das Bebauungsplangebiet ist im wasserrechtlich genehmigten Generalentwässerungsplan (GEP) Karsau vom 20.10.2020 enthalten. Die äußere abwassertechnische Erschließung besteht im Mischsystem. Die hinzukommenden Gebäude können über kurze Anschlüsse an die vorhandene Mischwasserkanalisation der Stadt Rheinfelden angeschlossen werden. Die Überlastung der vorhandenen Kanäle ist durch den Betreiber des öffentlichen Kanalnetzes, Stadt Rheinfelden, zu überprüfen.</p> <p>Zum Bebauungsplan bestehen seitens Sachgebietes Wasser &amp; Abwasser und bezogen auf die kommunale Abwasserbeseitigung keine Anmerkungen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen, welche sich auf die Reduzierung der Flächenversiegelung, den Schutz des Grundwassers sowie die Dachbegrünung beziehen, werden begrüßt.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |
|   |                                                                         | <p><u>Oberflächengewässer / Hochwasserschutz / Starkregen</u><br/>Unsere Belange wurden berücksichtigt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Wird zur Kenntnis genommen.                                           |
|   |                                                                         | <p><b>Boden &amp; Grundwasser</b></p> <p><u>Altlasten &amp; Bodenschutz:</u></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Wird zur Kenntnis genommen.                                           |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                        |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>Im Plangebiet befinden sich keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster eingetragenen Flächen.</p> <p>In den Planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf Seite 8 beim Punkt 3 Altlasten fälschlicherweise das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als zuständige Behörde genannt.</p> <p>Unter Punkt 5 Bodenaushub wird auf die nicht mehr gültige Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums BW für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ verwiesen. Mit Einführung der Mantelverordnung am 01.08.2023 wird die Verwertung von Bodenmaterial in der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung geregelt bzw. in der Ersatzbaustoffverordnung, sofern dieses bei technischen Bauwerken eingebaut werden soll.</p> | <p>Ziffer 3 wird korrigiert.</p> <p>Ziffer 5 wird korrigiert.</p>                      |
|  |  | <p><u>Grundwasserschutz:</u><br/>Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Wird zur Kenntnis genommen.                                                            |
|  |  | <p><b>Versickerung</b><br/>Um der Versiegelung und der dadurch reduzierten Grundwasserneubildung entgegenzuwirken, müssen im Rahmen von den Bauanträgen Kompensationsmaßnahmen geprüft werden, bspw. Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen oder Sammeln von Niederschlagswasser in Retentionszisternen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Wird zur Kenntnis genommen, in den Folgeplanungen beachtet und als Hinweis aufgenommen |
|  |  | <p><b>Dränagen</b><br/>Keller und Tiefgaragen sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und Schichtwasser zu schützen.<br/>Die Verlegung von Dränagen um die Bauwerke und deren Anschluss an die öffentlichen Schmutz - oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.</p>                                                                                                                                                                                                               | Wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis aufgenommen.                                |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                 |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <b>Wassergefährdende Stoffe</b><br>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 und als Hinweis aufgenommen.                                                                                         |
|  |  | <b>Immissionsschutz</b><br>Wir empfehlen eine Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch mit einer Beurteilung, ob es hinsichtlich des Schallimmissionsschutzes zu Nutzungskonflikten zwischen den geplanten Allgemeinen Wohngebiet (Flstk. 59/2, 59/1, 55) und dem Restaurant „Kupferdächli“ oder dem geplanten WA Flstk. 2075 und dem Metallbaubetrieb Steinegger kommen kann.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Der Nutzungskonflikt entfällt, da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als dörfliches Wohngebiet ausgewiesen wird.                   |
|  |  | <b>FB Landwirtschaft und Naturschutz</b><br><br><b>Landwirtschaft</b><br>Es bestehen keine Einwände gegenüber der geplanten Bauleitplanung. Landwirtschaftliche Flächen werden nur in geringstem Maße beansprucht.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Wird zur Kenntnis genommen.                                                                                                                     |
|  |  | <b>Naturschutz</b><br>Es bestehen keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen oder -rechtlichen Bedenken.<br>Wir weisen jedoch darauf hin, dass der Amphibienschutz relevant sein könnte und bitten darum, die folgenden Punkte bei der Offenlage zu berücksichtigen:<br>Europarechtlich streng und/oder besonders geschützte Amphibienarten können an Straßen, deren Entwässerungseinrichtungen sowie in Abwasseranlagen, ohne geeigneter Schutzmaßnahmen zu Tode kommen. Bei den Maßnahmen handelt es sich um verpflichtende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (gem. § 15 Abs 3 bzw. § 44 BNatSchG) die im Rahmen von baulichen Veränderungen oder Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Siedlungswasserwirtschaft, bei Amphibienvorkommen, umzusetzen zu prüfen und umzusetzen sind. Es muss sichergestellt werden, dass so wenig als möglich streng | Wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Amphibien werden in den Umweltbeitrag aufgenommen. |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                    |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | <p>und oder besonders geschützte Amphibienarten zu Tode kommen (Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG).</p> <p>Randsteine stellen für die wandernden Amphibien unüberwindbare Barrieren mit starker Leitwirkung dar. Die Tiere werden direkt in Entwässerungsschächte geleitet, aus denen sie nicht wieder in Freiheit entkommen können und sterben. Entsprechende Amphibienschutzmaßnahmen sind technisch einfach und kostengünstig umsetzbar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Überwindbare Randabschlüsse: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hochborde mit Auftrittshöhe von 7 cm anstelle von 12 cm; (Quelle: ReWS-21)</li> <li>- Neigung der Hochborde 1:1 (45 Grad); (Quelle: ReWS-21)</li> <li>- 2 bis 5 m vor bzw. hinter den Schächten mit einer 1:1 Neigung (45 Grad) ausrichten (Um- und Neubau), oder Belagsrampen anbringen (im Bestand möglich)</li> <li>- Randsteine ca. 20 cm von Schächten zurückversetzen (Um- und Neubau)</li> <li>- Lücken in den Randsteinen (alle 20 m) sowie vor und hinter den Schächten (Um- und Neubau)</li> <li>- flache Entwässerungsrinnen, (Um- und Neubau)</li> </ul> </li> <li>• Schächte als Falle entschärfen <ul style="list-style-type: none"> <li>- engmaschige Abdeckung der Schächte (16 mm anstelle 36 mm); (Quelle: ReWS-21)</li> <li>- Installation von Ausstiegshilfen aus griffigem Material in vorhandenen Schächten; (Quelle: ReWS-21)</li> </ul> </li> </ul> <p>Beide Maßnahmen, überwindbare Randabschlüsse und Ausstiegshilfen müssen kombiniert werden um ausreichend wirksam zu sein. Bis zu 96 % der Tiere können sich, bei Kombination dieser Maßnahmen, aus eigener Kraft wieder befreien und geraten nicht in das Entwässerungssystem.</p> |                                    |
|  | <p><b>Beabsichtigte eigene Planungen, die den o.g. Plan berühren können</b></p> <p>Es wurden keine eigenen Planungen benannt.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> |

|   |                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                             |
|---|--------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|   |                                                  | Wir bitten, uns über das Ergebnis der gemeindlichen Prüfung unserer vorgebrachten Belange gem. § 3 (2) BauGB zu informieren.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Dies wird zugesichert.      |
| 8 | RPA Freiburg LDA<br><br>Schreiben vom 18.02.2026 | <p>Im Planungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunst-<br/>denkmalpflege als auch der archäologischen Denkmalpflege<br/>berührt.</p> <p><b>Bau- und Kunstdenkmalpflege</b><br/>Im Planungsgebiet liegen folgende Kulturdenkmale (Bau- und<br/>Kunstdenkmale) gemäß § 2 DSchG:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Forststraße 11 (Flst.Nr. 0-79)</li> </ul> <p>Einhaus, langgestreckter verputzter Massivbau mit traufseitig<br/>vorstehendem Satteldach, zweigeschossiger Wohnteil, Scheu-<br/>nentor in Korbbogenform, am Ökonomieteil Halbrundfenster,<br/>um 1800 oder 1. Drittel 19. Jahrhundert</p>                                                                                               | Wird zur Kenntnis genommen. |
|   |                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Innerdorf 20 (bei) (Flst.Nr. 0-93)</li> </ul> <p>Brunnen mit längsrechteckigem, an den Kanten abgerundetem<br/>Trog und gedrunenem quadratischem Stock, spätes 19. Jahr-<br/>hundert</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                             |
|   |                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Karsauer Straße 82 (Flst.Nr. 0-255)</li> </ul> <p>Zehntscheune, großer verputzter Massivbau mit Satteldach, an<br/>der Giebelseite Torbogen, 1534 (i), an den Langseiten schmale<br/>Belüftungsschlitze (an der nördlichen Langseite mit gefasten<br/>Gewänden wohl aus dem 16. Jahrhundert), großer Scheunen-<br/>raum mit Unterzug auf Holzstützen, im Dachgeschoss straßen-<br/>seitiger Raum mit Rechteckfenstern (ehem. Armenwohnung der<br/>Gemeinde), Dachkonstruktion liegender Dachstuhl, zur Besitz-<br/>verwaltung der Ordenskommande Beuggen des Deutschen Or-<br/>dens unter Komtur Georg von Andlau erbaut, 1534 (i), (Verän-<br/>derungen 20. Jahrhundert)</p> |                             |
|   |                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Karsauer Straße 82 (bei) (Flst.Nr. 0-255)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |

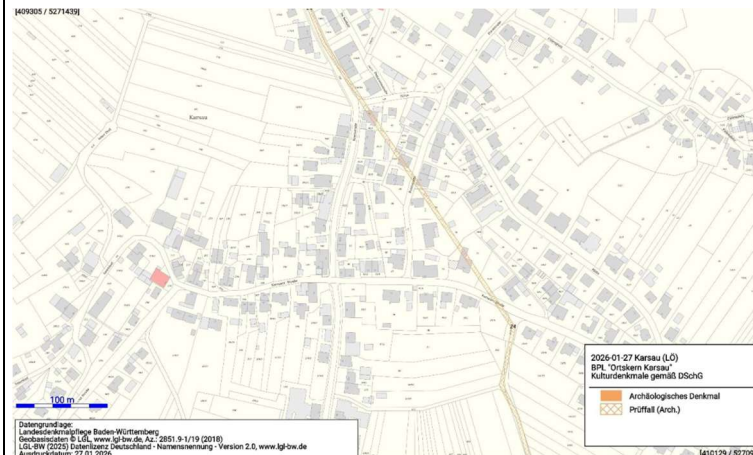
|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                  |
|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | Brunnen, Laufbrunnen mit längsrechteckigem Trog mit abge-<br>schrägten Kanten, Stock mit quadratischem Querschnitt und<br>vierseitigem Giebelaufsatz, 1876 (i)                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                  |
|  |  | • Kreisstraße 36 (Flst.Nr. 0-97)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                  |
|  |  | Streckgehöft, bestehend aus: Wohnhaus, zweigeschossiger<br>Bau, traufseitig weit vorkragendes Satteldach mit Aufschiebling,<br>massives verputztes Erdgeschoss, darüber konstruktives, frei-<br>liegendes Fachwerk, traufseitige Erschließung; daran anschlie-<br>ßend Scheune, verbretterte Holz- und tlw. Massivkonstruktion,<br>Satteldach mit traufseitiger Abschleppung über Scheunentor,<br>18. Jahrhundert |                                                                                                                                  |
|  |  | • Kreisstraße 56 (Flst.Nr. 0-146/16)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                  |
|  |  | Schulhaus, später Rathaus, zweigeschossiger verputzter Mas-<br>sivbau mit bossiertem Werksteinsockel, Walmdach mit Dachrei-<br>ter unter spitzem Helm, seitliche Dachabschleppung über Sprit-<br>zenhaus, Sandsteingliederungen, erbaut als Schulhaus, 1905<br>(a)                                                                                                                                                |                                                                                                                                  |
|  |  | Wir bitten Sie, diese im Plan entsprechend zu kennzeichnen<br>(nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB; siehe fol-<br>gende Karte).                                                                                                                                                                                                                                                                       | Die Kulturdenkmale werden in den Plan aufgenommen<br>und die Hinweise in die Planungsrechtlichen Festsetzun-<br>gen aufgenommen. |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                           |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <div data-bbox="651 215 1400 734"> </div> <p>Die Erhaltung der Kulturdenkmale in ihrem überlieferten Erscheinungsbild liegt im öffentlichen Interesse. Wir weisen Sie darauf hin, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes, bei Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.</p> <p>Wir regen an, die Festsetzungen im Bereich der o. g. Objekte, insbes. die Baugrenzen, enger am Bestand zu orientieren bzw. im Textteil auch darauf hinzuweisen, dass bei Kulturdenkmälern jeweils im Einzelfall zu prüfen sein wird, in welchem Umfang und an welcher Stelle innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche geplante Anbauten genehmigungsfähig sind.</p> <p>Wir regen an, diese Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans zu übernehmen.</p> | <p>Entsprechende Festsetzungen werden aufgenommen.</p> <p>Erfolgt so.</p> |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

### Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich folgenden denkmalrelevanten Objektes

- „Römische oder mittelalterliche Straße“ (Listen-Nr. 24, ADAB-Id. 100151993); Prüffall



Die Erhaltung von Kulturdenkmälern liegt im öffentlichen Interesse. Wir regen an, dem öffentlichen Erhaltungsinteresse im Rahmen einer denkmalgerechten Umplanung Rechnung zu tragen.

Sollte der vorliegende Planungsentwurf zur Umsetzung kommen, ist infolge baulicher Bodeneingriffe mit einem zumindest partiellen Verlust der vorhandenen Denkmalsubstanz zu rechnen. In diesem Fall ist der Veranlasser der Bodeneingriffe gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen

Die „Römische oder mittelalterliche Straße“ (Listen-Nr. 24, ADAB-Id. 100151993); Prüffall wird in den Plan eingetragen und ein Hinweis in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.

|    |                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                               | <p>(z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.</p> <p>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an: <a href="mailto:ToeB-Beteiligung-LAD@rps.bwl.de">ToeB-Beteiligung-LAD@rps.bwl.de</a></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 09 | <p>Naturenergie Netze</p> <p>Schreiben vom 05.03.2026</p>                     | <p>Gegen den Bebauungsplan "Ortskern Karsau" in Karsau haben wir keine Einwände.</p> <p>Auf diesem Bebauungsplan verlaufen Anlagen von uns. Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um in Betrieb befindliche Anlagen handelt und die Weiternutzung zu jeder Zeit gegeben sein muss.</p> <p>Eine entsprechende Planauskunft erhalten Sie online über folgenden Link:<br/><a href="https://planservice.regiodata-service.de">https://planservice.regiodata-service.de</a>.</p> <p>Berücksichtigen Sie dies bei der Planung und sprechen Sie eventuelle Anpassungen und Provisorien rechtzeitig mit uns ab. Der für Sie zuständige Betriebsstützpunkt befindet sich in Zell.</p> | <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und unter Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise in den Planungsrechtlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen und in den Folgeplanungen beachtet.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>                                                                                                                                                                                                          |
|    |                                                                               | <b>PRIVATE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 01 | <p>Privat</p> <p>Schreiben vom 16.02.2026</p> <p>Schreiben vom 19.02.2026</p> | <p>Ich bin Eigentümer vom Hotel-Pension-Jasmin in der Rütte 19 sowie vom Kupferdächli Rütte 16-18 Gaststätte mit Beherbergung.</p> <p>Dabei ist mir aufgefallen das die Grenze zwischen Mischgebiet und Wohngebiet genau beim Gasthaus Kupferdächli verläuft und dies nun im Wohngebiet ist. Dies müsste ja sicherlich auch noch in das Mischgebiet aufgenommen werden.</p> <p>Dies kann ja sicherlich so nicht stimmen.</p> <p>Besten Dank für Ihre Nachricht.</p> <p>Ich erhebe hiermit Einspruch auf das dieses Gebäude Rütte 16-18 Gasthaus Kupferdächli mit Beherbergung plötzlich im Wohngebiet liegen soll. Das bringt für mich erhebliche Nachteile.</p>                | <p>Das Ihr Grundstück Rütte 16-18 (Gaststätte) im Wohngebiet liegt, ist kein Problem und auch stimmig. Gemäß § 4 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften im sogenannten "Allgemeinen Wohngebiet" zulässig. Auch ein "Betrieb des Beherbergungsgewerbe" (Hotel) ist in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig, aber auch in einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.</p> <p>Die Einwendungen werden berücksichtigt und der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes als dörfliches Wohngebiet (MWD) ausgewiesen.</p> |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p><b>Die Einschränkungen für Gewerbebetriebe unterscheiden sich in Wohngebieten und Mischgebieten erheblich,</b> primär begründet durch die unterschiedlichen <b>Lärmschutzgrenzwerte</b> der TA Lärm und die BauNVO (Baunutzungsverordnung).</p> <p>Mischgebiete erlauben eine deutlich stärkere gewerbliche Nutzung als Wohngebiete.</p> <p>Gewerbe im Wohngebiet (Reines Wohngebiet WR / Allgemeines Wohngebiet WA)</p> <p>In Wohngebieten ist die Nutzung vorwiegend auf das Wohnen ausgerichtet.</p> <p>Gewerbe ist nur in sehr engem Rahmen zulässig.</p> <p>Zulässigkeit: Nur "nicht störende" Gewerbebetriebe sind zulässig. Dazu zählen stilles Gewerbe (Büros, Agenturen, Online-Coaching) oder kleine Handwerksbetriebe, die sich in die Umgebung einfügen.</p> <p>Störendes Gewerbe: Kfz-Werkstätten, <b>Gastronomie mit Außenbereich</b>, laute Produktionsbetriebe oder Friseursalons sind in der Regel unzulässig.</p> <p><b>Lärmgrenzwerte (TA Lärm):</b><br/> <b>Reines Wohngebiet: Tags 50 dB(A), nachts 35 dB(A).</b><br/> <b>Allgemeines Wohngebiet: Tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A).</b></p> <p>Einschränkungen: <b>Hohes Verkehrsaufkommen, Lärm oder Geruchsentwicklung</b>, die über das übliche Maß hinausgehen, führen zur Unzulässigkeit.</p> <p>Die angrenzenden Wohnhäuser in der Rütte sind im Mischgebiet. Genau an meinem Gebäude wird die Grenze zum Wohngebiet gezogen obwohl mein Gebäude ein reines Gewerbeobjekt ist. Das hat erhebliche Auswirkungen. Die Planung ist willkürlich und so nicht nachvollziehbar.</p> <p>Verkehrsaufkommen, Gastronomie im Außenbereich, Events sind erheblich eingeschränkt.</p> <p>Ich bitte die Planung soweit zu ändern das mein Gebäude wieder im Mischgebiet liegt.</p> |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Rheinfelden (Baden), den 19.05.2026