
Bebauungsplan „Kürzweg“

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
vom 08.08. – 08.09.2016

Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

Bebauungsplan „Kürzeweg“

2. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vom 08.08. – 08.09.2016 Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Name/ Institution	Stellungnahme	Lösungsvorschlag der Verwaltung
1	Südbadenbus (SBG), 01.08.2016	Beide Gebiete tangieren den ÖPNV nur am Rande. Aus unserer Sicht bestehen keine Einwände.	Kenntnisnahme
2	BUND, 16.08.2016	ich möchte Ihnen mitteilen, dass der BUND keine Einwendungen zum B-Plan Kürzeweg (erneute öffentliche Auslegung) hat.	Kenntnisnahme
3	Bürger 1 07.09.2016	<p>Wie Sie wissen, befindet sich das Flurstück 90/3 in unserem Eigentum. Die Heranführung der öffentlichen Verkehrsfläche vom Osten als auch vom Süden, an unser Flurstück Nr. 90/3, in einer Straßenbreite von 6,00 m ist total überzogen und Flächenverschwendung und somit zu verwerfen. Planen Sie eine moderate Straßenbreite die angemessen ist.</p> <p>Die Überführung der öffentlichen Verkehrsfläche vom Osten als auch vom Süden, endend auf unser Flurstück Nr. 90/3 wird von uns abgelehnt. Bereits in früheren Schriftsätzen, spätestens im Erörterungstermin gem. § 66 (1) BauGB haben wir bereits klargelegt, dass eine Abgabe unseres Flurstück Nr. 90/3 an die Stadt Rheinfelden unter den offengelegten Planungsvoraussetzungen nicht in Frage kommt.</p> <p>Eine Überfahrt- / Übergeh- oder - anders gearbete neue Nord-Süd Verbindung zwischen der "Hauptstraße" und der "Augster Straße" über unser Flurstück Nr. 90/3 lehnen wir ab. Schaffen Sie einen Abstand / Unterbruch zwischen geplanter Straße und unserem Flurstück.</p> <p>Im Übrigen gibt es überhaupt keine Notwendigkeit einer Zweitterschließung an unser Flurstück Nr. 90/3, dieses ist bereits über den "Steinackerweg" / "Kürzeweg" erschlossen, wir lehnen diese ab.</p>	<p>Die Breite der Verkehrsfläche ergibt sich aus dem notwendigen Straßen-Querprofil und ist Vorgabe der Tiefbauabteilung für den Bau der öffentlichen Straße.</p> <p>Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes „Kürzeweg“ sieht vor die Steinackerstraße bzw. den Kürzeweg mit der neuen Erschließungsstraße durch einen Fuß- und Radwegweg zu verbinden. Der neue Weg bindet dabei direkt an die vorhandene Straße an und kann deshalb nicht verschoben werden. Die Erschließung des an das Grundstück 90/3 nördlich angrenzenden Grundstück Flurst.Nr.: 90/1 erfolgt von Süden, von der Augster Straße, her. Auch das entspricht dem vieldiskutierten städtebaulichen Konzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt und wurde auch im Rahmen der Baugenehmigung für die</p>

			<p>Mehrfamilienhäuser so formuliert. Eine Verlegung oder Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche und des Fuß- und Radweges wird daher abgelehnt.</p>
4	<p>Landkreis Lörrach, FB Baurecht, 15.09.2016</p>	<p>Umwelt Altlasten / Bodenschutz Zur weiteren Bearbeitung und Bewertung der Altablagerung Pfaffenacker bitten wir um die Zusendung der Ergebnisse der durchgeführten Bodenuntersuchung. Landwirtschaft & Naturschutz Naturschutz: <u>Eingriffsregelung:</u> Bei dem Bebauungsplan Kürzeweg handelt es sich um eine Überplanung eines bestehenden Baufluchtenplan, der schon jetzt eine Bebauung zulässt. Die Eingriffsregelung ist daher nur begrenzt auf die Vermeidung- und Minimierung zu berücksichtigen. Da im vorherigen bestehenden Baufluchtenplan keine Pflanzgebote oder –bindungen aufgenommen waren und diese jetzt berücksichtigt werden, wurde die Eingriffsregelung entsprechend angewandt. Zur Absicherung der Umsetzung der Maßnahmen sollte jedoch ein Monitoring bezüglich der Pflanzgebote und Bindungen aufgenommen werden, da erfahrungsgemäß diese auf Privatgrundstücken nicht umgesetzt werden, bzw. nicht richtig umgesetzt werden. § 1a BauGB wird ausreichend Rechnung getragen. <u>Artenschutz:</u> Durch die Aufstellung einer Bauleitplanung werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht direkt ausgelöst. Das bedeutet jedoch nicht, dass sie bei der Aufstellung von Bauleitplänen ausgeblendet werden können. Für die Erfordernis der Vollzugsfähigkeit des Plans ist die Beachtung der artenschutzrechtlichen Verbote bereits im Verfahren der Planaufstellung notwendig, da durch artenschutzrechtliche Belange ein dauerhaftes Hindernis für den Vollzug des Bauleitplans gegeben sein könnte. Vorliegend wurde für den Bebauungsplanes Kürzeweg eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, zu der wir wie folgt Stellung nehmen: Die artenschutzrechtliche Untersuchung für die Fledermäuse und die Avifauna ist nachvollziehbar, jedoch sind die daraus resultierenden Schlüsse nicht plausibel. So wird z.B. das Gebiet als wertvoll eingestuft, aber nicht ausreichend Ausgleich gefordert. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Untersuchung ist daher nicht plausibel und ist noch nachzubessern. Wir schlagen hierzu ein gemeinsames Gespräch mit dem zuständigen</p>	<p>Das Gutachten wurde an das Landratsamt weitergeleitet. Im Bebauungsplan erfolgt die Kennzeichnung der Altablagerung nur nachrichtlich.</p> <p>Das Monitoring bezüglich Pflanzgebote und Bindungen ist im Umweltbericht für 2019 vorgesehen.</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt angepasst und entsprechend geändert.</p>

		Planungsbüro vor. Zum jetzigen Zeitpunkt kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit der Umsetzung des BP ausgelöst werden. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes Es wurden keine eigenen Planungen benannt.	
5	Regierungspräsidium Freiburg Abteilung Straßenwesen und Verkehr 01.08.2016	Keine Anregungen und Bedenken	Kenntnisnahme
6	bnNetze Freiburg 02.08.2016	Keine Einwendungen, Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme
7	ED Netze Rheinfelden 09.08.2016	Keine Einwände	Kenntnisnahme
8	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen 11.08.2016	Zur Planung bestehen im Grundsatz keine Anregungen. Wir bitten jedoch einen Hinweis auf § 20 DSchG zum Fund von Kulturdenkmalen in die Planunterlagen aufzunehmen bzw. in den Planunterlagen wie folgt zu modifizieren: Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten; bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.	Kenntnisnahme Hinweis wird unter Hinweis in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen.
9	Bürger 2 05.09.2016	Wir erheben Einspruch gegen das Baufenster vom Grundstück 124/3. Auch erheben wir Einspruch gegen das Pflanzgebot von 2 Hochstamm-bäumen auf unserem kleinen Grundstück nördlich der vorgesehenen Straße, zugehörig zu unserem	Kenntnisnahme. Die Anordnung des Baufensters entspricht dem städtebaulichen Konzept bzw. dem Gestaltungsplan, welches als Grundlage für den Bebauungsplan dient. Das Pflanzgebot von 2 Einzelbäumen dient der Minimierung der bestehenden

		<p>Flurstück 124/3.</p> <p>Auch muss dieses kleine Gartengrundstück weiterhin als Gartenfläche und nicht als Grünfläche ausgewiesen werden.</p> <p>Zudem weisen wir noch mal darauf hin, dass in den Bestandsplänen unseres Grundstücks 124/3 fünf Obstbäume nicht eingezeichnet sind.</p> <p>Außerdem haben wir rechtliche Bedenken zum Vorschlag der Stadt und unserem Schreiben vom 16.08.2016. (Im Schreiben heißt es: "Gleichzeitig weisen für die Begutachtung nochmals darauf hin, dass unserer bisheriges Grundstück 124/3 bereits 2004 als Baugrundstück ausgewiesen wurde und der Vertrag vom 19.04.2004 zwischen [...] eingesehen und berücksichtigt werden muss")</p>	<p>Eingriffe. Der Standort des Pflanzgebotes kann in Absprache mit dem Grünplaner verschoben werden. Die Festsetzung einer Grünfläche steht einer Gartennutzung nicht entgegen. Durch die Grünfläche wird die Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstücks verhindert, da eine Nachverdichtung dort nicht gewünscht wurde. Es wird empfohlen die Festsetzung als Grünfläche beizubehalten.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Bestandsplan hat keine planungsrechtliche Relevanz und damit keine Auswirkung auf bestehende Obstbäume.</p> <p>Die rechtlichen Bedenken beziehen sich auf die Umlegung und sind im Rahmen der Umlegung zu behandeln. Ergänzend nimmt die Stadt Rheinfelden (Baden) dazu Stellung: Die Eigentümer haben sich durch Vertrag vom 19.04.2004 verpflichtet, im Rahmen einer späteren Baulandumlegung, in entsprechenden Vertragsanlagen gekennzeichneten Grundstücksteile, der Stadt Rheinfelden zu Erschließungszwecken unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Aufgabe des Umlegungsverfahrens ist es Flächen für die öffentliche Erschließung der Bauplätze bereitzustellen. Das bebaute Flurstück 124/4 mit einer provisorischen Erschließung erhält durch die Umlegung die endgültige Gestalt und</p>
--	--	---	--

			Anbindung an die Erschließungsstraße. Das Flurst. 124/3 hat mit einer öffentlichen Erschließungsstraße nur einen Berührungspunkt und gilt somit als nicht erschlossen. Beide Grundstücke sind daher in die Umlegung einbezogen.
10	Bürger 3 02.09.2016	<p>In der Baulandumlegung sind von uns aktuell noch die Grundstücke 90/1, 90/2 und 90/4 betroffen. Die Verschmelzung der Grundstücke zum Flur-Stück 90/1 ist beantragt, aber noch nicht im Grundbuch vollzogen.</p> <p>Wir haben uns nach dem Besprechungstermin am 10.08.2016 nochmals Gedanken gemacht. Für uns war bisher die Ausgangsbasis, dass unsere Grundstücke weder vom Bebauungsplan, noch von der Baulandumlegung betroffen sind. Zum einen gab es eine genehmigte Bauvoranfrage, bevor der Bebauungsplan Rechtskraft erlangte und diese genehmigte Bauvoranfrage war Grundlage für unsere Baugenehmigung. Unsere Planung ist zwar deutlich aufgelockerter als die damalige genehmigte Bauvoranfrage und nach unserer Planung wurde dann auf diesem Grundstück auch die Planung für den Bebauungsplan angepasst. Es gab für uns jedoch keinerlei Verpflichtungen, sich nach dem Bebauungsplan zu richten. Wir sind daher bisher aus unserer Sicht berechtigt davon ausgegangen, dass unser Grundstück nicht verändert wird und wir auch keine Erschließungskosten zu zahlen haben, da u.a. das Ausgangsgrundstück 90, wie auch das nun bestehende neue Grundstück 90/1, sowohl von der Hauptstraße aus, als auch vom Kürzeweg her, erschlossen war. Entsprechend wurde über das neue Grundstück 90/3 eine Baulast als Zufahrt für unser Grundstück eingetragen, das war für uns auch eine Vorgabe beim Kauf der Grundstücke.</p> <p>In unserem Gespräch hatten Sie angedeutet, dass hier wohl Erschließungskosten auf uns zukämen, da wir eine neue Zufahrt vom neuen Bebauungsgebiet aus bekämen. Es ist zwar richtig, dass wir auch in der Baugenehmigung einen entsprechenden Passus haben, dass die Zufahrt zur Tiefgarage künftig über die Straße aus dem neuen Bebauungsgebiet aus zu erfolgen hätte. Dennoch wäre diese Straße nicht an unser Grundstück angeschlossen, da dazwischen das Grundstück 90/3 liegt. Aufgrund der bestehenden Baulast war es für uns auch kein Problem, dass diese Auflage in der Baugenehmigung steht. Es ist für uns letztlich egal, ob unsere Zufahrt über den Kürzeweg oder die neue Straße erfolgt, in beiden Fällen gäbe es eine gesicherte Überfahrt über das bisherige Grundstück 90/3. Da wir jedoch nicht bereit sind, über Umwege zu Erschließungskosten veranlagt zu werden, widersprechen wir daher der Baulandumlegung und dem Bebauungsplan für das neue Grundstück 90/1 und fordern</p>	<p>Der Vollzug ist mittlerweile erfolgt, das Kataster wurde im Bebauungsplan entsprechend angepasst.</p> <p>Das städtebauliche Konzept das dem Bebauungsplan "Kürzeweg" zugrunde liegt sieht vor, dass die verkehrliche Erschließung der Mehrfamilienhäuser über die neue Erschließungsstraße (Tanzmattstraße) erfolgt. Dies wurde auch im Rahmen der Baugenehmigung so formuliert.</p> <p>Im Rahmen der Umlegung wird das Grundstück Flurst.Nr.: 90/3 dem (neuen) Grundstück 90/1 zugeschlagen. Die Erschließung wird durch Baulast bzw. durch ein Geh-Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die dadurch anfallenden Erschließungskosten sind im Rahmen der Erschließungsbeitragsatzung zu klären.</p>

		<p>die Behörde auf, unser Grundstück aus dieser Planung und Baulandumlegung herauszunehmen. Wir sind auch nicht bereit, eine zusätzliche Grundstücksfläche zu übernehmen und anzukaufen.</p> <p>Wenn ein Grundstück bereits eine Mehrfacherschließung von zwei Straßen hatte, ist der Anschluss an eine dritte Straße nicht notwendig und verursacht unnötige Kosten. Nach unserer Information will die Fa. Merits Bau ihr Grundstück nicht an die Gemeinde für den Bebauungsplan abtreten. Gemäß der Vorgabe vom Regierungspräsidium ist die Zufahrt zu unserem Grundstück vom Kürzeweg aus zu genehmigen gewesen, daher verzichten wir vorsorglich auch auf eine neue Zufahrt aus dem neuen Bebauungsgebiet. Gerne teilen wir Ihnen mit, dass wir bereit sind, unseren Widerspruch zurück zu ziehen, wenn gesichert wäre, dass wir nicht mit Erschließungskosten veranlagt werden und kein Grundstücksanteil unserem Grundstück im Zuge der Umlegung zugeführt wird.</p>	
11	Bürger 4 24.08.2016	<p>Am Donnerstag, 11.08.2016, hatten wir ein sehr nettes Gespräch in Ihrem Hause mit Herrn Kaufmann in oben genannter Angelegenheit. Wir sind durch die vorliegenden Pläne gegangen und haben unter anderem die Frage gestellt, mit welchen Umlagegebühren bzw. Erschließungskosten zu rechnen sei. Herr Kaufmann sicherte uns zu, dass wir nichts weiter zu erwarten hätten, als die Gebühren für die Umlegung der Grundstücke. Zur Lage:</p> <p>Unser Grundstück Lgb.Nr. 120/1, erhält auf unseren Wunsch hin keine Zufahrt noch Anschluss-Leitungen von der neuen Straßen her, sondern bleibt komplett an der bestehenden Augster Straße angebunden.</p> <p>Für diese Erschließung haben wir im Jahre 1991 bereits 10.425 DM bezahlt. Diese Entscheidung haben wir getroffen, um nicht für eine Straße, die wir nicht wollten, auch noch weitere Erschließungskosten bezahlen zu müssen.</p> <p>In mehreren Gesprächen mit Vertretern der Stadt haben wir das deutlich gemacht und unserem Wunsch wurde im Bebauungsplan voll entsprochen. Die Abgrenzung des Grundstücks zur Straße hin wird durch einen Grünstreifen entlang der neuen Grundstücksgrenze, auf Grund Ihrer Festlegung, erfolgen.</p> <p>Dadurch ist ein direkter Zugang zur „neuen Straße“ ausgeschlossen.</p> <p>Herr Kaufmann hat mich am 18.08.2016 telefonisch darüber informiert, dass nach Ihrer Auffassung sehr wohl weitere Erschließungsgebühren anfallen werden.</p> <p>Wir weisen hiermit innerhalb der 2. Offenlegungsfrist darauf hin, dass wir diesen neuen Überlegungen widersprechen und auf keinen Fall gewillt sind, Erschließungskosten zu bezahlen.</p> <p>Wir bitten Sie deshalb höflichst den Sachverhalt offen zu legen und Ihre Argumentation mit Angabe der Rechtsgrundsätze darzustellen. Wir werden dies rechtlich prüfen lassen und ggf. eine Klage in Betracht ziehen.</p>	<p>Im Bebauungsplan wurde zwischen dem Grundstück Flurst.Nr.: 120/1 und der neuen Erschließungsstraße eine private Grünfläche festgesetzt. Dies verhindert eine verkehrliche Erschließung des besagten Grundstücks von Norden her, das Grundstück wird nur von Süden her erschlossen.</p> <p>Erschließungsbeiträge fallen nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Rheinfelden (Baden) auch für Grünflächen an, allerdings in geringerer Höhe. Erschließungsbeiträge müssen im vorliegenden Fall nur für die Grünfläche bezahlt werden (entsprechend dem in der Satzung festgelegten Faktor).</p>

12	<p>Die Tiefbauabteilung nimmt zu der Planung (Stand März 2014), ergänzend zu der Stellungnahme vom 03.04.14, wie folgt Stellung:</p> <p>Straße/Verkehr: Die im B-Plan dargestellten Bäume auf den Privatgrundstücken sind so anzuordnen, dass die Wurzeln nicht in den Straßenraum hineinwachsen. Dies ist auch langfristig zu gewährleisten. Ebenso muss das Lichtraumprofil der Straße freigehalten werden.</p> <p>Entwässerung: Das Oberflächenwasser ist der Versickerung zuzuführen. Wo das nicht geht sind Retentionszisternen vorzusehen.</p>	<p>Anregung wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen unter Hinweise aufgenommen.</p> <p>Anregung wird in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.</p>
----	--	--

Rheinfelden, 21.04.2017