

Beschlussvorlage

Bereich | Amt
Stadtplanung & Klimaschutz
Verfasser/in
Foglia, Alexandra

Vorlagen-Nr.
601/04/2025
Aktenzeichen
60.41.03

Anlagedatum
22.08.2025

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Bau- und Umweltausschuss	09.10.2025	Ö	Vorberatung
Ortschaftsrat Minseln	14.10.2025	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	23.10.2025	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

1. Änderung des Bebauungsplanes "Kirche-Friedhof Minsel" **Gemarkung Minseln (Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch)** **Beschluss erneute Offenlage**

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt:

- 1) Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander stimmt der Gemeinderat den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen der Anlage 1 zu.
- 2) Der Gemeinderat stimmt dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf vom 19.08.2025 einschließlich der überarbeiteten Planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften vom 24.09.2025 mit Begründung vom 24.09.2025 und den Anlagen zum Bebauungsplanentwurf zu.
- 3) Der Gemeinderat beschließt die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB und bestimmt, dass die Dauer der Auslegung und die Frist zur Stellungnahme angemessen, auf 2 Wochen, verkürzt wird.

Anlagen

- 1_ Geltungsbereich Stand vom 01.10.2024
- 2_ Auflistung der vorgenommenen Änderungen
- 3_ Bebauungsplanentwurf Stand vom 19.08.2025
- 4_ Planungsrechtliche Festsetzungen Stand vom 24.09.2025
- 5_ Örtliche Bauvorschriften Stand vom 24.09.2025
- 6_ Begründung Stand vom 24.09.2025
- 7_ Abwägungstabelle Stand vom 24.09.2025

- 8_Natura 2000 - Vorprüfung
- 9_Gesetzliche Grundlagen - FFH-Gebiet-Verträgliche-Vorprüfung

Interne Prüfung

1. Wirkungskreis des Beschlusses

- ☐ Freiwillige Aufgabe
☒ Weisungsfreie Pflichtaufgabe
☐ Pflichtaufgabe nach Weisung (Weisungsaufgabe)

2. Finanzielle Auswirkungen

2.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

- ☒ ja, in Höhe von _____ ☐ nein

2.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

- ☐ ja, in Höhe von jährlich _____ ☒ nein

Erläuterung: _____

2.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

- ☒ ja ☐ nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

- ☐ ja ☒ nein

_____ unter der Kostenstelle

2.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

- ☐ ja ☒ nein

Erläuterung: _____

3. Personelle Auswirkungen

- ☐ ja ☒ nein

Erläuterung: _____

Das Hauptamt wurde bei der Erstellung des Beschlussvorschlags beteiligt:

- ☐ ja ☒ nein

4. Klimarelevanz/ Auswirkungen auf den Klimaschutz

☒ keine	☐ negativ	☐ positiv
Erläuterung		

Erläuterungen

Änderungsbeschluss

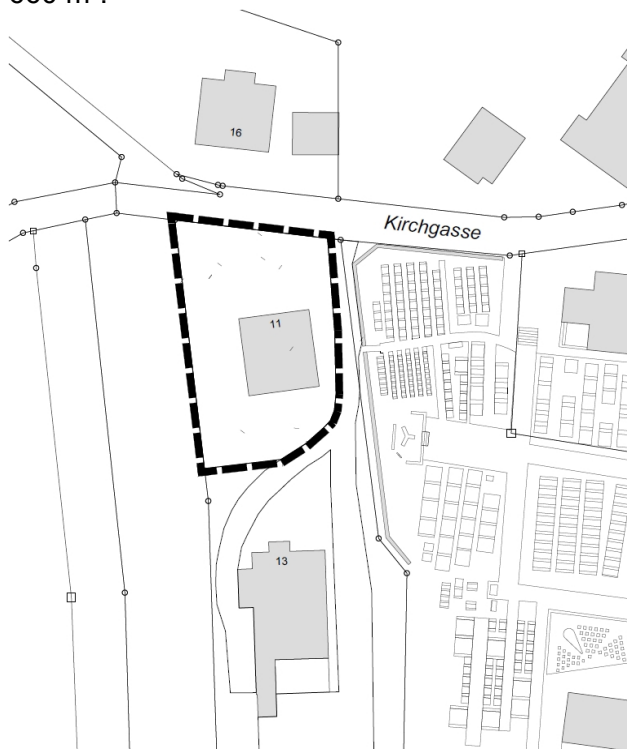
Die Römisch-Katholische Kirchengemeinde Rheinfelden hat entschieden, dass das Pfarrhaus „St. Peter und Paul“ in absehbarer Zukunft nicht mehr für pastorale Belange benötigt wird. Das Gebäude diene bisher als Unterkunft für den Ortspfarrer sowie als Pfarrbüro und soll zukünftig für (allgemeine) Wohnzwecke genutzt werden. Das Pfarrhaus liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Friedhof-Kirche Minseln“ in einer Fläche für Gemeinbedarf.

Dies setzt, um eine Umnutzung für das Bauvorhaben zu erlangen, eine Änderung des Bebauungsplanes „Kirche-Friedhof Minseln“ gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch voraus. In dem Änderungsverfahren muss ein Teil der Fläche für Gemeinbedarf in Fläche für Allgemeines Wohnen (§ 4 BauNVO) gewandelt werden (Stand zum GR-Beschluss vom 12.12.2024).

Die Stadt Rheinfelden (Baden) führt daher, für das Plangebiet „Kirche-Friedhof Minseln“ die 1. Bebauungsplanänderung durch.

Beschleunigtes Verfahren

Bei der 1. Bebauungsplanänderung „Kirche-Friedhof“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB, eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung muss demnach nicht durchgeführt werden. Beim beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt. Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 660 m².



Planausschnitt Geltungsbereich B-Plan „Kirche-Friedhof Minseln, 1. Änderung“

1. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplanänderungsentwurf wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.12.2024 vom 03.03.2025 bis 04.04.2025 öffentlich ausgelegt und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die formelle Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde in der gleichen Zeitspanne durchgeführt.

Damaliger Planungsansatz war die Umwandlung von Gemeinbedarfsfläche (Pfarrhaus) zu Allgemeinem Wohngebiet.

Innerhalb dieser Auslegungen gingen keine privaten Stellungnahmen ein. Von Seiten der Träger öffentlicher Belange gingen 10 Stellungnahmen ein. Das Landratsamt Lörrach – Fachbereich Immissionsschutz, empfahl eine Berücksichtigung des Schutzgutes Mensch. Hier sollte eine Beurteilung stattfinden, ob Geruchsmissionen vom nord-westlich gelegenen Pferdehof und Schallimmissionen von den umliegenden Nutzungen insbesondere dem Gemeindehaus in relevanter Größe vorhanden sind.

Die Verwaltung folgte dieser Empfehlung und ließ eine Ersteinschätzung zur Beurteilung der Geruchsmission erstellen. Es wurde ermittelt, ob die landwirtschaftlichen Betriebe im Plangebiet zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte TA Luft führen. Als Fazit wurde festgehalten, dass aufgrund der relativ geringen Entfernung des landwirtschaftlichen Betriebs, der Größe der Tierhaltung von mehr als 50 Tieren sowie der Windrichtungen im Untersuchungsgebiet davon auszugehen ist, dass es im Plangebiet zeitweise zu Geruchswahrnehmungen kommt. Somit kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Immissionswerte des Anhangs 7 der TA Luft im Plangebiet überschritten werden.

Erneute Auslegung nach § 4a (3) BauGB

Eine erneute Auslegung eines Bebauungsplans ist notwendig, wenn der Entwurf nach der ersten Auslegung geändert oder ergänzt wurde und die Grundzüge der Planung berührt werden. Die erneute Auslegung wiederholt das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB, damit die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange erneut Stellungnahmen abgeben können. Die Frist für die Abgabe von Stellungnahmen zur Änderung ist auf die Dauer der erneuten Auslegung begrenzt.

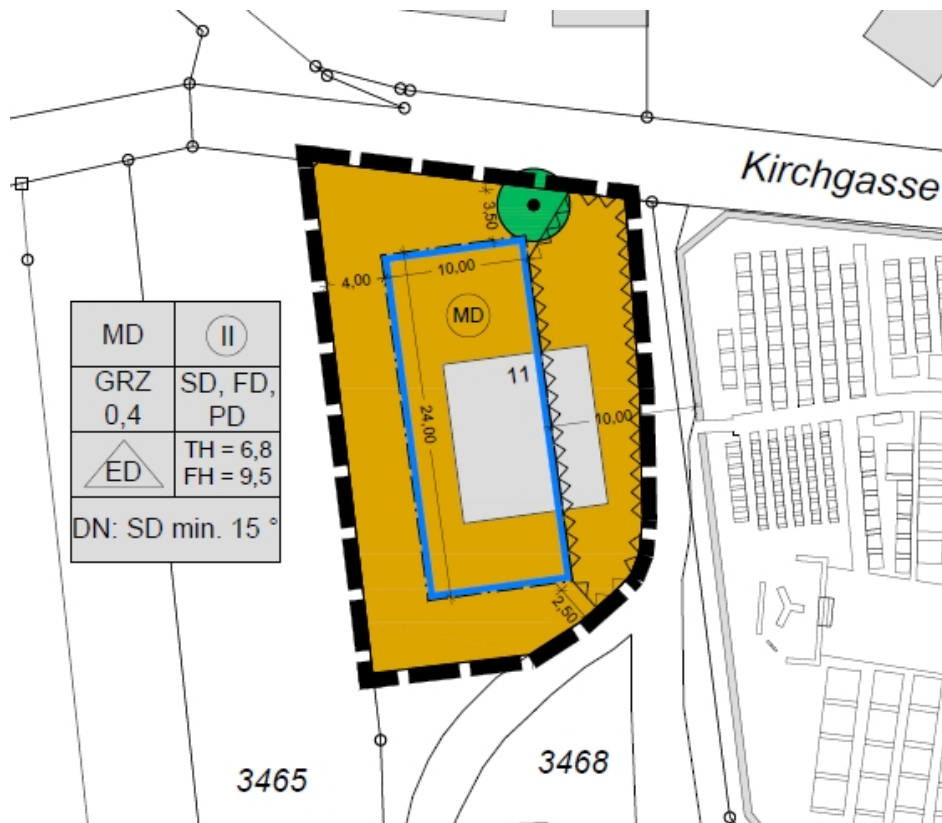
Eine Formulierung für eine Beschlussvorlage zur erneuten Offenlage eines Bebauungsplans sollte die rechtliche Grundlage (typischerweise § 3 Abs. 2 BauGB), den Grund für die erneute Offenlage (z.B. Berührung der Grundzüge der Planung durch Änderungen), den Geltungsbereich, die Dauer und Form der Stellungnahme-Abgabe sowie die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB enthalten. Der Beschluss dient dazu, die erneute Auslegung des geänderten Bebauungsplans zu beschließen.

Für die 1. Bebauungsplanänderung „Kirche-Friedhof Minseln“ soll nun eine erneute Auslegung beschlossen werden.

Nach Beschluss im Gemeinderat wird das Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB durchgeführt. Die Auslegungszeit wird auf 2 Wochen verkürzt.

Aufgrund der Ersteinschätzung zur Beurteilung der Geruchsmission soll die Fläche, die bisher als Flächen für Gemeindarf und in der ersten Auslegung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt war, in Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO umgewandelt werden.

Das Baugebiet liegt in einem faktischen Dorfgebiet und die festgesetzte Art der baulichen Nutzung soll die typischen Nutzungen in einem Dorfgebiet ermöglichen.



Planausschnitt B-Plan-Entwurf „Kirche-Friedhof Minseln, 1. Änderung“ - erneute Auslegung

Des Weiteren sind aufgrund der Änderung des § 74 Abs. 1 LBO Örtliche Bauvorschriften nur noch Festsetzungen zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen. Dies betrifft u.a. Materialien, Einfriedungen sowie unbebaute Grundstücksflächen eines bebauten Grundstücks. Anforderungen, die die Nutzung erneuerbarer Energien verhindern oder einschränken, sind somit nicht zulässig. Die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanentwurfs wurden entsprechend angepasst.

Alle Änderungen in den Planungsrechtlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und in der Begründung sind in roter Schrift dargestellt.