Bebauungsplan „Untere Dorfstraße“

Offenlage
vom 02.01.2020 bis 07.02.2020

Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

Bebauungsplan „Untere Dorfstraße“

Offenlage vom 02.01.2020 bis 07.02.2020
Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Lösungsvorschlag der Verwaltung
1	Bürger 1 01.12.2019	Grundsätzlich möchten wir noch einmal festhalten, dass wir es dermaßen überzogen finden, dass wegen 3 Grundstücken mit §34 -wovon jetzt zwei davon sowieso mit EFH überbaut werden sollen -so ein Riesenaufwand mit einem 117 -seitigen Papier betrieben wird. Die Bebauung der übrigen Grundstücke in diesem Gebiet war ohnehin schon durch den Bebauungsplan Neumatt Nord geregelt. Einmal heißt es in den Beschreibungen, das Plangebiet umfasst 24 Grundstücke mit 2,1 ha, und dann wieder angepasst 20 Grundstücke mit 1,45 ha. Beinhaltet dies die Korrektur, dass der Teil südlich des Neumattweges ausgeschlossen wird und da weiterhin § 34 gelten soll?? Dann geht der ganze riesige Aufwand wieder von vorne los? Siehe auch unsere Bemerkungen zu 05-Begründung zur Offenlage. <u>01 Abwägungstabelle frühzeitige Öffentlichkeits-und Behördenbeteiligung</u> <u>Seite 2-5, Bürger 2</u> Unser Bauantrag wurde vor der Veränderungssperre am 17.1.2017 gestellt. Einen Tag vor Ablauf der Entscheidung über unseren Bauantrag wurde eine Veränderungssperre erlassen. Rechtskräftig war sie zu diesem Zeitpunkt aber nicht.	Kenntnisnahme 15 von 20 Grundstücken im Plangebiet sind bzw. waren dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Einmal wird das ursprüngliche und einmal das verkleinerte Plangebiet beschrieben. Ob in Zukunft die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den angesprochenen Bereich zwischen Neumattenweg, Schulweg und Unterer Dorfstraße erforderlich ist, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Die Entscheidungsfrist der Bauvoranfrage ist am 17.03.2017 abgelaufen. In der Gemeinderatssitzung am 16.03.2017 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Sicherung der Planung durch eine Veränderungssperre beschlossen. Zitat aus §15 Abs. 1 BauGB: „*[…] ist eine beschlossene Veränderungssperre noch nicht in Kraft getreten, hat die Baugenehmigungsbehörde auf Antrag der Gemeinde [Anm.: Ist die Gemeinde zugleich Baurechtsbehörde wie in Rheinfelden (Baden) der Fall, so ist kein Antrag*

			erforderlich.] die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.“ Die Voraussetzungen für eine Zurückstellung waren durch den Beschluss der Veränderungssperre am Vortag gegeben.
		Ihre Mitteilung über den Beschluss einer Veränderungssperre war zwar auf den 17.3.2017 datiert, erhalten haben wir diesen Bescheid aber 2 Tage zu spät. Dies ist gemäß Baurecht nicht zulässig.	Zugestellt wurde eine Mitteilung über die Zurückstellung des Vorhabens. Der zur Zurückstellung eingegangene Widerspruch wurde durch das Regierungspräsidium Freiburg abgelehnt.
		Eine Veränderungssperre, die der Gemeinde erst die Zeit für die Entwicklung eines bestimmten Planungskonzeptes geben soll, ist unwirksam und rechtlich nicht haltbar. Eine Veränderungssperre darf keine aufschiebende Wirkung haben und entsprechend auch keinen Raum schaffen, um erst eine Planung zu entwickeln, was tatsächlich aber geschehen ist.	Ziel einer Veränderungssperre ist die Sicherung einer städtebaulichen Planung. Es handelt sich dabei um ein befristetes Bauverbot, um Veränderungen zu verhindern, die die Aufstellung des Bebauungsplans erschweren oder die die künftig festgesetzte städtebauliche Ordnung beeinträchtigen bzw. unmöglich machen. Planungsabsichten werden üblicherweise erst im Laufe des Verfahrens konkretisiert, wenn die erforderlichen gutachterlichen Informationen und Hinweise/Anregungen aus Bevölkerung und Gemeinderat sowie von Trägern öffentlicher Belange vorliegen. Durch das Instrument der Veränderungssperre hat die Gemeinde die Möglichkeit, Veränderungen in Form von Bauvorhaben und anderen erheblich wertsteigernden Maßnahmen in Bebauungsplanaufstellungsgebieten auszuschließen, um ihre gesetzlich vorgesehene Planungshoheit durchzusetzen. Eine Veränderungssperre bedarf nach dem Gesetz keiner Begründung.
		Der Aufstellungsbeschluss wurde zusammen am gleichen Tag mit dem Erlass einer Veränderungssperre am 20.3.2017 veröffentlicht. Es	Eine gemeinsame Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Satzung über den Erlass einer

		ist nicht rechtens, dass beides am selben Tag öffentlich bekannt gegeben wird. Die Veränderungssperre darf erst nach dem Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben werden.	Veränderungssperre ist unschädlich, was in der Rechtsprechung vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt wurde.
		Seite 3: Das ist doch überhaupt nicht nachvollziehbar, innerhalb eines Monats so ein Sinneswandel! In dem Fall hat eben das Regierungspräsidium und das Gericht (alles nach Schwarzplan) falsch entschieden. Sie haben sich nicht einmal die Mühe gemacht, die ganze komplexe Sache vor Ort zu beurteilen.	Die Entscheidungsmechanismen der genannten Institutionen liegen außerhalb des Einflusses der Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden).
		Seite 4: Wir bestehen nach wie vor darauf, ob wir Variante 1 oder 2 wählen und dass wir je nach Situation selbst entscheiden können, ob die Ein-und Ausfahrt über den Schulweg oder die Untere Dorfstraße erfolgen soll.	Eine Diskussion von Planungsvarianten ist im Rahmen der Offenlage nicht mehr vorgesehen. Die Entscheidung zugunsten von Variante 1 wurde vom Gemeinderat am 15.11.2018 im Rahmen der kommunalen Planungshoheit gefällt. Das Verbot der Ein- und Ausfahrt wurde aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit in die Planung aufgenommen.
		<u>03-1 Planungsrechtliche Festsetzungen, 1.2.</u> Wie schon erwähnt, möchten wir mit entscheiden können, ob Variante 1 oder 2 zum Tragen kommt und je nach Situation selbst entscheiden, wie die Ein-und Ausfahrt stattfinden soll.	Siehe oben. Die Entscheidungshoheit liegt beim Gemeinderat.
		<u>4-1 Örtliche Bauvorschriften</u> 3. Einfriedungen: Hoffentlich keine Metallgitterzäune mit dem scheußlichen Plasticfoliendurchzug!!	Als Einfriedung sind Hecken sowie Holz- und Metallgitterzäune zulässig.
		<u>05 -Begründung zur Offenlage Nov. 2019</u> Seite 9: Warum soll denn jetzt auf einmal der Teil südlich des Neumattweges ausgeschlossen werden und dort weiterhin § 34 gelten? Wird dann zu gegebener Zeit wieder eine erneute Veränderungssperre mit einem so kostspieligen Bebauungsplan erstellt?	Aufgrund eines schalltechnischen Immissionskonfliktes, welcher durch die Überplanung des Gebiets südlich des Neumattenwegs im Bebauungsplanverfahren mit betrachtet werden müsste, wird auf Anraten der Gutachter das Gebiet südlich des Neumattenwegs nicht weiter überplant. Eine Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes, welches aufgrund der vorgesehenen Nutzung sinnvoll und auch notwendig ist, kann

			wegen nicht eingehaltener Immissionswerte durch die gewachsene Gemengelage nicht umgesetzt werden. Das Gebiet verbleibt daher als unbeplaner Innenbereich, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch richtet. Aus städtebaulicher Sicht wird dies für vertretbar gehalten. Ob in Zukunft die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich ist, kann derzeit nicht abgeschätzt werden.
		Seite 10: Gestaltungsplanung -Wir möchten, wie schon erwähnt, mit entscheiden, ob Variante 1 oder 2 zum Tragen kommt und je nach je nach Situation selbst entscheiden, wie die Ein-und Ausfahrt stattfinden soll.	Siehe oben. Die Entscheidungshoheit liegt beim Gemeinderat.
		Seite 12: Festsetzungen im Bebauungsplan -Da aufgrund der Bausubstanz im südwestlichen Teil des Plangebiets angenommen werden kann, dass mittelfristig eine Neubebauung ansteht, wird dieser Teil ebenfalls qualifiziert überplant. Wie sieht diese Überplanung aus? Geschoßhöhen und WA?	Die Festsetzungen für den erwähnten Bereich sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Es handelt sich um das WA 3 mit einer Grundflächenzahl von 0,4; Geschossflächenzahl von 0,8; maximal zweigeschossig, Einzelhäuser, offene Bauweise, Sattel- oder Pultdächer sowie maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude.
		<u>08-Artenschutzrechtliche Prüfung</u> Für die Durchführung dieser Arbeiten hat ein Mitarbeiter des beauftragten Institutes unangekündigt und ohne unsere Erlaubnis zwei Mal unser Grundstück in jedem Winkel abgesucht. Das ist nicht erlaubt.	Die Kritik wird an das entsprechende Büro weitergegeben.
2	Stadtteilbeirat Nollingen 25.12.2019	Die Vorstellungen des Nollinger Ausschusses sind bis auf vertretbare Abweichungen in den B-Planentwurf eingeflossen. Die Verkleinerung des B-Plangebietes wurde ausführlich seitens der Stadtplanungsabteilung begründet. Wir hoffen auf eine zügige weitere Bearbeitung, so dass der B-Plan vor Auslaufen der bestehenden Veränderungssperre in Kraft treten kann.	Kenntnisnahme
3	bnNETZE GmbH 14.01.2020	Unsere Stellungnahme vom 17.12.2018 wurde zur Kenntnis genommen und in den Planunterlagen unter dem Punkt Hinweise teilweise übernommen.	Kenntnisnahme

4	Regierungspräsidium Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau 23.01.2020	Unter Verweis auf unserer weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511/18-11073 vom 27.12.2018 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.	Kenntnisnahme

Rheinfelden (Baden), 28.01.2020
601 – Reichenbach