

BEGRÜNDUNG
BEBAUUNGSPLAN „ORTSKERN KARSAU“
STADT RHEINFELDEN (BADEN) – GEMARKUNG KARSAU

ENTWURFSFASSUNG | 18. MAI 2026

KOMMUNE:

STADT RHEINFELDEN

Kirchplatz 2, 79618 Rheinfelden (Baden)

vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

PLANUNG:

THIELE³ ARCHITEKTEN UND INGENIEURE GmbH

Engesserstrasse 4a, 79108 Freiburg

Langgässerweg 26a, 64285 Darmstadt

Tel 0761 12021-0

e-mail info@thielehoch3.de

AZ: 05_EW Begründung Ortskern Karsau_18.05.2026.docx

INHALT

1	Allgemeines	3
1.1	Erfordernis der Planung	3
1.2	Städtebauliche Zielstellung	3
1.3	Veränderungssperre	4
1.4	Rechtsverhältnisse	4
1.5	Verfahrensablauf	4
1.6	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
1.7	Eingliederung in die Bauleitplanung	5
1.8	Änderung bzw. Überlagerung bestehender Bebauungspläne	8
2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft - Bewertung und Abwägung nach § 1a BauGB	8
3	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Bauweise	9
3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	9
3.5	Garagen, Carports und Stellplätze	9
3.6	Sichtfelder	10
3.7	Flächen für Versorgungsanlagen	10
3.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
3.9	Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen	11
4	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	11
4.1	Zulässigkeit von Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien	11
4.2	Gestaltung baulicher Anlagen	12
4.3	Weitere Regelungen zur Ausführung von baulichen Anlagen	12
4.4	Regelungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen	12
5	Kostenauswirkung	13
6	Flächenbilanz	13
AUSFERTIGUNG		13

1 ALLGEMEINES

1.1 Erfordernis der Planung

Der Planbereich umfasst den gesamten historischen Dorfkern von Karsau teilweise mit neuzeitlicher Bebauung. Der gesamte Planbereich ist Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB, Bebauungspläne bestehen nicht. Der Planbereich grenzt im Südosten an den Bebauungsplan „Karsauer Straße“ an.

Im Plangebiet bestehen sowohl Baulücken als auch unter- bzw. ungenutzte Freibereiche, oft im Zusammenhang mit zum Teil aufgegebener landwirtschaftlicher Nutzung. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es, städtebauliche Fehlentwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Karsau“ zu verhindern. Das Planungsgebiet zeigt noch wesentliche städtebauliche Strukturen der historischen Bebauung mit Hofanlagen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben auf. Mit der Überplanung muss daher der Prozess der angemessenen Nachverdichtung neu geregelt werden. Zielstellung ist es einen Kompromiss zwischen der Bewahrung der vorhandenen Baustruktur, der vorhandenen Nebenerwerbslandwirtschaft und gegenwärtigen Anforderungen zu erreichen und dabei die städtebaulichen Besonderheiten zu berücksichtigen. Im Hinblick auf die künftigen Klimaanforderungen soll auch ein Übermaß an Verdichtung und Überbauung vermieden werden.

Hinsichtlich der die Aufstellung des Bebauungsplans auslösenden Frage, mit welcher Bebauungsstruktur eine maßvolle Weiterentwicklung des Planungsbereich erreicht werden kann, bestehen seitens der Eigentümer unterschiedliche Interessenslagen, die bei den Planungen berücksichtigt werden müssen.

1.2 Städtebauliche Zielstellung

Im Ergebnis der Voruntersuchungen wurden Vorschläge zur Steuerung der baulichen Entwicklung abgeleitet. Im Kern soll im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine verträgliche Nachverdichtung ermöglicht, aber der Charakter des Ortsteils Karsau bewahrt werden.

Wesentliche Elemente sind hierbei:

- Erhalt des Erscheinungsbildes der Siedlung

- Begrenzung der Bauvolumen
- Einfügung ergänzender Bebauung unter Wahrung der städtebaulichen Grundstruktur
- Reduzierung der Versiegelung
- Erhalt von prägenden Grünstrukturen

1.3 Veränderungssperre

Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre erlassen.

1.4 Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan wird im Sinne von § 30 (1) BauGB als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Er enthält Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Flächen und den örtlichen Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt. Eine freiwillige frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, sowie eine Offenlage werden durchgeführt. Der Geltungsbereich ist ca. 14,8 ha groß. Die zulässige Grundfläche beträgt bei der hier festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 ca. 44.000 m² und bleibt damit deutlich unter dem in § 13a (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB genannten Schwellenwert von 70.000 m² Grundfläche. Die nach § 13a (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB gebotene Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

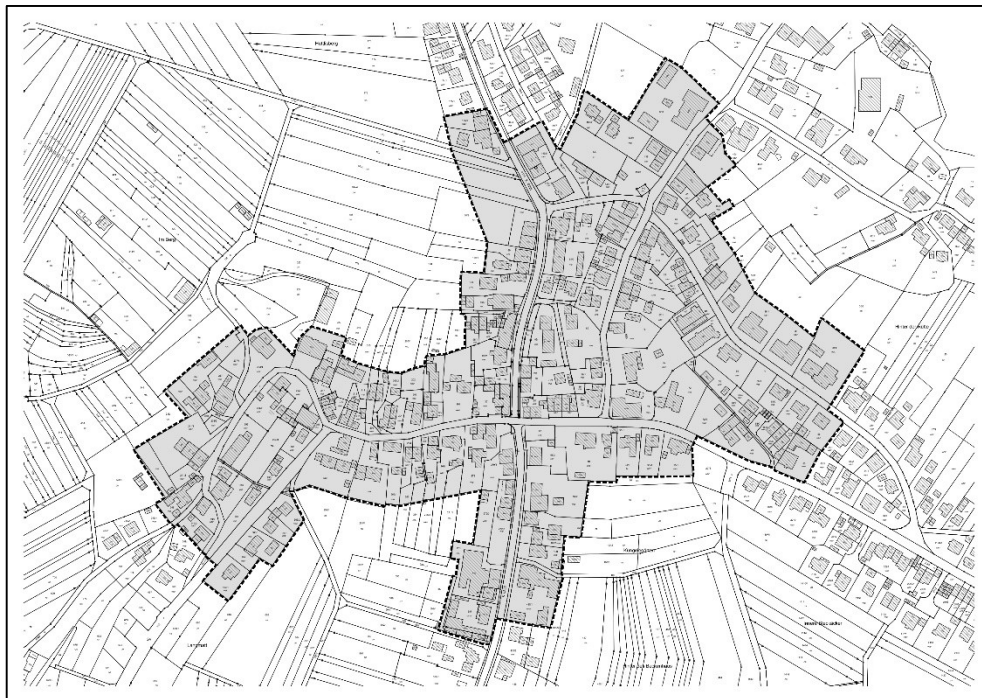
1.5 Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	am 28.09.2023
Öffentlich bekanntgemacht	am 30.10.2023
Beschluss Veränderungssperre	am 28.09.2023
Öffentlich bekanntgemacht	am 30.10.2023
Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung	am 11.12.2025
Öffentlich bekanntgemacht	am 21.01.2026
Frühzeitige Beteiligung	vom 26.01.2026 bis 02.03.2026

Beschluss zur Offenlage	am xx.xx.xxxx
Öffentlich bekanntgemacht	am xx.xx.xxxx
Offenlage	vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx
Satzungsbeschluss	am xx.xx.xxxx

1.6 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortskern Karsau“ ergibt sich aus dem unten abgebildeten Übersichtsplan.



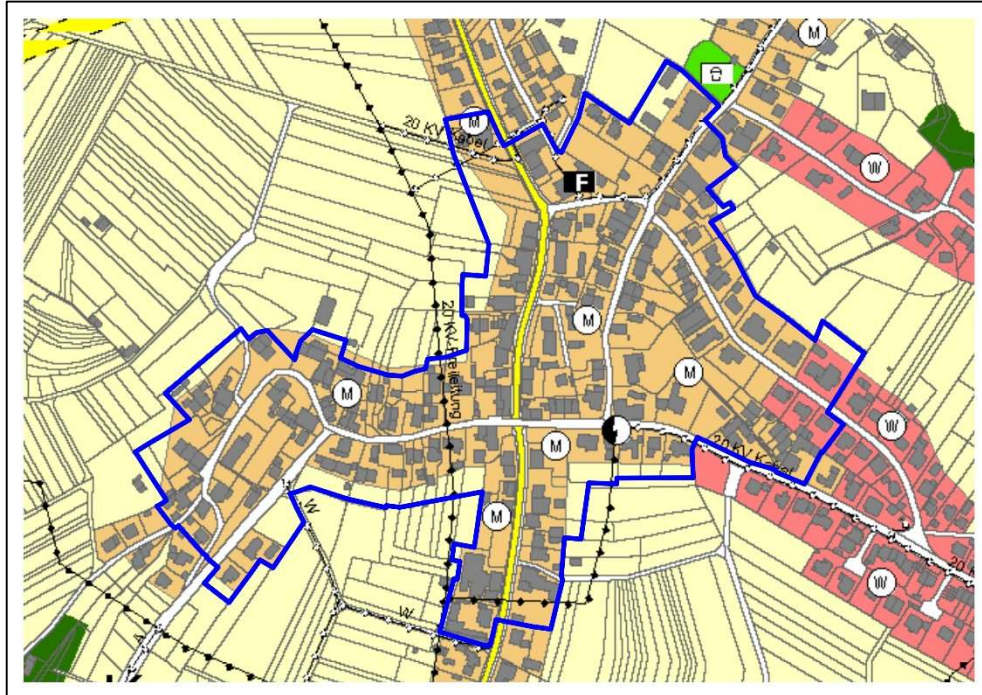
1.7 Eingliederung in die Bauleitplanung

Es handelt sich insgesamt um eine Innenbereichslage. An diesen Bebauungsplan schließt sich im Südosten der Bebauungsplan „Karsauer Straße“ an. Im wirksam gewordenen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Geltungsbereichs als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Die Mischbaufläche folgt der dörflich geprägten Bebauung des alten Dorfkerns von Karsau. Die Bauflächen des vorliegenden Bebauungsplanes werden fast komplett als Dörfli-

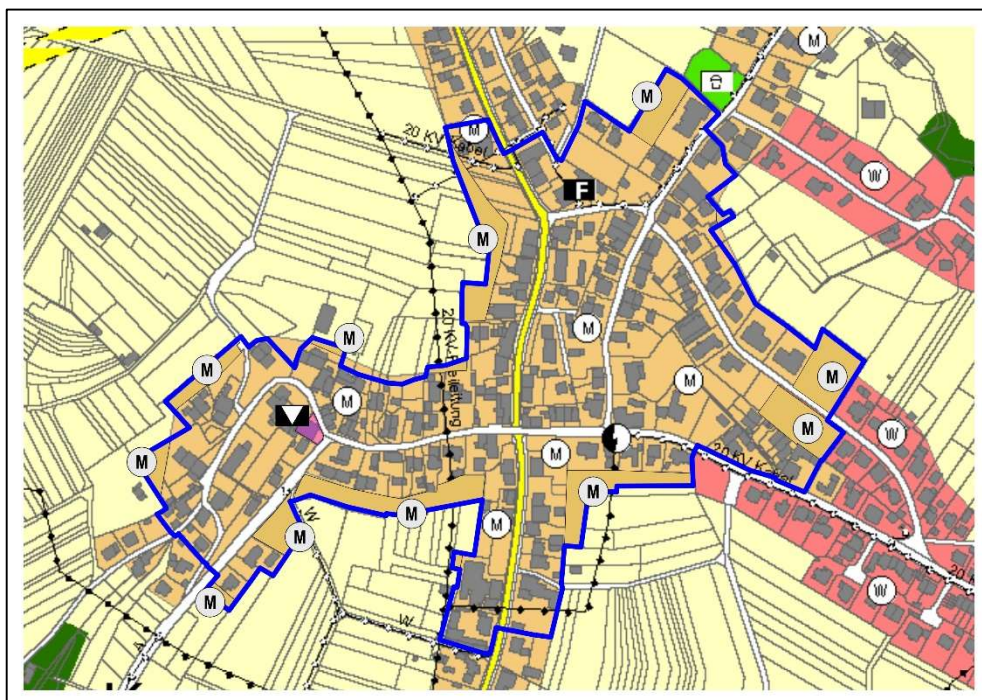
ches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO festgesetzt und sind daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich das Flst. Nr. 255, Karsauer Straße 82 wird im hier vorliegenden Bebauungsplan als Gemeinbedarfsfläche mit dem Nutzungszweck Kulturelle Einrichtungen festgesetzt und so auch als Fläche für Gemeinbedarf in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Im östlichen Bereich des Geltungsbereichs ist im bestehenden Flächennutzungsplan ein Teil der Baufläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Diese Baufläche werden im hier vorliegenden Bebauungsplanes auch als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach § 5a BauNVO festgesetzt und in der Folge als gemischte Baufläche (M) in den Flächennutzungsplan übernommen. Entlang der Geltungsbereichsgrenzen des hier vorliegenden Bebauungsplan sind einige kleine Teilflächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Diese Flächen werden ebenfalls als Dörfliches Wohngebiet im Bebauungsplan ausgewiesen und daher im Flächennutzungsplan auch in gemischte Bauflächen (M) geändert.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) 2. BauGB im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt.

Planauszug Flächennutzungsplan Bestand mit Abgrenzung BPL „Ortskern Karsau“



Planauszug Flächennutzungsplan geplant mit Abgrenzung BPL „Ortskern Karsau“



1.8 Änderung bzw. Überlagerung bestehender Bebauungspläne

Im Südosten des Geltungsbereichs werden kleine Teile des bestehenden Bebauungsplanes „Karsauer Straße“ überlagert. Im Norden des Geltungsbereichs gibt es zudem eine Überlagerung mit der Abrundungssatzung „Seefeld. Diese Überlagerungsbereiche dienen der besseren Anpassung des hier vorliegenden Bebauungsplanes „Ortskern Karsau“ an die bestehenden Grundstücksverhältnisse und werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes als überlagert gekennzeichnet.

2 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT - BEWERTUNG UND ABWÄGUNG NACH § 1A BAUGB

Der Planbereich ist nahezu vollständig bebaut. In den noch nicht vollzogenen Bereichen besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Insgesamt bleibt der Versiegelungsgrad bzw. der mögliche Versiegelungsgrad als Indikator für mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft praktisch unverändert. Zusätzliche Eingriffe im naturschutzrechtlichen oder bodenschutzrechtlichen Sinne sind daher mit vorliegender Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortskern Karsau“ nicht verbunden. Besonders schützenswerte Biotopstrukturen liegen im Geltungsbereich nicht vor, so dass sich keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben.

Die Einzelheiten sind dem beigefügten Umweltbeitrag zu entnehmen.

3 BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Fast der komplette Geltungsbereich wird als Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO) festgesetzt. Dies resultiert aus der besonderen Durchmischung von Wohnnutzung und landwirtschaftlichen Betrieben. Dabei werden Ausnahmen für Tankstellen ausgeschlossen, um verkehrsintensive Nutzungen zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung werden auf die Angabe der Grundflächenzahl, der maximalen Vollgeschossanzahl sowie die Angaben der Trauf- und Firsthöhen beschränkt. Im

Übrigen ergibt sich das Maß der Nutzung aus dem Bestand bzw. der Einfügung in den Bestand nach § 34 BauGB. Die Grundflächenzahl ist so festgesetzt, dass übergroße Bauvolumen vermieden werden und die aus naturschutzrechtlicher Sicht wertvolle Gesamtdurchgrünung des Gebietes gestärkt und langfristig die versiegelte Fläche reduziert wird. In den Flächen mit der Nutzungsschablone 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m begrenzt. Zusätzliche ist im Rahmen der Landesbauordnung ein Dachgeschoss möglich, so dass hier 3 Wohnebenen entstehen können. In einem kleine Teilbereich entlang der Kreisstraße wird durch die Nutzungsschablone 2 die Gebäudehöhe auf 3 Vollgeschosse mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 10,50 m begrenzt. Auch hier ist zusätzlich im Rahmen der Landesbauordnung ein Dachgeschoss möglich, so dass hier vier Wohnebenen entstehen können. Gegenüber der überwiegenden Bestandsbebauung ergibt sich hieraus ein zusätzliches Flächenpotential. Mit dieser Festsetzung soll die angestrebte Reduzierung der Überbauung und Versiegelung der Grundstücksflächen durch die Vorgabe einer GRZ von 0,3 kompensiert werden.

3.3 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise, unter Verzicht auf die Längenbeschränkung für Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen festgesetzt. Diese aufgelockerte Bebauung entspricht der städtebaulichen Struktur der umgebenden Bestandsbebauung.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen i.S.v. § 23 BauNVO definiert. Den Grundstückseigentümern bleibt aufgrund der Größe der einzelnen überbaubaren Flächen die Möglichkeit, die genaue Stellung der Gebäude in gewissem Rahmen selbst zu wählen.

3.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), offene Stellplätze, Fahrradstellplätze und Tiefga-

ragen dürfen innerhalb und außerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Diese Festsetzung entspricht dem Charakter des Kernortes Karsau.

3.6 Sichtfelder

Die eingetragenen Sichtfelder mit ihren Höhenbegrenzungen sind über die Regelungen zu Einfriedungen hinaus zur Wahrung der Verkehrssicherheit zu beachten.

3.7 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Bebauungsplan wird eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt, damit wird der im Plangebiet vorhandene Trafo planungsrechtlich gesichert.

3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind Bestimmungen zur Reduzierung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers und Bodens vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern getroffen, sowie zur Außenbeleuchtung und Dachbegrünung. Die getroffenen Bestimmungen dienen maßgeblich der Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter Wasser und Boden, sowie dem Artenschutz. Darüber hinaus sind artenschutzrechtliche Vorgaben, insbesondere zu Gehölzentfernungen und Gebäudeabbrüchen, zu beachten.

Reduzierung der Flächenversiegelung

Boden ist ein nicht vermehrbares Gut; Bodenbeeinträchtigungen sind nur bedingt reversibel. Entsprechend den Vorgaben des § 1a (2) BauGB dient die Begrenzung der Flächenversiegelungen sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge dem sparsamen und schonendem Umgang mit Grund und Boden.

Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeintrag aus Metalldächern

Diese Festsetzung soll die Auswaschung von Schwermetallen und den Eintrag in die Böden und das Grundwasser verhindern. Schwermetalle können bei erhöhten Konzentrationen beim Menschen und anderen Lebewesen schwere Gesundheitsschäden hervorrufen.

Außenbeleuchtung

Im Plangebiet sowie dessen Umgebung befinden sich Strukturen, die von besonders und streng geschützten Arten sowie teilweise gefährdeter lichtempfindlicher Arten genutzt werden könnten. Zum Schutz dieser Arten, bspw. durch eine Anlockung und Fallenwirkung, werden geeignete Lampen und Vorgaben hinsichtlich der Ausrichtung festgesetzt, mit denen hinreichend sichergestellt werden kann, dass diese Arten nicht erheblich beeinträchtigt werden. Aufgrund der hochwertigen Umgebung wird festgesetzt, dass technische Maßnahmen bzgl. einer Begrenzung der Nutzungsdauer der Außenbeleuchtung zur Minimierung störender Lichtimmissionen zu verwenden sind, soweit dies aus anderen Gründen, bspw. Sicherheitsbedürfnis, möglich ist.

Dachbegrünung

Zur Minderung der Eingriffe in den Naturhaushalt sind Bestimmungen zur Dachbegrünung getroffen.

3.9 Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen

Die Festsetzungen von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind von hohem ökologischem und gestalterischem Wert für die Planung, da sie Lebensräume für die Fauna bieten und das Ortsbild verbessern. Zudem sind sie auch in Bezug auf das Klima und die Luft im Plangebiet relevant: Durch Schattenwurf verringern sie die Aufheizung von befestigten Flächen. Des Weiteren kühlen und reinigen sie die Luft.

4 BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

4.1 Zulässigkeit von Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energien

Mit der Novelle des § 74 Abs. 1 Satz 2 der Landesbauordnung Baden-Württemberg ist zu beachten, dass örtliche Bauvorschriften zukünftig nicht nur unerlaubte Ausschlüsse erneuerbarer Energien vermeiden müssen, sondern deren Nutzung grundsätzlich ohne Einschränkung zuzulassen ist. Daher dürfen Gestaltungsvorgaben in Bezug auf Dachformen, Fassaden, Einfriedungen etc. keine Regelungen enthalten, die Photovoltaik, Solarthermie oder andere Er-

neuerbare Techniken verbieten oder deren Wirkungsgrad bzw. Effizienz ohne sachliche Begründung einschränken.

4.2 Gestaltung baulicher Anlagen

Entsprechend der regionalen und örtlichen Prägung und dem Gebäudebestand sind im Planbereich Satteldächer auf den Hauptgebäuden vorgesehen. Die Dachneigungen sind so bemessen, dass ein Dachausbau problemlos möglich ist. Die obere Dachneigung entspricht dem Steildachtypus der Bestandsbebauung. Diese sowie die Festsetzungen zu den zu verwendenden Materialien orientieren sich an den innerhalb der Ortslage vorhandenen Gebäuden. Durch die Gestaltungsvorgaben wird die Einheitlichkeit und ruhige Struktur der Dachflächen bewahrt, andererseits wird den heutigen Anforderungen an Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

4.3 Weitere Regelungen zur Ausführung von baulichen Anlagen

Zur Einbindung der Gebäude untereinander und zur Einbindung des Plangebietes in die bestehende Bebauung sind weitere gestalterische Festsetzungen für die Farbgebung der Fassaden und für Einfriedungen getroffen. Diese Regelungen dienen, neben der Einbindung des Plangebietes in die Landschaft dazu, die gestalterische Qualität des Plangebietes zu sichern und den hier angestrebten hohen Wohnwert auch in gestalterischer Hinsicht herzustellen. Die Regelungen zu Fassaden dienen der Vermeidung eines nachträglichen Kühlbedarf im Gebäude selbst und der Reduzierung der Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel).

4.4 Regelungen zu nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzung die unbebauten Flächen zu begrünen oder gärtnerisch zu gestalten, sowie der Ausschluss von Schotter oder Kies (gemäß § 9 (1) LBO unzulässig) dient dazu, Schottergärten im Planungsgebiet zu verhindern, da diese zu einem verstärkten Aufheizen der Freiflächen und zu einer Verringerung der Verdunstungsleistung führen.

5 KOSTENAUSWIRKUNG

Da es sich um die Überplanung bereits erschlossener und bebauter Flächen handelt, entstehen für die Stadt Rheinfelden mit Ausnahme der Verfahrenskosten für die Bebauungsplanung keine weiteren Kosten.

6 FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtflächen von ca. 14,9 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

Geltungsbereich	ca. 147.791 m ²	=	100,00 %
Dörfliche Wohngebiete	ca. 130.184 m ²	=	88,09 %
Gemeinbedarfsflächen	ca. 404 m ²	=	0,27 %
Verkehrsflächen	ca. 17.170 m ²	=	11,62 %
Versorgungsanlagen	ca. 34 m ²	=	0,02 %

Der Gemeinderat hat am die Satzung über den Bebauungsplan „Ortskern Karsau“ bestehend aus den Planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bebauungsvorschriften und der Planzeichnung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Rheinfelden (Baden), den

.....
Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rheinfelden (Baden), den

.....
Oberbürgermeister Klaus Eberhardt

In Kraft getreten nach § 10 BauGB i.V.m. § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom

Rheinfelden (Baden), den

.....
Oberbürgermeister Klaus Eberhardt