

Öffentliche Gemeinderatssitzung am Montag, 21. Februar 2022, 19.00 Uhr

Am kommenden Montag, **21. Februar 2022**, findet um **19.00** Uhr eine öffentliche Gemeinderatssitzung in der Rheinauhalle mit folgender Tagesordnung statt:

1. Teilaufhebung Bebauungsplan „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“
 - a) Abwägungsbeschluss der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
 - b) Satzungsbeschluss
2. Nutzungsänderung einer Garage mit Abstellraum in eine Küche mit Holzbackofen für private Nutzung, Am Kohlplatz 18, Flst. Nr. 5646
3. Informationen
4. Anfragen des Gemeinderates
5. Einwohnerfragestunde

Zu dieser Gemeinderatssitzung sind alle interessierten Einwohnerinnen und Einwohner recht herzlich eingeladen.



Veronika Laukart
Bürgermeisterin

Sitzungsvorlage:

TOP-Nr.	Sitzung am	ö	nö	Tagesordnungspunkt
1	21.02.2022	X		Teilaufhebung Bebauungsplan „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ a) Abwägungsbeschluss der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange b) Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Nach der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans - Teilaufhebung - „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ sind Stellungnahmen eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der beiliegenden Synopse zusammengefasst. Den Stellungnahmen gegenübergestellt sind die Vorschläge zur Behandlung und Abwägung.

Die beigefügte Satzung beinhaltet in § 1 den räumlichen Geltungsbereich und in § 2 die Bestandteile der Satzung mit dem zeichnerischen Teil und den planungsrechtlichen Festsetzungen, sowie deren Begründung.

Entsprechend den gesetzlichen Regelungen tritt die Satzung nach § 10 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Stellungnahmen entsprechend beigefügter Synopse.

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ wird als Satzung beschlossen.

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/>	Einstimmig
<input type="checkbox"/>	Bürgermeisterin Laukart macht von ihrem Stimmrecht Gebrauch
	Ja - Stimmen
	Nein - Stimmen
	Enthaltungen
	Kennntnisnahme

Gemeinde Au am Rhein

Bebauungsplan „Billfeld II und III“

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

A Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden

1 Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 5 – Naturschutz, Recht

Stellungnahme vom 12.01.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Sie haben uns als Höhere Naturschutzbehörde (HNB) mit Email vom 08.12.2021 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange den Entwurf des Bebauungsplans – Teilaufhebung zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden ganz überwiegend von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) wahrgenommen (vgl. § 58 Absatz 1 NatSchG). Wir gehen davon aus, dass Sie die zuständige UNB in Ihrem Verfahren ebenfalls beteiligt haben.</p> <p>Gegebenenfalls sind wir als HNB für die Erteilung einer natur- oder artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung zuständig. Sofern eine solche erforderlich ist, benötigen wir einen förmlichen Antrag, der sich in seiner Begründung explizit auf die Tatbestandsvoraussetzungen der Ausnahme- oder Befreiungsregelung bezieht. Die Frist des § 4 BauGB gilt in diesem Fall nicht.</p> <p>Im Anhang finden Sie eine Tabelle, aus der Sie ersehen können, in welchen Fällen eine Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde (HNB) gegeben ist, sowie Hinweise zum Verfahren.</p>	<p>Die UNB ist beteiligt worden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die UNB ist beteiligt worden. ▪ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. 	

2 Regionalverband Mittlerer Oberrhein

Stellungnahme vom 11.01.2022, eingegangen am 13.01.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Der Planbereich ist im Regionalplan als bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung dargestellt.</p> <p>Ziele des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

3 Landratsamt Rastatt, Amt für Baurecht, Klima- und Naturschutz und Öffentliche Ordnung Baurecht

Stellungnahme vom 19.10.2020	Behandlung/Abwägung
<p>I. Baurecht Keine Bedenken.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
<p>II. Naturschutz Gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ auf Flurstück 305 Gemarkung Au am Rhein bestehen keine naturschutzfachlichen Bedenken. Das Grundstück ist bereits weitestgehend versiegelt. Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch Änderung der Nutzung erkennbar. Die Wahrung des Artenschutzes ist grundsätzlich zu berücksichtigen. Vor dem Abriss von Gebäuden ist sicherzustellen, dass dabei keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren wie Fledermäusen oder Vögeln zerstört werden</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>III. Umweltamt Gewerbeaufsicht Von Seiten der Gewerbeaufsicht bestehen zur Teilaufhebung keine grundsätzlichen Bedenken. Auf Grund der überwiegenden Wohnnutzung in diesem Gebiet sollte aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auf dem von der Teilaufhebung betroffenen</p>	<p>Auf dem von der Teilaufhebung betroffenen Grundstück wird die Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt. Vorgesehen ist ein Laden im Sinne des § 4 BauNVO</p>

<p>Grundstück lediglich eine gewerbliche Nutzung im Sinne des § 4 BauNVO zugelassen werden, d. h. der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.</p>	
<p>IV. Landwirtschaftsamt Durch die geplante Teilaufhebung des Bebauungsplans werden keine agrarstrukturellen Belange berührt.</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>
<p>V. Amt für Flurneuordnung Geoinformation und Vermessung</p> <p>1. Fachbereich Vermessung: Es sind keine weiteren Bedenken und Anregungen vorzutragen.</p> <p>2. Fachbereich Flurneuordnung: Es bestehen keine Bedenken und Anregungen. Belange der Flurneuordnung sind nicht betroffen.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
<p>VI. Straßenbauamt Da die Kreisstraße K3721 betroffen ist, bitten wir um eine weitere Beteiligung an dem Verfahren. Das Straßenbauamt ist mit der Gemeinde bereits in Abstimmung.</p>	<p>Eine Beteiligung erfolgt im Rahmen der Ausführung</p>
<p>VII. Kreisbrandmeister/Löschwasserversorgung Keine Bedenken.</p>	<p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p>
<p>V. Abfallwirtschaftsbetrieb: Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Rastatt (AWB) entnimmt der Beschreibung des städtebaulichen Konzepts unter 5.2, dass „die verkehrliche Erschließung ... über die ‚Würmersheimer Straße‘ gesichert“ ist. Der AWB macht darauf aufmerksam, dass durch die Umsetzung der Planung Änderungen zu vermeiden sind, welche die Nutzung durch die bei den Behälterleerungen eingesetzten 3-achsigen, 10,3 m langen, 2,55 m breiten und bis zu 26 t schweren Abfallsammel-fahrzeuge (ASF) mit einer Achslast von 12 t unmöglich machen. Die grundlegenden Mindestvoraussetzungen für die von ASF zu befahrenden Straßen werden im Folgenden aufgelistet.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auch die Bebauung in zweiter Reihe wird von der Würmersheimer Straße erschlossen, eine zusätzliche Erschließung ist nicht vorgesehen.</p>

- Straßen mit Begegnungsverkehr müssen bei geradem Straßenverlauf eine Breite von mindestens 5,50 m aufweisen (4,50 m zuzüglich 2 x 0,50 m seitlicher Sicherheitsabstand). In Kurven- und Einmündungsbereichen liegt ein erhöhter Platzbedarf vor.
- Nach dem 1. Oktober 1979 gebaute oder eingerichtete Stichstraßen dürfen mit ASF nur befahren werden, wenn eine richtig bemessene und gestaltete Wendeanlage vorhanden ist. Die benötigten Freihaltezonen müssen im öffentlichen Straßenraum sein.
- Schleppkurven und Abbiegeradien müssen im gesamten Straßenverlauf ggf. einschließlich Wendeanlage für 3-achsige ASF ausgelegt sein. Die benötigten Freihaltezonen und seitlichen Sicherheitsabstände sind im öffentlichen Straßenraum einzuplanen.
- Damit ASF Straßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, ist sicherzustellen, dass in das Fahrbahnprofil bis in eine Höhe von 4,50 m keine Gegenstände wie z.B. starke Äste hineinragen.
- Die Müllsammelgefäße sind von den Tonnennutzern am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen zu bereitzustellen. Ist eine Erschließungsstraße oder die Zufahrt mit 3-achsigen ASF nicht befahrbar, sind die Müllbehälter an eine für die ASF erreichbare Stelle zu bringen. Die Einplanung öffentlicher Müllbehälterstellplätze/Sammelplätze wird in solchen Fällen empfohlen. Im Plangebiet kommt für die Bereitstellung der Abfallgefäße die in Vorwärtsfahrt befahrbare ‚Würmersheimer Straße‘ in Frage.
- Die Tragfestigkeit aller von ASF zu befahrenden Straßen muss auf deren Gewicht von bis zu 26 t bei einer Achslast von 12 t ausgelegt sein.

Beschlussvorschlag

- Auf dem von der Teilaufhebung betroffenen Grundstück wird die Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt. Vorgesehen ist ein Laden im Sinne des § 4 BauNVO.
- Auch die Bebauung in zweiter Reihe wird von der Würmersheimer Straße erschlossen, eine zusätzliche Erschließung ist nicht vorgesehen.
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

4 Polizeipräsidium Offenburg

Stellungnahme vom 28.12.2021	Behandlung/Abwägung
<p>die zugesandten Unterlagen wurden im Hinblick auf verkehrspolizeiliche Belange überprüft.</p> <p>Im Ergebnis werden unsererseits keine Einwände erhoben!</p>	Keine Anregungen und Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

5 Handwerkskammer Karlsruhe

Stellungnahme vom 11.01.2022, eingegangen am 14.01.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Nach Überprüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass die Handwerkskammer Karlsruhe zum Bebauungsplan „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ keine Anregungen der Bedenken vorzubringen hat.</p>	Keine Anregungen und Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

6 Albtal-Verkehrs-Gesellschaft mbH

Stellungnahme vom 13.01.2022	Behandlung/Abwägung
<p>wir bedanken uns für die Beteiligung an dem o.g. Bebauungsplan. Die AVG ist von der Planung nicht betroffen und hat hierzu keine Anmerkungen. Eine weitere Beteiligung ist nicht erforderlich</p>	Keine Anregungen und Bedenken.
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

7 Vodafone

Stellungnahme vom 03.01.2022	Behandlung/Abwägung
<p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p>Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

8 Netze BW

Stellungnahme vom 05.01.2022	Behandlung/Abwägung
<p>der oben genannte Bebauungsplan wurde von uns eingesehen und hinsichtlich der Stromversorgung (Mittel- und Niederspannung) überprüft.</p> <p>Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Versorgungsleitungen vorhanden.</p> <p>In der Anlage erhalten Sie zu Planungszwecken die Übersicht unserer Versorgungsanlagen.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Eine weitere Beteiligung ist <u>nicht</u> erforderlich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

9 Netze-Gesellschaft Südwest mbH

Stellungnahme vom 14.12.2021	Behandlung/Abwägung
<p>wir bedanken uns für die Übersendung der Unterlagen zum o. g. Verfahren.</p> <p>Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sowie innerhalb des Bebauungsplans sind Erdgasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümer verlegt wurden.</p> <p>Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: <u>Leitungsauskunft-Nord@netze-w.de</u></p> <p>Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen [Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie <u>bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die</u></p> <p style="text-align: center;"><u>Netze- Gesellschaft Südwest mbH, NB Anschluss Netzthemen</u> <u>Email: NBAnschlussNetzthemen(netze-suedwest.de)</u> <u>Tel. Nr : 07243 3427-272</u></p> <p><u>rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen,</u> um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.</p> <p>Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).</p> <p>Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.</p> <p>Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.</p> <p>Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind</p>	
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

10 Gemeinde Bietigheim

Stellungnahme vom 08.12.2021	Behandlung/Abwägung
<p>herzlichen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ der Gemeinde Au am Rhein.</p> <p>Belange der Gemeinde Bietigheim werden nicht berührt. Bedenken oder Anregungen werden nicht erhoben. Ihre Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wir wünschen Ihnen und der Gemeinde Au am Rhein einen guten Verfahrensverlauf.</p> <p>Für die Beantwortung eventueller Fragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

11 Gemeinde Durmersheim

Stellungnahme vom 13.12.2021, eingegangen am 15.12.2021	Behandlung/Abwägung
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Ihre Planung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die Durchführung wünschen wir Ihnen gutes Gelingen.</p>	<p>Keine Anregungen und Bedenken.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kenntnisnahme 	

12 Gemeindeverwaltungsverband Durmersheim

Stellungnahme vom 13.12.2021, eingegangen am 16.12.2021	Behandlung/Abwägung
<p>Wir bedanken uns für die Beteiligung am Verfahren.</p> <p>Aus Sicht des Gemeindeverwaltungsverbandes ist durch die Aufstellung des Bauungsplans ein Grenzbereich für die Verbandskläranlage in Au am Rhein erkennbar.</p> <p>Es wird deshalb seitens des Gemeindeverwaltungsverbandes empfohlen, hier über eine eventuelle Erweiterung nachzudenken.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend.</p>
Beschlussvorschlag	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Kapazitäten der Kläranlage sind ausreichend. 	

B Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Keine eingegangen.

Gemeinde Au am Rhein

Bebauungsplan "Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt" nach § 13 BauGB Teilaufhebung

**Satzungsfassung
21.02.2022**

Planungsrechtliche Festsetzungen

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07AUR21065

Gemeinde Au am Rhein

Bebauungsplan „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ nach § 13 BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

1.1 Teilaufhebung

Das Flurstück 305 der Gemarkung Au am Rhein wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ herausgenommen. Sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplans werden für dieses Flurstück aufgehoben.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ gelten alle Festsetzungen unverändert fort.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)

Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233)


Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

Übersichtsplan



Planzeichen

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

 Überschwemmungsgebiet HQ^{EXTREM} gemäß Hochwasserrisiko-Management des Landes Baden-Württemberg (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	11.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.10.2021
Beschluss Entwurf und Öffentliche Auslegung	15.11.2021
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.12.2021
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	13.12.2021 - 14.01.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	08.12.2021 - 14.01.2022
Behandlung der eingegangenen Anregungen und Bedenken	21.02.2022
Satzungsbeschluss (§10 Abs. 1 BauGB)	21.02.2022

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Teilaufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2022 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Au am Rhein, den

.....
Veronika Laukart (Bürgermeisterin)

Rechtskraftvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom tritt diese Teilaufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.02.2022 in Kraft.

Au am Rhein, den

.....
Veronika Laukart (Bürgermeisterin)

Gemeinde Au am Rhein

Bebauungsplan "Billfeld II und III" nach § 13 BauGB Teilaufhebung



Endfassung vom 21.02.2022

Projekt 07AUR21065

	Datum	Name	Anlage
bearbeitet	Jan 2022	pro	
gezeichnet	Jan 2022	pro	
geprüft	Jan 2022	pro	
Maßstab	1 : 500		Plan-Nr. SB03BP001
EDV: ... \Autocad\02_VP\07AUR21065_BP Billaecker 2-u-3-BA.dwg Layout : BP_500		Plangröße : 0,35 m²	

Zeichnerischer Teil

Auftraggeber / Antragsteller :

Gemeinde
Au am Rhein
Hauptstraße 5
76474 Au am Rhein

Planverfasser :

BIT | STADT + UMWELT
BIT Stadt + Umwelt GmbH
Am Storrenacker 1 b
76135 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
Telefax: +49 721 96232-70
info@bit-stadt-umwelt.de
www.bit-stadt-umwelt.de

Stuttgart | Karlsruhe | Freiburg | Heilbronn | Villingen-Schwenningen | Öhringen | Donaueschingen

Karlsruhe, 21.02.2022



Gemeinde Au am Rhein

Bebauungsplan "Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt" nach § 13 BauGB Teilaufhebung

Satzungsfassung

21.02.2022

Begründung

BIT | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-stadt-umwelt.de ▪ info@bit-stadt-umwelt.de

07AUR21065

Gemeinde Au am Rhein

Bebauungsplan „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ nach § 13 BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	3
1 Anlass der Planung	4
2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart	4
3 Lage und Größe des Plangebietes	5
4 Bestand	6
5 Städtebauliches Konzept	8
5.1 Bauungskonzept	8
5.2 Verkehrliche Erschließung	9
5.3 Technische Erschließung	9
6 Übergeordnete Planungen	9
6.1 Regionalplan	9
6.2 Flächennutzungsplan	10
7 Schutzvorschriften und Restriktionen	11
7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)	11
7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale	11
7.3 Landschaftsschutzgebiete	11
7.4 Gesetzlich geschützte Biotop	11
7.5 Naturdenkmale	11
7.6 Gesetzlich geschützte Biotop	11
7.7 Denkmalschutz	11
7.8 Gewässerschutz	11
7.8.1 Offene Gewässer	11
7.8.2 Wasserschutzgebiete	11
7.9 Hochwasserschutz	12
7.10 Wald	12
7.11 Altlasten	12
8 Beschreibung der Umweltauswirkungen	12
9 Planungsrechtliche Festsetzungen	12

10	Örtliche Bauvorschriften	13
11	Städtebauliche Kenngrößen.....	13

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- Zeichnerischer Teil/Rechtsplan
- Textteil
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28.11.2018 (GBl. S. 439)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17.06.2020 (GBl. S. 403)

Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13 BauGB ist im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13 BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Anlass der Planung

Ein privater Bauherr möchte im zentralen Bereich der Gemeinde Au am Rhein ein Projekt für Wohnungsbau und Gewerbe realisieren. Dafür sieht er vor, die beiden Flurstücke 305 und 306 zusammenzulegen, das vorhandene Gebäude Würmersheimer Straße 6 zu sanieren und dort eine Gewerbeeinheit sowie drei Wohneinheiten unterzubringen. Auf dem hinteren Grundstücksteil beider Grundstücke ist die Errichtung eines Neubaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten geplant. Die erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben sollen auf dem Flurstück 305, Würmersheimer Straße 8 errichtet werden. Zu diesem Zweck soll das Gebäude auf diesem Grundstück abgerissen werden.

Auf dem Flurstück 305 soll außerdem ein Buswartehäuschen errichtet werden. Im Rahmen der Umgestaltung der Ortsmitte werden einige Haltestellen verlegt. Die zentrale Haltestelle von Au am Rhein wird nahe an Rathaus und Kirche gelegt, die Haltestelle direkt vor das Haus Würmersheimer Straße 8. Eine entsprechende Vereinbarung für den Bau des Wartehäuschens ist mit dem neuen Eigentümer des Flurstücks bereits getroffen worden.

Während das Flst. Nr. 306, Würmersheimer Straße 6 außerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans liegt und die planungsrechtliche Beurteilung sich somit aus § 34 BauGB ergibt, liegt das Flurstück 305 innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“. Um das Vorhaben umsetzen zu können und das Gesamtvorhaben nach § 34 BauGB beurteilen zu können, soll das Flurstück 305 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen werden.

Dem Vorhaben steht der Bebauungsplan auch insofern entgegen als er für das Flurstück 305 eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festsetzt, die dem Vorhaben entgegensteht.

2 Derzeitiges Planungsrecht und Verfahrensart

Das Plangebiet umfasst eine kleine Fläche von zwei Grundstücken in Au am Rhein, für die unterschiedliches Planungsrecht gilt. Mit dem vorliegenden Planverfahren sollen beide Grundstücke unter das gleiche Planungsrecht gestellt werden. Der Teilbereich für das Flurstück 305 wird an dieser Stelle aufgehoben.

Das Vorhaben kann nach der Teilaufhebung des Bebauungsplans nach § 34 BauGB beurteilt werden, es erfolgt das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB.

Im Unterschied zum Regelverfahren muss für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren keine Umweltprüfung durchgeführt werden. Auch ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

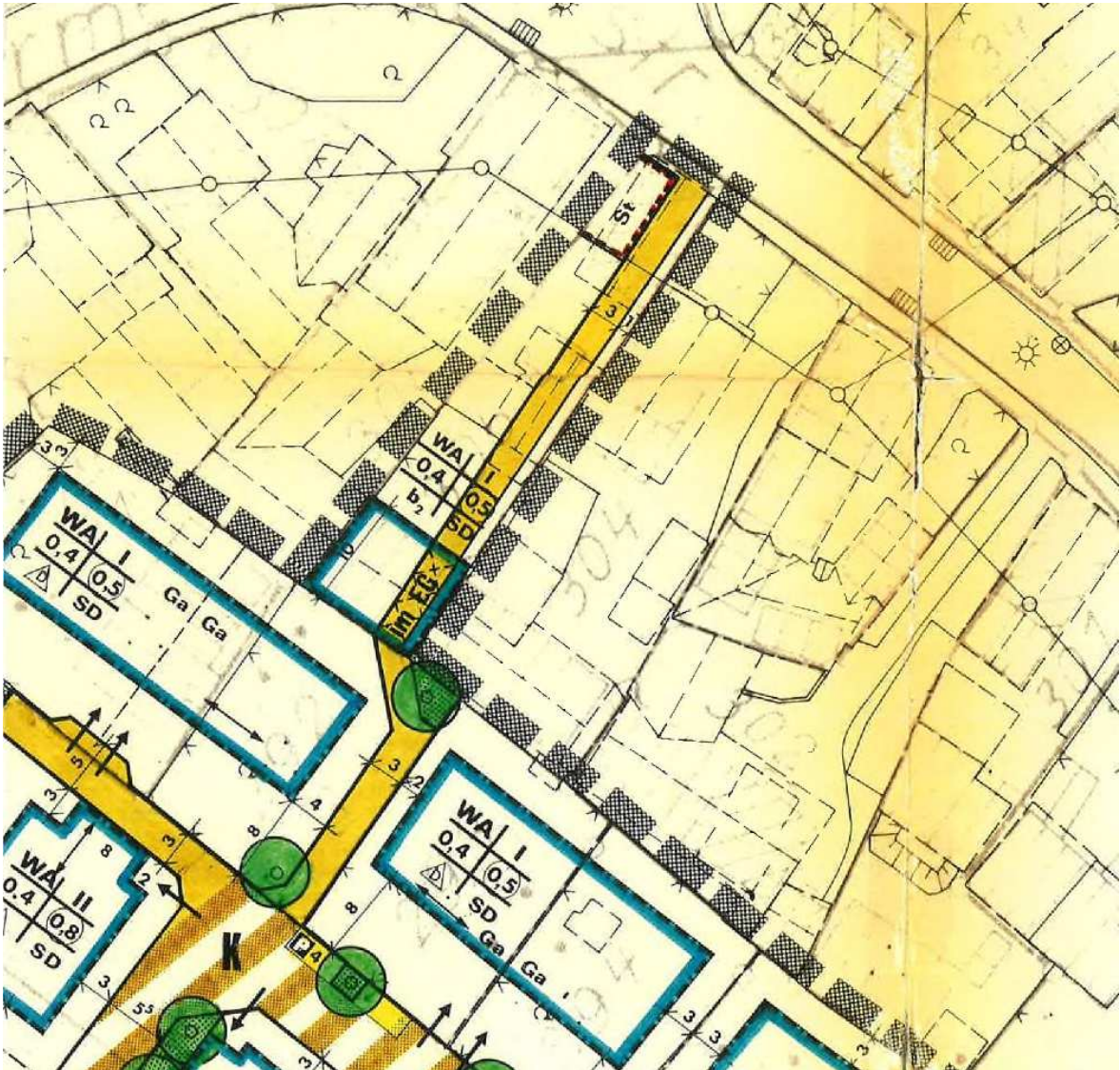


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan

3 Lage und Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 500 m² und ist in der folgenden Abbildung dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Westen, Süden und Osten an bestehende Bebauung. Ein sehr kleiner Bereich im Norden grenzt an die Würmersheimer Straße.



Abbildung 2: Katasterauszug mit Geltungsbereich

4 Bestand

Das Grundstück 305 an der Würmersheimer Straße ist mit einem Wohngebäude bebaut. In der zweiten Reihe befinden sich ehemalige Nebengebäude, die heute nicht mehr genutzt werden.

Das Plangebiets ist umgeben von Wohnbebauung. In der zweiten Reihe stehen vielfach noch die alten Wirtschaftsgebäude, die überwiegend leer stehen oder als Abstellräume genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung ist über die Würmersheimer Straße gesichert. Die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Strom sowie die Kanäle liegen in der Straße, an deren Netze das Baugrundstück angeschlossen ist.



Abbildung 3: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 1: Sanierungsobjekt Würmersheimer Straße 6



Bild 2: Straßenfront Würmersheimer Straße 6 und 8

5 Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauungskonzept

Das Bauvorhaben sieht die Sanierung des bestehenden Gebäudes Würmersheimer Straße 6, den Abriss des Gebäudes Würmersheimer Straße 8 und den Neubau eines Wohngebäudes an Stelle der Wirtschaftsgebäude in zweiter Reihe vor.

Die Straßen werden nicht verändert.

Auf dem zur Straße orientierten Abschnitt wird die Gemeinde ein Buswartehäuschen errichten.

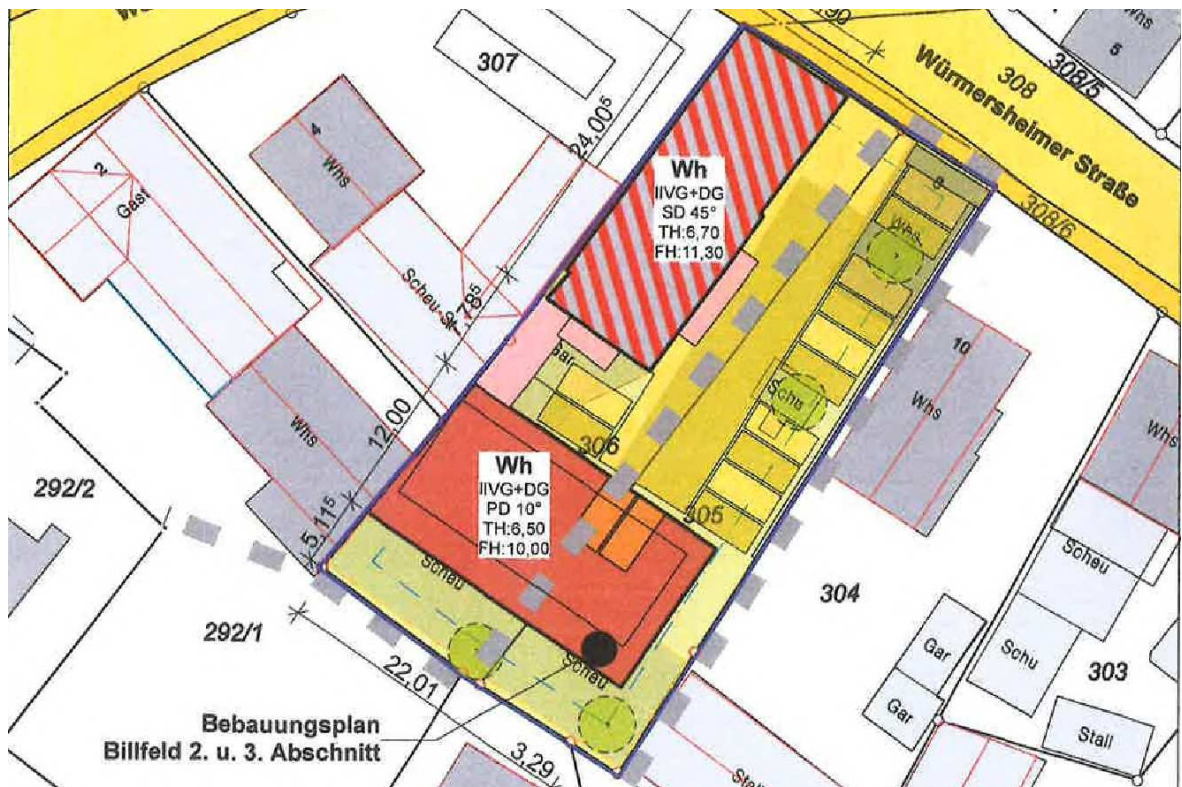


Abbildung 4: Lageplan des Vorhabens

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der bestehenden Grundstücke bleibt unverändert. Das Konzept sieht vor, Privatparkplätze allein auf den Grundstücken bereitzustellen.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Würmersheimer Straße in ca. 250 m Entfernung an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden (Busse 222 und 227 von Karlsruhe resp. Durmersheim nach Rastatt). Die Haltestelle wird vor das Flurstück 305 verlegt.

5.3 Technische Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig an die Netze der Gemeinde Au am Rhein angeschlossen.

Das Schmutzwasser ist an die örtliche Kanalisation angeschlossen. Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist der Kanalisation zuzuführen (Mischsystem).

Die Versorgung mit Trinkwasser und Strom ist ebenfalls hergestellt. Für das noch unbebaute Grundstück erfolgt der Anschluss an die bestehenden Netze.

6 Übergeordnete Planungen

6.1 Regionalplan

Die Gemeinde Au am Rhein befindet sich gemäß Strukturkarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein nahe der Entwicklungsachse Karlsruhe - Rastatt. Die Gemeinde ist nicht als zentraler Ort klassifiziert und der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe zugeordnet.

In der Raumnutzungskarte zum Regionalplan Mittlerer Oberrhein ist das Plangebiet als „bestehende Siedlungsfläche mit überwiegender Wohn- und Mischnutzung“ dargestellt. Eine weitergehende Definition ist im Regionalplan nicht enthalten.

Der Plangebiet befindet sich am Rande des „Wasserschutzgebiet“ Au am Rhein (Nr. 216044, festgesetzt per Rechtsverordnung am 28.10.1980) und der „Grünzäsur“ zwischen dem Ort Au am Rhein und dem Gewerbegebiet zwischen Au am Rhein und Durmersheim.

Ziele oder Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

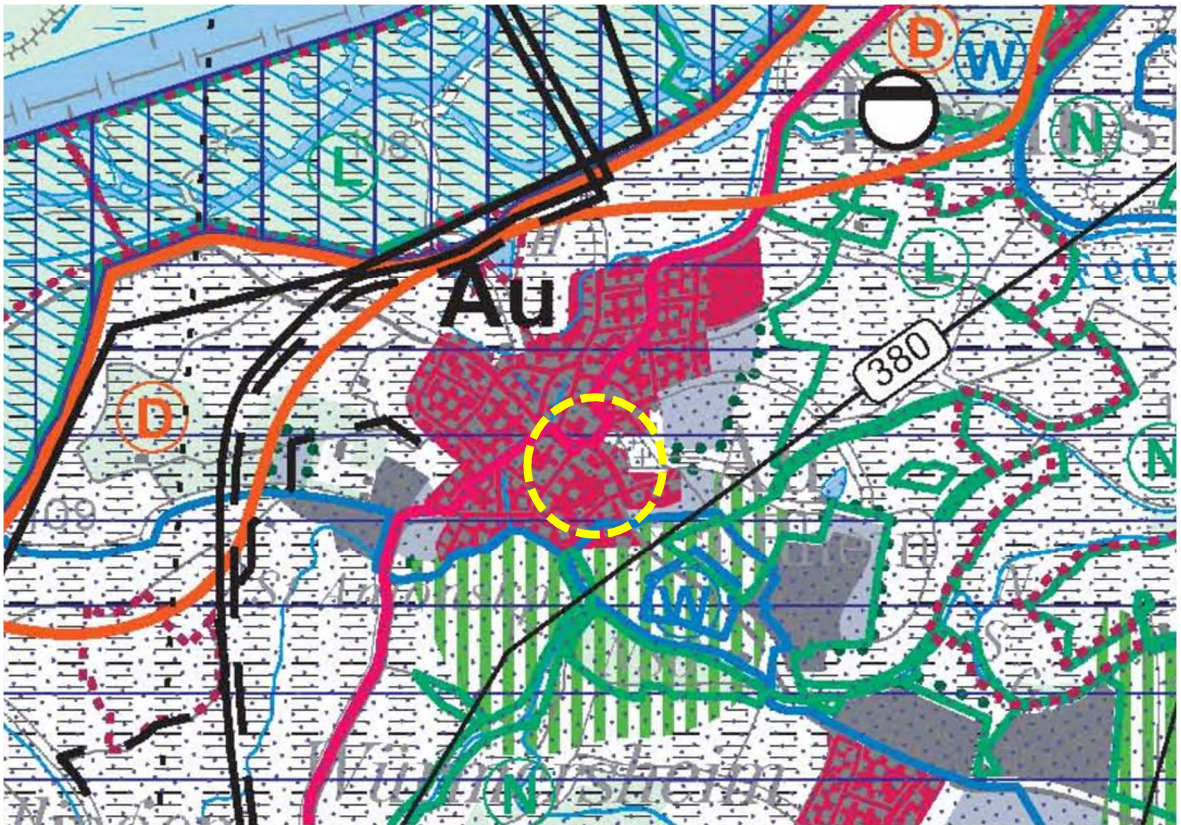


Abbildung 5: Ausschnitt Regionalplan

6.2 Flächennutzungsplan

Im 2012 genehmigten Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Durmersheim mit den Gemeinden Au am Rhein, Elchesheim-Illingen, Bietigheim und Durmersheim ist das Plangebiet als Mischbaufläche dargestellt. Die Herausnahme des Grundstücks tangiert die Flächennutzungsplanung nicht.



Bild 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

7 Schutzvorschriften und Restriktionen

7.1 Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungskern der Gemeinde. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.

7.2 Naturschutzgebiete, Naturdenkmale

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungskern der Gemeinde. Naturschutzgebiete sind nicht betroffen.

7.3 Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Siedlungskern der Gemeinde. Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

7.4 Gesetzlich geschützte Biotop

Gesetzlich geschützte Biotop befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.5 Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.6 Gesetzlich geschützte Biotop

Geschützte Biotop gemäß § 32 NatSchG befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.7 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 20 DSchG wird hingewiesen.

7.8 Gewässerschutz

7.8.1 Offene Gewässer

Offene Gewässer befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.8.2 Wasserschutzgebiete

Ein Wasserschutzgebiet ist von der Planung nicht betroffen.

7.9 Hochwasserschutz

Gemäß der amtlichen Hochwassergefahrenkarte befindet sich das Plangebiet außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Jedoch können bei Katastrophenhochwasser (200-jähriges Hochwasserereignis) Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Das HQ_{EXTREM} ist in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

7.10 Wald

Waldflächen befinden sich weder innerhalb des Plangebietes noch werden sie außerhalb durch die Planung tangiert.

7.11 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

8 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Mit der vorliegenden Planung wird eine bestehende Bebauung saniert, ein weiteres bestehendes Gebäude abgerissen und ein Wohngebäude an Stelle zweier Wirtschaftsnebengebäude neu errichtet. Das Vorhaben wird auf einer Fläche umgesetzt, die überwiegend versiegelt ist. Wertvolle Vegetationsbestände sind nicht betroffen, Bodenfunktionen gehen nicht verloren.

Ein Vorkommen geschützter Arten ist unwahrscheinlich, da die Grundstücke im Ortskern liegen, genutzt werden, eine lebhaftere Nachbarschaft aufweisen und Habitate nicht vorhanden sind.

Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt oder das lokale Klima sind aufgrund der neuen Bebauung nicht zu erwarten.

Mit der Planung werden an Stelle ehemaliger Wirtschaftsnebengebäude Wohnungen errichtet. Vor dem Hintergrund des dringend benötigten Wohnraums und der Lage des Plangebietes ist diese Umwandlung zu vertreten. Ansätze für eine weitergehende Siedlungsentwicklung ergeben sich durch die Planung nicht. Vielmehr wird eine bereits erschlossene und bebaute Fläche zu Wohnzwecken umgenutzt.

Für das Orts- oder Landschaftsbild ergeben sich durch Umsetzung der Planung Auswirkungen. Die Wohnbebauung Würmersheimer Straße wird abgerissen. An ihrer Stelle treten ein Buswartehäuschen und Stellplätze. Da die Bushaltestelle aus Sandstein gemauert wird, ist eine Bebauungskante nach wie vor vorhanden.

Insgesamt ist durch die Planung nicht von Eingriffen in den Naturhaushalt auszugehen. Der Bebauungsplan kann damit im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB aufgestellt werden.

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die im Bebauungsplan „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ festgesetzte Verkehrsfläche, die eine Verbindung zwischen der Bebauung am Eichenweg und der Würmersheimer Straße herstellt, ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht mehr zweckdienlich. Sie soll deshalb auch nicht mehr umgesetzt werden.

Die Errichtung eines Buswartehäuschens ist nach dem geltenden Planungsrecht nicht möglich. Auch dafür ist eine Veränderung des geltenden Rechts erforderlich.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans werden auch sämtliche Festsetzungen innerhalb des aufzuhebenden Geltungsbereichs aufgehoben. Bauvorhaben beurteilen sich nach § 34 BauGB. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ gelten alle Festsetzungen unverändert fort.

10 Örtliche Bauvorschriften

entfällt

11 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	0,05 ha	100,0 %
Bauflächen	0,05 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	0,00 ha	0,0 %

Satzung
der Gemeinde Au am Rhein über

die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“

Der Gemeinderat der Gemeinde Au am Rhein hat am 21. Februar 2022 in öffentlicher Sitzung auf Grundlage der nachstehenden Rechtsvorschriften die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ als Satzung beschlossen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PLANZV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

4. Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

5. Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung ist der zeichnerische Teil der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ vom 21.02.2022 maßgebend.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Teilaufhebung des Bebauungsplans, bestehend aus

- dem zeichnerischen Teil vom 21.02.2022,
- den planungsrechtlichen Festsetzungen vom 21.02.2022.

Beigefügt sind:

- Die Begründung zur Teilaufhebung des Bebauungsplans vom 21.02.2022.

§ 3 Inkrafttreten

Die Teilaufhebung des Bebauungsplans „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Au am Rhein,

.....
Veronika Laukart, Bürgermeisterin

Sitzungsvorlage:

TOP-Nr.	Sitzung am	ö	nö	Tagesordnungspunkt
2	21.02.2022	X		Nutzungsänderung einer Garage mit Abstellraum in eine Küche mit Holzbackofen für private Nutzung, Am Kohlplatz 18, Flst. Nr. 5646

Sachverhalt:

Bei der Gemeinde wurde durch die Bauherrschaft der Bauantrag zur Nutzungsänderung einer Garage mit Abstellraum in eine Küche mit Holzbackofen für private Nutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 5646, Am Kohlplatz 18, gestellt.

Bereits im Juni 2021 wurde ein Bauantrag zur Nutzungsänderung der Garage in einen Partylieferservice gestellt und dazu in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 21.06.2021 die Zustimmung vom Gemeinderat erteilt.

In der damaligen Sitzungsvorlage wurde seitens der Verwaltung darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der beabsichtigten gewerblichen Nutzung, sowie der abstandsrechtlichen Privilegierung der Grenzgarage, eine entsprechende Prüfung durch das Landratsamt Rastatt als zuständige Baurechtsbehörde erfolgt.

Durch das Landratsamt wurde dem Bauherrn daraufhin mitgeteilt, dass das Vorhaben keine Aussicht auf Genehmigung hat, da ein Partylieferservice als störendes Gewerbe einzustufen ist und innerhalb des dort vorhandenen Allgemeinen Wohngebietes somit unzulässig ist.

Eine Garage ist als „privilegiertes Gebäude“ an der Grenze zulässig. Bei einer Umnutzung in einen Lieferservice handelt es sich jedoch um eine Hauptnutzung, die an der Grenze nicht zulässig ist.

Der Antrag hinsichtlich der Nutzungsänderung in einen Partyservice wurde daraufhin vom Bauherrn zurückgezogen.

Durch das Landratsamt Rastatt wurde dem Bauherrn dann mitgeteilt, dass die bereits umgebauten Räumlichkeiten -auch bei rein privater Nutzung- objektiv als Aufenthaltsräume geeignet sind und dadurch das Gebäude seine Privilegierung an der Grundstücksgrenze verliert. Die Beibehaltung des Küchenbereichs wäre nur möglich, wenn von den betroffenen Nachbarn Baulasten zur Übernahme der Abstandsflächen auf deren Grundstücken unterzeichnet würden und ein entsprechender Nutzungsänderungsantrag gestellt wird. Eine gewerbliche Nutzung wird jedoch nach wie vor nicht zulässig sein.

Beschlussvorschlag:

Es wird vorgeschlagen, der Übernahme einer Baulast auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flst. Nr. 468 zur Sicherung abstandsrechtlicher Vorschriften, sowie der beantragten Nutzungsänderung zuzustimmen.

Beratungsergebnis:	
<input type="checkbox"/>	Einstimmig
<input type="checkbox"/>	Bürgermeisterin Laukart macht von ihrem Stimmrecht Gebrauch
	Ja - Stimmen
	Nein - Stimmen
	Enthaltungen
	Kenntnisnahme

Gemeinde Au am Rhein
 Gemarkung Au
 Flst.Nr. 5646

Lageplan

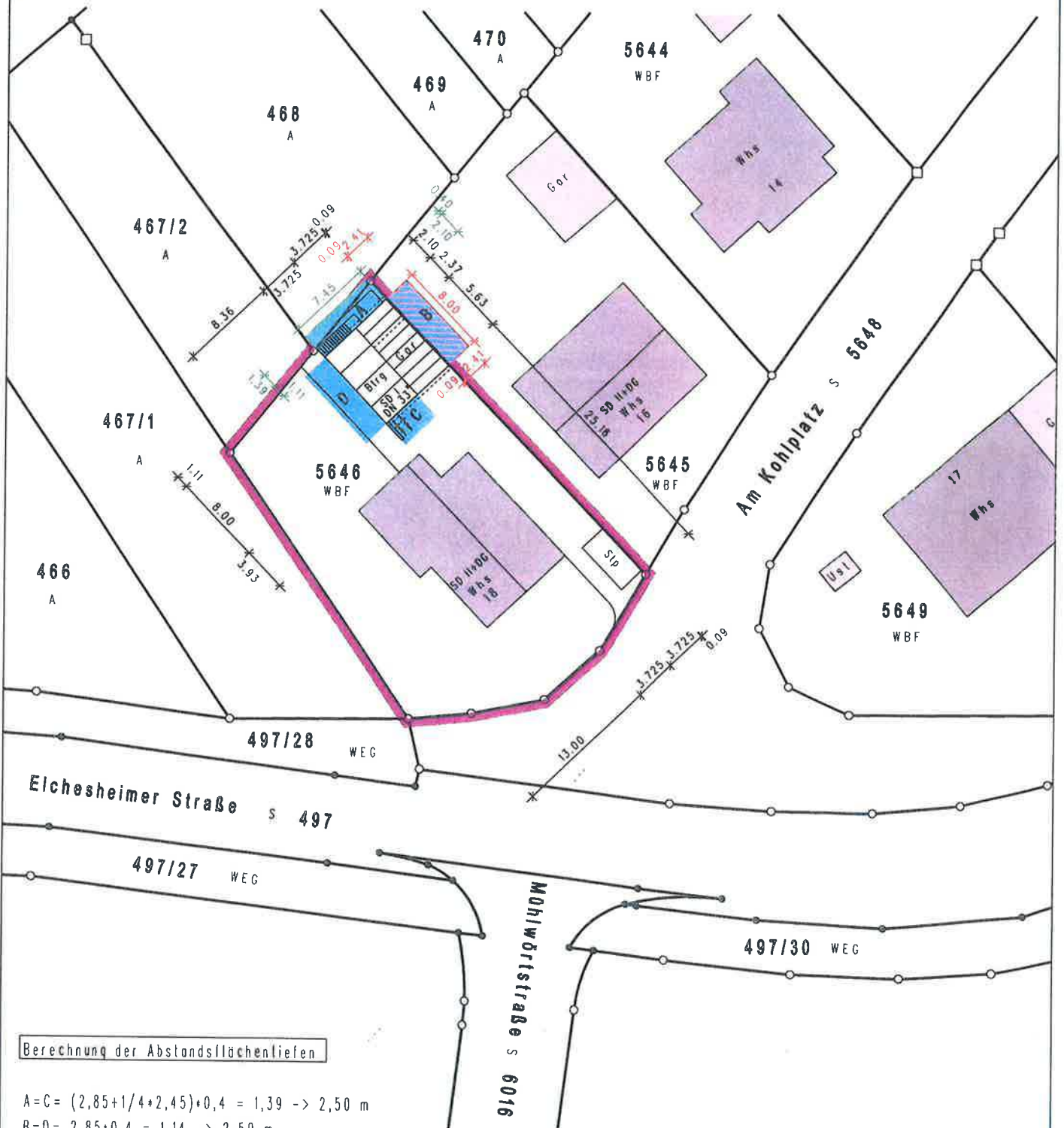
- zeichnerischer Teil zum Bauantrag -

BV: Nutzungsänderung einer Garage mit Abstellraum
 in eine Küche mit Holzbackofen für private Nutzung

M = 1 : 500



Plan zur Bestellung einer Baulast



Berechnung der Abstandsflächenliefen

$A=C = (2,85 + 1/4 \cdot 2,45) \cdot 0,4 = 1,39 \rightarrow 2,50 \text{ m}$
 $B=D = 2,85 \cdot 0,4 = 1,14 \rightarrow 2,50 \text{ m}$

OK FFB Garage bleibt unverändert

Lageplanfertiger:
 Rastatt, den 12.01.2022

Hinsichtlich etwa vorhandener
 unterirdischer Leitungen
 wird keine Gewähr übernommen

Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster
 überein und ist nach § 4 Abs. 2-5 LBOVVO bearbeitet.
 Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.