
Bebauungsplan „Untere Dorfstraße“

Offenlage

vom 02.01.2020 bis 07.02.2020

Lösungsvorschläge zu den Stellungnahmen
(ergänzt zum 06.02.2020)

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 Schreiben 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 Neumattweg, 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

		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. 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. Der Aufstellungsbeschluss wurde zusammen am gleichen Tag mit dem Erlass einer Veränderungssperre am 20.3.2017 veröffentlicht. Es	<i>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.</i> Zugestellt wurde eine Mitteilung über die Zurückstellung des Vorhabens. Der zur Zurückstellung eingegangene Widerspruch wurde durch das Regierungspräsidium Freiburg abgelehnt. 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. 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. 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. 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. <i>Anmerkung der Verwaltung: An dieser Stelle wurde das Schreiben im Rahmen vom unten aufgeführten Schreiben 2 nachträglich ergänzt. Die Ergänzung wird unter der laufenden Nummer 3 aufgeführt.</i> <u>03-1 Planungsrechtliche Festsetzungen, 1.2.</u> Wie schon erwähnt, möchten wir mitentscheiden können, ob Variante 1 oder 2 zum Tragen kommt und je nach Situation selbst entscheiden, wie die Ein- und Ausfahrt stattfinden soll. <u>4-1 Örtliche Bauvorschriften</u> 3. Einfriedungen: Hoffentlich keine Metallgitterzäune mit dem scheußlichen Plasticfoliendurchzug!!	Veränderungssperre ist unschädlich, was in der Rechtsprechung vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt wurde. Die Entscheidungsmechanismen der genannten Institutionen liegen außerhalb des Einflusses der Stadtverwaltung Rheinfelden (Baden). 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. Siehe oben. Die Entscheidungshoheit liegt beim Gemeinderat. 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? 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. 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? <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.	Aufgrund eines schalltechnischen Immissionskonfliktes, welcher durch die Überplanung des Gebiets südlich des Neumattwegs im Bebauungsplanverfahren mit betrachtet werden müsste, wird auf Anraten der Gutachter das Gebiet südlich des Neumattwegs 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 unbeplanter 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. Siehe oben. Die Entscheidungshoheit liegt beim Gemeinderat. 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. Die Kritik wird an das entsprechende Büro weitergegeben.
2	Bürger 1 Schreiben 2 30.01.2020	Sehr geehrter Herr Schweizer, einführend möchten wir gerne mal erwähnen, dass wir es in dieser leichten Angelegenheit angefangen mit Herrn OB Eberhard über Herrn	Kenntnisnahme

	Lauer, Herrn Indlekofer, Herrn Neuschütz, Frau Foglia, Herrn Reichenbach, Frau Ripka, Herrn Rooks, Frau Vogt, Frau Schäfer nun mit der elften Person zu tun haben. Jetzt sind Sie an der Reihe. Es hat ein Jahr gebraucht, bis wir auf unser obiges Schreiben vom 18.12.2019 Antwort erhalten haben. Zu der vom Gemeinderat abgegebenen Stellungnahme haben wir unsere Bemerkungen und Anträge in rot vermerkt und wir bestehen auf deren Beantwortung. Hiermit erheben wir nochmals WIDERSPRUCH gegen den Bebauungsplan Untere Dorfstraße Rheinfelden. Dazu verweisen wir auch auf unser Schreiben vom 1. Dezember 2019, das wir persönlich bei Herrn Reichenbach abgegeben haben und Bestandteil dieses Widerspruchs ist. Eine Kopie davon legen wir nochmals bei. Nachfolgend erlauben wir uns, zur erneuten Bekanntmachung vom 18.12.2019 und zur Begründung der Offenlage Nov. 2019 folgendes festzuhalten: Begründung zur Offenlage Nov. 2019: Seite 9: Jetzt, nach fast 2 Jahren der Veränderungssperre und Aufstellung des Bebauungsplanes wird so nebenbei erwähnt, dass der südliche Teil ausgenommen wird. Wortwörtlich wird festgehalten: „Aufgrund eines	Die Ergebnisse aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden nach erfolgter Prüfung durch die Verwaltung mit dem Offenlagebeschluss im Gemeinderat behandelt. Die Antwort bzw. der Lösungsvorschlag der Verwaltung muss dem Gemeinderat im Rahmen des Abwägungsvorgangs vorgelegt werden. Danach wird das Ergebnis mitgeteilt. Die Kommentare werden unter laufender Nummer 4 beantwortet. Der Widerspruch gegen einen Bebauungsplan ist nicht möglich. Das Schreiben ist oben aufgelistet (Bürger 1, Schreiben 1, 01.12.2019) und wird dort behandelt. Eine durch Bürger 1 vorgenommene und nicht weiter gekennzeichnete Ergänzung in der dem Schreiben 2 beigelegten Version von Schreiben 1 wird dort kursiv gedruckt vermerkt und unter der laufenden Nummer 3 behandelt. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
--	---	---

	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 unbeplanter Innenbereich, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 Baugesetzbuch richtet. Aus städtebaulicher Sicht wird dies für vertretbar gehalten.“ Sehr seltsam! Tatsache ist, dass da auf städtischem Grund der SAK beheimatet ist und es hie und da vielleicht mal ein bisschen laut ist. Und um das festzustellen, braucht man ein x-seitiges Gutachten. Wenn dem so ist, warum kann man den SAK nicht ausquartieren und dort eine passende Wohnbebauung planen, wo doch so dringend Wohnraum benötigt wird? Es ist ja noch genug Land in der Einhäge oder im Grendelmatt (anstelle Spielhölle) vorhanden, wo der SAK untergebracht werden könnte. Dann bräuchte es keine Änderung im Bebauungsplan Untere Dorfstraße, das Gelände könnte mit einer schönen Wohnbebauung überplant werden und der jetzige unschöne Fleck würde verschwinden. Aber nein, jetzt soll da weiterhin §34 gelten, weil es der Stadt gehört? Das ist doch wirklich mehr als fragwürdig??? Wir wollen ja mal nicht annehmen, dass das Grundstück bereits für etwas anderes vorgesehen ist. Und den übrigen bisher mit § 34 ausgewiesenen Grundstücke soll eine andere Bebauung vorgeschrieben werden? Wir beantragen hiermit, dass auch unser Grundstück weiterhin in §34 verbleibt. Gleiches Recht für alle!	Kenntnisnahme Um subjektiven Eindrücken entgegenzuwirken, wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen grundsätzlich geprüft, ob eine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist. Pläne zur Umsiedelung des SAK sind nicht bekannt. Aus der Unbebautheit von Grundstücken lässt sich nicht ableiten, dass diese im Eigentum der Stadt Rheinfelden (Baden) sind. Die Gründe für die Verkleinerung des Plangebiets wurden zum Offenlagebeschluss erläutert und werden von Bürger 1 in dieser Stellungnahme wörtlich zitiert. Auf eine Wiederholung wird an dieser Stelle verzichtet. § 34 BauGB ist der Zulässigkeitsmaßstab für Gebiete, die im unbeplanten Innenbereich liegen, d.h. in denen es kein Bebauungsplan gibt. Steuernd durch die Aufstellung eines Bebauungsplans einzugreifen ist über die kommunale Planungshoheit abgedeckt. Mit dem
--	---	---

		Es dreht sich doch wirklich nur noch um unser Grundstück, wie in unserem Schreiben vom 1.12.19 bereits festgehalten. Unvorstellbar, dass da keine Einigung zustande gebracht werden kann, wo wir uns doch bereits für eine der beiden Varianten der Beschlüßvorlage vom 23.7.2018 einverstanden erklärt haben! Siehe unser Schreiben vom 10.12.18. Wie schon mehrmals erwähnt, ist es rechtlich auch fragwürdig, dass eine Veränderungssperre verhängt wurde. Eine Veränderungssperre darf nämlich nicht benutzt werden, um erst einen Bebauungsplan zu erstellen. Erst kürzlich wurde über ein zu massives Bauvorhaben in Grenzach-Wyhlen entschieden und aus dem entsprechenden Zeitungsartikel vom 21.12.19 geht dies eindeutig hervor, sonst hätte man da bestimmt auch eine Veränderungssperre verhängt. (Kopie liegt bei). Oder gilt das nur für Grenzach-Wyhlen? <i>Anmerkung der Verwaltung: Zusammenfassung des Artikels siehe laufende Nummer 4</i> Oder sollen wir auch noch eine geraume Zeit warten und dann eine Änderung des Bebauungsplanes fordern, wie diese jetzt gerade an der Cranachstraße vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen wurde und auf 1'700qm ein 15-Fam.Haus gebaut werden darf? Wo bleibt da die Gerechtigkeit und Gleichmäßigkeit? Wir hoffen immer noch auf eine einvernehmliche Lösung, aber alles ganz streichen lassen wollen wir uns nicht!	Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Untere Dorfstraße“ hat der Gemeinderat den Willen zur Steuerung der Nachverdichtung am Schulweg zum Ausdruck gebracht. Überplant werden 20 Grundstücke mit dem Ziel, die rechtlich mögliche Nachverdichtung am Schulweg zu steuern. Wie zu Schreiben 1 bereits geschrieben, wurde die Entscheidung zugunsten von Variante 1 vom Gemeinderat am 15.11.2018 gefällt. Variante 2 ist seither nicht mehr Gegenstand des Verfahrens. Diese Annahme ist nicht korrekt. Eine Veränderungssperre dient der Sicherung einer Planungsabsicht zwischen Aufstellungs- und Satzungsbeschluss eines Bebauungsplans. Es handelt sich um innere Angelegenheiten der Nachbarkommune, welche hier nicht kommentiert werden. Zeitungsartikel sind als Rechtsquelle nicht zu empfehlen. Es handelt sich um eine andere Örtlichkeit und städtebauliche Situation, die nicht mit dem Schulweg vergleichbar ist. Kenntnisnahme
--	--	---	--

		Wir möchten auf jeden Fall auch die Möglichkeit haben, das Grundstück zu teilen, da wir ja auch schon die Hausnummer 16 für den Teil am Schulweg erhalten haben und je nach Baukörper die Ausfahrt auf den Schulweg fordern, wie es ursprünglich bei der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgesehen war.	Auf Grundstücksteilungen hat ein Bebauungsplan keinen Einfluss. Zur Ausfahrt: Siehe Schreiben 1
3	Bürger 1 Schreiben 2, hier: vorgeschlagene Ergänzung von Schreiben 1 30.01.2020	Seite 5: Die Planungshoheit liegt nach § 28 Grundgesetz bei der Gemeinde bzw. dem Gemeinderat. Warum hat der Gemeinderat nicht schon bei den 29 Einsprüchen beim BV [REDACTED] eine Veränderungssperre erwirkt? Es war genau so viel Zeit vorhanden.	Das genannte Bauvorhaben fügt sich nach § 34 BauGB ein, was durch das Regierungspräsidium Freiburg bestätigt wurde.
4	Bürger 1 Schreiben 2, hier: beigefügter Zeitungsartikel (Badische Zeitung vom 21.12.2019) 30.01.2020	<i>Anmerkung der Verwaltung: Aus Gründen des Urheberrechts wird der Artikel aus der Badischen Zeitung vom 21.12.2019 kurz zusammengefasst: Ein nach § 34 BauGB zu bewertendes Bauvorhaben in Grenzach-Wyhlen wird aufgrund des geplanten Flachdaches als zu massiv empfunden, ist aber zulässig. Eine Veränderungssperre könne zwar grundsätzlich erlassen werden, dürfe nicht der Verhinderung von Vorhaben dienen.</i>	Es handelt sich um innere Angelegenheiten der Nachbarkommune, welche hier nicht kommentiert werden. Ein Bezug zum Bebauungsplan „Untere Dorfstraße“ ist nicht gegeben. Ebenso sind Zeitungsartikel als Rechtsquelle nicht zu empfehlen.
5	Bürger 1 Schreiben 2, hier: Stellungnahme des Gemeinderats vom 12.12.2019 mit Anmerkungen/Kommentaren von Bürger 1 30.01.2020	<i>Anmerkung der Verwaltung: Es werden nur Textpassagen mit Anmerkungen zitiert. Es handelt sich um Dokument 01 der Beschlussvorlage 600/15/2019 zur Gemeinderatssitzung am 12.12.2019, welches Bürger 1 kommentiert hat.</i> Stellungnahme Gemeinderat: Die Rechtmäßigkeit der Baugenehmigung zum Mehrfamilienhaus Schulweg 14 wurde durch das Regierungspräsidium Freiburg bestätigt. Kommentar Bürger 1: Nach Schwarzplan entschieden! Stellungnahme Gemeinderat: Für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist maßgeblich, ob ein Heranfahren an das Grundstück möglich ist. Ein Verbot der Ein- und Ausfahrt beeinträchtigt das Heranfahren nicht. Kommentar Bürger 1: Das kann doch wohl nicht sein, dass nur ein Heranfahren möglich ist. Wir bestehen darauf, dass wir hier eine rechtliche Entscheidung bekommen.	Bereits unter laufender Nummer 1 beantwortet. Kennntnisnahme

		Stellungnahme Gemeinderat: Die Planungshoheit liegt bei der Kommune, d.h. beim Gemeinderat. Dieser hat mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Untere Dorfstraße“ beschlossen, die Nachverdichtung im Schulweg zu steuern. Kommentar Bürger 1: Der Aufstellungsbeschluss des Gem.rates darf nicht am selben Tag wie die Veränderungssperre bekanntgegeben werden. Ist aber am 20.03.2017 geschehen. Stellungnahme Gemeinderat: Aufgrund der beengten Situation im Schulweg wird das Verbot der Ein- und Ausfahrt zum Schulweg hin beibehalten. Kommentar Bürger 1: Entschädigungsvorbehalt für bereits bezahlte Erschließungskosten.	Bereits unter laufender Nummer 1 beantwortet. Kenntnisnahme
	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
	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
	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), 06.02.2020
601 – Reichenbach