Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Ortskern Nollingen“ der Stadt Rheinfelden (Baden)

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Ortskern Nollingen“ der Stadt Rheinfelden (Baden)

1. Allgemeines

Die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt für den Bereich „Ortskern Nollingen“ auf der Gemarkung Rheinfelden einen Bebauungsplan aufzustellen, um den historischen Ortskerncharakter zu erhalten und eine maßvolle städtebauliche Entwicklung, auch in den Innenbereichen, zu sichern. Das Gebiet im Ortsteil Nollingen mit einer Größe von ca. 2,06 ha umfasst den zentralen Teil des Ortskernes und ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt.

Nollingen ist die älteste bekannte Siedlung der Stadt Rheinfelden (Baden) und wird daher als „Muttergemeinde“ bezeichnet. Der Ortsteil grenzt nördlich an den Hauptort an. Der ehemals ländliche Charakter ist noch – insbesondere im Ortskern - ablesbar, wobei die Landwirtschaft allerdings heute keine prägende Wirkung mehr hat und Wirtschaftsgebäude vielfach bereits zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Neue Bebauung dient hauptsächlich dem Wohnen. Das Planungsgebiet liegt im alten Ortskern.

Rheinfelden (Baden) liegt im trinationalen Agglomerationsraum Basel. Aufgrund der Grenzlage hat die Stadt ein großes Arbeitsplatzangebot bei gleichzeitig hohen Ein- und Auspendlerzahlen. Gegenwärtig ist der Wohnungsmarkt in Rheinfelden (Baden) ausgelastet und die stetige Wohnungsnachfrage nimmt weiter zu. Nach den Ergebnissen der Studie zur „Entwicklung der Region Hochrhein-Bodensee 2013 – 2030 unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grenzkantone“ (Stand: 06.11.2014; Klaus Fleck) für die Fortschreibung des Regionalplans „HochrheinBodensee“ wird die Rheinfelder Bevölkerung bis 2030 um weitere ca. 1.106 Einwohner wachsen. Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung und der gegenwärtige Wohnungsmarkt generieren einen Wohnungsbaubedarf von 1.420 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030.

Die Stadt ist daher bemüht, nachfrageorientiert neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Sinne des Leitmotivs „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wird im Siedlungsgebiet nachverdichtet und arrondiert, bevor neues Bauland ausgewiesen wird. Allerdings ist dabei – insbesondere in den eher dörflich geprägten Stadtteilen – mitunter eine städtebauliche Steuerung zur Vermeidung einer übermäßigen Verdichtung erforderlich.
Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Es besteht nach § 10 Abs. 4 BauGB die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange

- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten zu erstellen.

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Stadt Rheinfelden (Baden) hat am 12.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Nollingen“ beschlossen und einen entsprechenden Bebauungsplanentwurf als Grundlage für die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte nach Überarbeitung des Entwurfs, durch Schreiben vom 08.01.2018 mit Äußerungsfrist bis zum 15.02.2018.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde, nach vorheriger Bekanntmachung im amtlichen Verkündigungsorgan „Badische Zeitung“ am 05.01.2018, durch öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, mit Gelegenheit zur Darlegung und Erörterung, in der Zeit vom 15.01.2018 bis einschließlich 15.02.2018 durchgeführt.

Am 21.10.2021 hat der Gemeinderat den Auslegungsbeschluss gefasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte durch Schreiben vom 16.11.2021 mit Äußerungsfrist bis zum 23.12.2021.

Die öffentliche Auslegung wurde nach vorheriger Bekanntmachung im amtlichen Verkündungsorgan „Badische Zeitung“ am 12.11.2021, in der Zeit vom 22.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 durchgeführt.

Eine Zusammenfassung des Ergebnisses der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Ergebnisse der Offenlage, mit Stellungnahmevorschlägen der Verwaltung, sind dem Vorlagebericht angeschlossen.

3. Umweltbelange

Vom Büro GaLaPlan Kunz aus Wehr wurde der Umweltbericht mit Darlegung der betroffenen Umweltbelange und integrierter artenschutzrechtliche Einschätzung (als Anlage zum Umweltbericht) erstellt.

Im Umweltbericht werden sowohl die positiven als auch die negativen Auswirkungen des Bebauungsplanes Josefstraße" dargestellt, bewertet und bilanziert. Die zum Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe notwendigen Maßnahmen sind als grünplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan festgeschrieben.

Unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen bzw. in die Festsetzungen aufgenommenen Ausgleichsmaßnahmen können die verursachten Eingriffe vermieden bzw. ausgeglichen werden und eine Ausweisung des Plangebiets ist unter den Gesichtspunkten der Umweltbelange möglich.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Lfd. Nr.	Name/Institution	Stellungnahme	Lösungsvorschlag der Verwaltung
1	Industrie- und Handelskammer Hochrhein-Bodensee vom 10.12.2021	Seitens der IHK liegen keine Versagungsgründe vor. Wir beziehen uns auch auf unsere Stellungnahme vom 02.02.2018. Den Planunterlagen ist weiterhin zu entnehmen, dass der Ortskern von Nollingen verdichtet werden soll und gleichzeitig der Charakter des historischen Ortskerns erhalten bleibt. Die maßvolle Innenentwicklung ist entsprechend des Bedarfs und die Festlegung als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO ist stimmig.	Kenntnisnahme
2	Landratsamt Lörrach vom 26.11.2021	Die Belange des Landratsamtes Lörrach wurden in der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt und in der Planung berücksichtigt. Gegen den Planentwurf bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
3	Regierungspräsidium Freiburg vom 16.11.2021	Die mit Schreiben vom 19.01.2018 gegebenen Hinweise und Anregungen werden weiterhin aufrechterhalten. *Schreiben vom 19.01.2018: Die erforderlichen Sichtdreiecke im Bereich der Zufahrten entlang der Landstraße L 143 sind zu überprüfen und in jedem Fall freizuhalten.*	Kenntnisnahme Überprüfung erfolgt bei konkretem Bauvorhaben. Zusätzlich wurden die Sichtdreiecke in den Bebauungsplan eingezeichnet.

		Insbesondere weisen wir auf die Freihaltung der Sichtfelder an den Zufahrten zur Landesstraße sowie auf die Beachtung des an der L 143 entlang verlaufenden Geh und Radweges hin.	
4	Polizeipräsidium Freiburg vom 17.12.2021	Der Antrag wurde geprüft. Wir schließen uns den Ausführungen des RP Freiburg vollumfänglich an. Bei Vorliegen eines Bebauungsplans mit entsprechenden Straßenbreiten und Verkehrszeichen werden wir eine verkehrspolizeiliche Stellungnahme abgeben.	Kenntnisnahme
		Ein Verkehrszeichenplan lag der Anhörung nicht bei und konnte somit nicht geprüft werden.	Der Verkehrszeichenplan ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
5	Bürger 1 vom 18.12.2021	<u>Einwand Nr. 1:</u> Betr.: Planungsrechtliche Festsetzungen zu 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft 1. Absatz: Pro begonnener 500 m2 versiegelter Fläche ist ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die unter „Hinweise" genannten Laubbäume erreichen eine Höhe ausgewachsen von ca. 20 bis 40 m (siehe jeweiliger Steckbrief dieser Baumsorten). Damit verschatten sie die dahinterstehenden Satteldächer so stark, dass Photovoltaikanlagen keinesfalls mehr wirtschaftlich betrieben werden können. Dies wiederspricht der politisch gewollten Energiewende und auch den grundsätzlichen Vorgaben des Bebauungsplanes (siehe Begründung Punkt 5, „energetisch anspruchsvolle Gebäudekonzepte sollen keinesfalls verhindert werden").	Der Anregung wird gefolgt. Es wird textlich festgesetzt, dass standortgerechte, klein- bis mittelkronige Laub- oder Obstbäume gepflanzt werden können. Zudem wird die Pflanzliste im Anhang des Gutachtens „Umweltbelange“ noch entsprechend konkretisiert.
		Außerdem ist bei derartig verdichteten Wohnbebauungen der notwendige Platzbedarf nicht vorhanden, weder für die Baumkronen noch für das dringend notwendige Wurzelwerk, Der überwiegende Anteil dieser Baumarten gehört in einen Wald und nicht in ein Wohngebiet! Einzelne Baumarten können auch als freistehende Bäume im freien Gelände gepflanzt werden, wie Linden oder Birken. Die im Hinweis genannten Obstbaumsorten sind lt. den jeweiligen Steckbriefen nur in Halbstamm-Ausführung lieferbar, entgegen der Angabe unter „Hinweise" als Hochstamm! Nur den Walnussbaum gibt es als Hochstamm-Ausführung mit bis zu 40 m Höhe. Mehrfach wird in diesem Bebauungsplan darauf hingewiesen, es soll der bisherige Charakter dieses ländlichen Dorfkernes erhalten bleiben. Dieser alte „Kern des Dorfes" ist bisher vorwiegend durch Hausgärten mit Obstbäumen, in Halbstammausführung geprägt. Dies weiter zu führen wäre sinnvoll, jedoch werden jetzt aber höchstens	s. vorstehend.

		Zwergbäume gepflanzt, welche jedoch keinesfalls „standortgerecht" sind. Bei den neu gebauten Häusern Lgb.-Nr. 52/1 und 52/2 ist die Verdichtung so hoch, dass selbst Halbstamm-Bäume den notwendigen Platzbedarf nicht hätte.	
		<u>Einwand Nr. 2:</u> Ebenfalls Planungsrechtliche Festsetzungen (Seite 2, ganz unten, letzter Absatz:) Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (z.B. LED, Natriumdampflampen) zu installieren. Bereits die neue Bebauung in diesem Gebiet Lgb-Nr. 52/1 und 52/2 hält sich nicht an diese Vorgaben, obwohl dies kein Kostenfaktor ist. Die Lampen sind normale runde Leuchten, die bis zu den Hausgiebeln alles beleuchtet. Diese Vorgabe war bereits in dem 1. Entwurf des Bebauungsplanes von 2017 enthalten, trotzdem wurde sie in den Baugenehmigungen von 2018 nicht erwähnt!	Kenntnisnahme Der Bebauungsplan befindet sich aktuell noch im Verfahren. Nach dem Satzungsbeschuss und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung können solche Einwände vorgebracht werden.
		<u>Einwand Nr. 3:</u> Betr.: Begründung Punkt 9. Ver- und Entsorgung steht: „Die Abwasser- und Regenwasserbeseitigung erfolgt im Planbereich über das vorhandene Trennsystem“ Ein Trennsystem setzt 2 getrennte Rohrsysteme für das Abwasser und das Oberflächenwasser voraus. In der Oberen Dorfstraße wurde 1995/96 jedoch nur ein Abwasserrohr für beides gelegt, d.h. es liegt ein Mischsystem vor, da beides, Abwasser und Oberflächenwasser, nur in dieses eine Rohrsystem eingeleitet werden können. In den weiteren Ausführungen dieses Punktes 9 gehen man ausdrücklich auf dieses Mischsystem ein, welches die Kapazitätsgrenze schon erreicht hat. Diese Ausführungen wurden ebenfalls bereits schon in dem 1. Entwurf dieses Bebauungsplanes von 2017 erwähnt. Es wird dabei auch ebenfalls mehrfach explizit auf die vorgeschriebene, notwendige Versickerung des Oberflächenwassers hingewiesen! Auch in den „Planungsrechtlichen Festsetzungen", Punkt 7! Trotzdem wurde dies in der Baugenehmigung von 2018 für die oben bereits genannten LgbNr. nicht aufgeführt, obwohl dies ein dringender Tatbestand ist und zukünftig eine dauernde Gefahr darstellt!	Kenntnisnahme Der Bebauungsplan befindet sich aktuell noch im Verfahren. Nach dem Satzungsbeschuss und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung können solche Einwände vorgebracht werden. (Zu diskutierende Punkte) "Teilweise wurde im Bereich des Baches eine Regenwasserleitung verlegt, in welche auch anliegende Gebäude ihr Oberflächenwasser einleiten. Im restlichen Bereich gibt es nur ein Mischwassersystem."

		Außerdem fließt das Wasser der meisten Quellen, die nördlich der Oberen Dorfstraße am Berghang austreten, inzwischen ständig in diesen kritischen Kanal der Oberen Dorfstraße. Diese Quellen wurden durch den Hydrologen, welcher für das Hydrologische Gutachten für dieses Bebauungsgebietes die Untersuchungen durchführte, bei seiner Begehung mit orts- und sachkundigen Bürgern, z.T. Mitglieder des Nollinger Beirates, erfasst. Diese Quellen sind fast alle auf Privatgrundstücken. Da die früheren Brunnstuben, bzw. Fassungen der Quellen von der Gemeinde in den letzten Jahrzehnten nicht mehr gepflegt wurden, obwohl sie Eigentum der Gemeinde sind, hatten die Grundstücksbesitzer das Problem, dass sie sich um die gefasten Quellen und das Wasser kümmern mussten, bevor es weiteren Schaden auf ihrem Grundstück anrichtet. Auf Anfragen bei der Gemeindeverwaltung wurde ihnen mitgeteilt, dass die Gemeinde diesbezüglich nichts mehr unternimmt. Da die früheren Gräben und Rohre zur Entwässerung dieser Quellen, die das Wasser zu den unteren Bächen und dann zum Rhein führten, nach und nach verschwanden, d.h. sie entfielen einfach ersatzlos, z.B. bei der Erschließung der südlicheren Baugebiete und beim Neubau der Oberen Dorfstraße und der Wannengasse, jeweils nach Einbringung der Kanalisation.	Kenntnisnahme Die Verantwortlichkeit für die Quellen ist davon abhängig, ob die Quelle in einem Gewässer 2. Ordnung mündet (dann Stadt / Gemeinde) oder in einem untergeordneten Gewässer (Grundstückseigentümer). Dies muss durch die Abteilung Stadtgrün und Umwelt in einer separaten Untersuchung geklärt werden und ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.
		Danach hatten die Grundstücksbesitzer nur noch die Möglichkeit, dieses Wasser in den Abwasserkanal der Oberen Dorfstraße einzuleiten. Damit werden die Kläranlage der Gemeinde sowie auch dieser kritische Abwasserkanal in der Oberen Dorfstraße ständig durch dieses Wasser belastet. Bei niederschlagsreichen Wetterlagen führen diese Quellen ebenso deutlich mehr Wasser als sonst und verschärfen das Problem der Überlastung dieses Kanales zusätzlich zu dem ebenfalls eingeleiteten Oberflächenwasser dieses Bebauungsgebietes. Dies hat schon bei etwas höheren Niederschlagsmengen zu Überschwemmungen beim Haus „Obere Dorfstraße Nr. 2" geführt, wobei nicht nur das Regenwasser, sondern auch das ganze Abwasser dieses Mischsystems die Straße überflutete. Man darf sich nicht vorstellen, dass bei dem vorhandenen Klimawandel auch bei uns sporadisch deutlich höhere Niederschlagsmengen auftreten werden. Dann wird dieser Abwasserkanal einiges mehr schlucken müssen, da außerdem jedes Jahr weitere neue Wohnungen, sprich Haushalte, an diesen bereits überlasteten Kanal angeschlossen werden.	Das Einleiten von Oberflächenwasser / Quellwasser in den Abwasserkanal ist in einem Entwässerungs-genehmigungsverfahren abzuklären.
		Eine Abhilfe für diese kritische Situation ist in dem aktuellen Bebauungsplan nicht vorgesehen! D.h. die Gemeinde lässt bewusst diese Probleme auf die Anwohner zu kommen, obwohl sie offensichtlich sicher eintreten werden.	Kenntnisnahme Im Genehmigungsverfahren für Neubauten ist immer eine Entwässerungsgenehmigung erforderlich.

		Auch dies war beim ersten Entwurf des Bebauungsplans in 2017 bekannt und trotz der erheblichen Einsprüche der Anwohner wurde bei der Baugenehmigung der Häuser der Lgb-Nr. 5/1 und 52/12 im Januar 2018 alles abgewiesen!	

6	Bürger 2 vom 19.12.2021	Auf das von der Stadt Rheinfelden ausliegende Hydrogeologische Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanes Ortskern Nollingen von GEOterra nehme ich fristgerecht Stellung. In diesem Gutachten wird unter Punkt 3. auf das sogenannte Benzelloch welches südlich der Oberen Dorfstr. 9 bzw. nördlich der Oberen Dorfstr. 7b etwa an der nordöstlichen Ecke der Garage, die zur Dorfstr. 7b liegt verwiesen. Dort wird der Eigentümer zitiert, welcher erklärte, dass nach 1999 eine Drainage nach Süden zur Kanalisation in der Oberen Dorfstraße gelegt wurde. Davor wurden bei Starkregenereignissen deutliche Quellwasseraustritte festgestellt, die regelmäßig zum Überlaufen der Quelle und Überflutungen der Oberen Dorfstraße geführt haben. Das Haus in der Oberen Dorfstr. 7a in Nollingen liegt genau am Verbindungspunkt zur Oberen Dorfstr. 7b. Leider hat man vergessen die Eigentümer zu befragen. Im Jahr 2002 wurde eine große Absackung an der Zufahrtstrasse zu Flurstück 19/1 festgestellt. Die Sanierung dieser Absackung der Zufahrtstrasse war mit sehr hohen Kosten verbunden, die von den Eigentümern alleine getragen werden mussten. Zum damaligem Zeitpunkt sah man leider keinen Zusammenhang zwischen der Drainage des Benzelloches nach Süden zur Kanalisation. Es war auch nicht bekannt, dass eine Drainage des Benzelloches vorgenommen wurde, da die Eigentümer darüber nicht informiert wurden. Das Flurstück 19/3 hatte selbst im Jahr 2005 eine sich schon zuvor bildende starke Absackung seines Garagenvorplatzes auf seinem Flurstück 19/3 am Verbindungspunkt zu Oberen Dorfstr. 7b und 7a zu unserem Flurstück 19/1. Die erklärenden Fotos dazu wurden am 26.3.2005 (Fotos Nr. 0288, 0291, 0293, 1392, u. 1393) aufgenommen und zeigen den starken Erdfall/Absackung des Geländes auf. Leider wurde damals keine echte Sanierung der Absackung vorgenommen, sondern von oberhalb des betreffenden Grundstückes 19/3 "nachverfüllt". Nun ist es leider wieder soweit und das Gelände vor der Garage mit Flurstück 19/3 weist eine starke Absackung des Garagenvorplatzes aus (siehe Foto 1105 hier angehängt). Die angrenzende Zufahrtstrasse von Flurstück 19/1 ist ebenfalls wieder davon betroffen und neigt sich im unteren Teil beträchtlich nach unten. Aufgrund der neuen Erkenntnisse zur Drainage des Benzelloches und der damit verbundenen Wasserlaufverlagerungen, bitten wir Sie, sich die genannte Situation Vorort anzusehen und entsprechende Gegenmaßnahmen zur Vermeidung eines weiteren Erdfalles und Absackung der Zufahrtstraße von Flurstück 19/1 auf Ihre Kosten vorzunehmen.	**Kenntnisnahme** Es handelt sich um eine Privatstraße und ist privatrechtlich zu klären. Dies wurde durch das Amt für Tiefbau und Straßen geklärt. Diese Problematik ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

		Da die Gefahr einer weiteren Geländeabsackung (siehe Fotos) mit Beschädigung und Unpassierbarkeit der Zufahrtstrasse von Flurstück 19/1 bevorsteht, bitte ich Sie, dies unverzüglich vorzunehmen. <u>Ergänzung vom 09.10.2022:</u> Die Absackung des Geländes ist weiter fortgeschritten und ich weise nochmals darauf hin, dass ich bereits vor fast einem Jahr im Rahmen der Erstellung des Hydrologischen Gutachtens, welches die Stadt Rheinfelden in Auftrag gegeben hatte, explizit schriftlich die Stadt Rheinfelden darüber informiert hatte. Ich lehne weiterhin alle Verantwortung über die Konsequenzen und Folgekosten einer erneuten Absackung, Erdrutsches od. ähnliches ab, da die offensichtliche Ursache die oberhalb gelegene Drainage der Benzellochquelle des Dorfbaches ist und ich somit nicht dafür verantwortlich gemacht werden kann. Bitte halten Sie mich über den Ausgang der Beschlüsse im Gemeinderat auf dem laufenden.	
7	Bürger 3 vom 22.12.2021	Bürger 3 stört, dass sich die Baugrenze auf dem Flst. 46 direkt durch das Gebäude aus Mauerwerk zieht. Er wünscht sich, dass diese versetzt wird, sodass dieses Gebäude außerhalb der Baugrenze liegt.	Anregung wird aufgenommen. Die Baugrenze wird verschoben.
		Die Grundwassersituation in Nollingen ist nicht zufriedenstellend und sollte bei der Aufstellung des Bebauungsplans zum Schutz der Anwohner besser berücksichtigt werden. Man sollte im Wald bei den Rückegasse (Bäche) anfangen. Außerdem fragt er sich, ob die unterirdische Leitung (siehe Seite 17, Punkt 2) wirklich nur, wie im hydrologischen Gutachten erwähnt, einen Durchmesser von 60 mm hat?	Kenntnisnahme Es handelt sich bei der Angabe bzgl. des Durchmessers um einen Tippfehler. Es handelt sich tatsächlich um 60 cm und dies wird im Gutachten korrigiert.
		Im Bebauungsplan sollten gewisse Abstände zwischen den Häusern eingehalten werden, sodass die Akzeptanz für beispielweise Lärmemission durch Holz sägen, Holzfeuerungen (leichte Rauchentwicklung) auch weiterhin gegeben ist.	Kenntnisnahme Abstandsflächen regelt die LBO.
		Auch die Parkplatzsituation sollte für die Hauseigentümer befriedigend sein (freier Zugang zu den Grundstücken bzw. Hofeinfahrten). Zum Beispiel: Besteht Gefahrenpotential an der Kreuzung Obere Dorfstraße 4 Kapfweg durch die neu angelegten Parkplätze direkt vor dem Eingang.	Die Parkplatzsituation ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-verfahrens. Die Planung / Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen liegt beim Amt für öffentliche Ordnung.

		Weiter bemängelt er die Art und Weise der Aufstellung des Bebauungsplans. Er findet es schade, dass die Bürger bzw. Eigentümer nicht vorher miteinbezogen wurden. Der erste Versuch in 2017 war die Nachverdichtung durch Häuser in fremden Gärten (Enteignung), der zweite Versuch ändert nun kaum etwas an der jetzigen Situation und alles bleibt wie es ist.	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Bürger bereits zu Beginn des Verfahrens miteinbezogen und können entsprechende Stellungnahmen abgeben. Im weiteren Verfahren gibt es im Rahmen der Offenlage erneut diese Möglichkeit.
		Die Kontrolle der Stadt hinsichtlich gewisser Baugenehmigungen lässt zu wünschen übrig. Mutwillige Nichtbeachtung der Vorgaben werden von der Stadt nicht geahndet.	Die Kontrolle der Stadt ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
		Bürger 3 kennt die aktuellen Schwierigkeiten verbunden durch die Corona Pandemie und stellt sich gerne für Rückfragen oder eine Vorort Besichtigung zur Verfügung.	Kenntnisnahme
8	Bürger 4 vom 27.10.2021	Hiermit erhebe ich, im Namen der Erbengemeinschaft, Einspruch gegen den Bebauungsplan. Im Zuge der Betriebsaufgabe des Gasthauses Krone wurden die ganzen Grundstücke als vollwertiges Bauland versteuert. Der beabsichtigte Bebauungsplan führt dazu, dass wir einen erheblichen finanziellen Verlust erleiden. Wie in unserem Schreiben vom 10.02.2020 bereits mitgeteilt beabsichtigen wir die Flächen zu nutzen und Wohnungen zu bauen. Unser Anliegen fand leider kein Gehör. Außerdem wurde zu keinem Zeitpunkt von Ihrer Seite mit uns Rücksprache genommen.	Kenntnisnahme Diese Auffassung wird nicht geteilt. Es gaben mehrere Gespräche und Telefonate. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit werden die Bürger bereits zu Beginn des Verfahrens miteinbezogen und können entsprechende Stellungnahmen abgeben. Im weiteren Verfahren gibt es im Rahmen der Offenlage erneut diese Möglichkeit.
		Stellungnahme zu einzelnen Punkten: 1. Baufenster Durch die von Ihnen festgelegten Baufenster werden wir erheblich in einer weiteren Nutzung eingeschränkt. Zusätzlich verliert das Anwesen einen enormen Wert. Von insgesamt 2362 m2 Bauland werden nun ca. 1000m2 als Grünfläche ausgewiesen. Wie beantragen deshalb, dass diverse Flächen, der vordere Garten (FNr 42), die Nebengebäude sowie ein Teil der hinteren Flächen wieder in das Baufenster integriert werden. Dazu schlagen wir einen Ortstermin vor.	Anregung wird aufgenommen. Die Baugrenze wird verschoben.

		2. Baumbestand/Nebengebäude In Ihrem Dokument „Artenschutzrechtliche Einschätzung” werden Bäume sowie 2 abbruchreife Nebengebäude erwähnt. Die Nebengebäude sowie mehrere Bäume sind in einem desolaten Zustand und bilden, da nicht eingezäunt, eine Gefahr und sind nicht zu erhalten.	Anregung wird teilweise aufgenommen. Baugrenzen wird verschoben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da die Stellungnahme allgemein formuliert ist, kann nicht nachvollzogen werden, welche konkreten Bäume / Nebengebäude gemeint sind. Am 09.05.2023 erfolgte eine Überprüfung der Situation vor Ort und eine entsprechende textliche Anpassung der Unterlagen Umweltbelange / Artenschutzrechtliche Prüfung.
		3. Krone generell Will man die Substanz erhalten sind Investitionen notwendig. Mit diesem Bebauungsplan hemmen Sie und blockieren sinnvolle Investitionen in die Zukunft, dies in einer Zeit wo Bauflächen rar werden und der Bedarf nach Wohnungen steigt. Es kann doch nicht sein, dass wir die Hauptlast einer Begrünung des Ortskerns Nollingen tragen!	Kenntnisnahme Diese Auffassung wird nicht geteilt. In der Begründung sind die Planungsziele ausführlich dargelegt.
		4. Entschädigung Durch den Bebauungsplan verliert unser Anwesen einen enormen Wert zugunsten der Allgemeinheit. Wer kommt für unseren Schaden auf? Gerne erwarten wir von Ihnen eine Stellungnahme und ein klärendes Gespräch z.B. bei einem Ortstermin. Für eventuellen Schriftverkehr oder Terminabsprachen können Sie sich gerne an mich wenden.	Kenntnisnahme

Rheinfelden (Baden), 26.06.2022