

## Öffentliche Gemeinderatssitzung am Montag, 21. Juni 2021, 19.00 Uhr

Am kommenden Montag, **21. Juni 2021**, findet um **19.00** Uhr eine öffentliche Gemeinderatssitzung in der Rheinauhalle mit folgender Tagesordnung statt:

1. Beschluss der Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Au am Rhein im Zusammenhang mit der Vermarktung des Bauplatzes „Kastanienweg“
2. Bauanträge:
  - a) Einbau von Dachflächenfenster, Rosenstraße 15a, Flst. Nr. 12/1; Antrag auf Abweichung
  - b) Nutzungsänderung einer Garage in einen Partylieferservice, Am Kohlplatz 18, Flst. Nr. 5646
  - c) Bauvoranfrage zum Abriss von Wohnhaus u. Scheune u. Neu- und Umbau von Wohnbebauung, Würmersheimer Straße 6+8, Flst. Nr. 305 u. 306
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	21.06.2021	x		Beschluss der Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Au am Rhein im Zusammenhang mit der Vermarktung des Bauplatzes „Kastanienweg“

### Sachverhalt:

Der Gemeinderat befasste sich mit der Beratung der Bauplatzvergabekriterien in der Gemeinderatssitzung am 17.05.2021. Hierbei wurden einige Änderungen beschlossen. Diese sind in der beigefügten Anlage rot markiert.

Die Frage der Befangenheit wurde seitens der Verwaltung mit dem Landratsamt diskutiert. Hier liegt eine schriftliche Erklärung vor

„Ehrenamtlich Tätige sind befangen, wenn durch die Mitwirkung Ihnen selbst oder ihren Angehörigen ein unmittelbarer Vor- oder Nachteil entstehen kann. Die Entscheidung der Angelegenheit muss also eng mit den persönlichen Belangen des Gemeinderats oder der Bezugsperson in Zusammenhang stehen und der Vor- oder Nachteil muss sich auf diese Personen beziehen.“

Nach der Sitzungsvorlage werden bei der Vergaberichtlinie Bewerbungs- und Vergabekriterien festgelegt, um Bauplätze zu einem gemeindlich subventionierten Kaufpreis erwerben zu können und um einkommensschwächeren Personen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen. Diese Richtlinien gelten somit bei allen Bauplatzverkäufen der Gemeinde, auch wenn aktuell nur der Bauplatz Kastanienweg zum Verkauf ansteht.

Beim Aufstellen von allgemeingültigen Richtlinien werden gemeinsame Interessen einer Bevölkerungsgruppe (Bauplatzkaufinteressenten) berührt. Eine Befangenheit schließt § 18 Abs. 3 GemO bei Gruppeninteresse aus.“

### **Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat beschließt die Bauplatzvergabekriterien.

### Anlage:

Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Au am Rhein

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



## **Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Au am Rhein**

### **I. Präambel**

Die Gemeinde Au am Rhein verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergabekriterien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben und die Bebauung zu finanzieren. Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Au am Rhein bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft der Gemeinde Au am Rhein ist geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe), in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, als Mitglied des Gemeinderats sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen fünf Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement in einem eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstandschaft, oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/einer Organisation können nicht berücksichtigt werden. Mehrere Funktionen in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden hingegen addiert.

Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor.

Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Au am Rhein setzen die EU-Kautelen um und werden auch künftig auf Basis der (europäischen) Rechtsentwicklung fortgeschrieben. Außerdem beziehen sich die Vergabekriterien auf die vergünstigte (subventionierte) Vergabe von Bauplätzen und die nach der Rechtsprechung des EuGHs mögliche Zielstellung, einkommensschwächeren und wenig begüterten Personen den Zugang zum Wohnungsmarkt zu ermöglichen.

Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann nicht abgeleitet werden.



Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet.

Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

## II. Vergabeverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am **21.06.2021** werden die Bauplatzvergabekriterien auf der Homepage der Gemeinde Au am Rhein und im Amtsblatt in der Ausgabe am **01.07.2021** öffentlich bekanntgemacht.
2. Bauplätze werden im Amtsblatt und auf der Internetseite der Gemeinde ausgeschrieben. Der Gemeinderat legt jeweils fest, wie viele und ggf. auch welche Grundstücke veräußert werden sollen.
3. Alle Bewerber können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bis zum Ende der ausgeschriebenen Bewerbungsfrist bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Unvollständige Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Die Bewerber versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Unrichtige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass Angaben falsch waren, gelten dieselben Vertragskonditionen wie bei einer Nichtbebauung.
4. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl in eine Reihenfolge geordnet.
5. Über das Ergebnis der Vergabe der Bauplätze werden gemäß der festgestellten Punkteverteilung der wertbaren Bewerbungen **die Bewerber** in Textform oder schriftlich von der Gemeinde informiert. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von 14 Tagen nach Zugang der Information verbindlich schriftlich oder in Textform zu erklären, ob und – soweit mehrere Bauplätze zugewiesen werden können – welchen Bauplatz sie erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Gemeinde kann den oder die zuvor einer Bewerbung zugewiesenen Bauplätze an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern. Auf Grundlage dieser Rückmeldungen erfolgt das Zuteilungsverfahren.
6. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer nichtöffentlichen Sitzung über den Verkauf der Bauplätze. Anschließend vereinbart die Gemeinde mit den Bewerbern, denen ein Bauplatz zugewiesen wurde, Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückkaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.

### III. Zugangsvoraussetzungen

#### 1. Einhaltung von Einkommensobergrenzen

##### Einkommensobergrenzen

- Der Bewerber darf maximal über einen Gesamtbetrag der Einkünfte in Höhe von 53.000 verfügen.
- Erfolgt die Bewerbung durch ein Paar, erfolgt die Berechnung auf Basis des addierten Gesamtbetrages der Einkünfte. Ehe und Familie stehen durch Artikel 6 des Grundgesetzes unter einem besonderen Schutz der Verfassung. Als Paare im oben benannten Sinne werden daher Ehegatten (§ 1353 Bürgerliches Gesetzbuch – BGB) und Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz (LPartG) gesehen.
- Zur Obergrenze ist ein Freibetrag i. H. von 7.000 EUR je unterhaltspflichtigem Kind hinzuzurechnen.

Der Gesamtbetrag der Einkünfte ist durch Einkommenssteuerbescheide bzw. durch Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung, Einnahmeüberschussrechnung nachzuweisen.

#### 2. Bei der Vergabe von gemeindlichen Wohnbauplätzen werden nicht berücksichtigt (Ausschluss von der Vergabe):

- Bewerber, die Eigentümer eines bebauten oder unbebauten Wohngrundstückes sind
- Bewerber, die bereits einen gemeindlichen Bauplatz erhalten und diesen wieder veräußert haben
- Bewerber, die aus einer Baulandumlegung einen Bauplatz erhalten und diesen veräußert haben.

#### 3. Eigener Haus- und Grundbesitz schließt eine Bewerbung und eine evtl. Vergabe nicht aus, sofern die nachstehenden Bedingungen erfüllt sind:

- Eigentümer einer Eigentumswohnung werden als Bewerber berücksichtigt, sofern sie sich verbindlich bereit erklären, die Eigentumswohnung zur Finanzierung zu veräußern.
- Eigentümer eines Wohnbaugrundstückes oder bei größeren Grundstücken eines eigenständig bebaubaren Teils eines solchen Grundstückes werden als Bewerber berücksichtigt, sofern sie bereit sind, dieses Wohnbaugrundstück bzw. Teilgrundstück an die Gemeinde zum Verkehrswert zu veräußern, falls diese es verlangt, oder sofern das Grundstück bzw. der Grundstücksteil zur Finanzierung veräußert wird. Gleiches gilt für Grundstücksflächen, die im Flächennutzungsplan als künftige Wohnbauflächen ausgewiesen sind.

### IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Reihenfolge der Bewerber bei der Auswahl der Bauplätze erfolgt gemäß der nachstehenden Auswahlmatrix und deren System zur Verteilung von Punkten. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl darf sich vor dem Bewerber mit einer niedrigeren Punktzahl einen Bauplatz aussuchen.

Nr.	Kriterium	Punktzahl	
<b>1.</b>	<b>Soziale Kriterien</b>		
1.1	Gesamtbetrag der Einkünfte		
	Alleinstehend	Paare	
bis	53.000	106.000	5 Punkte
bis	<b>42.000</b>	<b>84.000</b>	10 Punkte
1.2	Bedürftigkeit der Bewerber nach weiteren sozialen Kriterien		
1.2.1	Familienstand		
	Alleinstehend	0 Punkte	
	Verheiratet, eingetragene Partnerschaft nach LPartG	6 Punkte	
1.2.2	Anzahl der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder		
	1 Kind	5 Punkte	
	2 Kinder	10 Punkte	
	3 und mehr Kinder	15 Punkte	
	Eine ärztlich bescheinigte Schwangerschaft wird als Kind angerechnet (den Bewerbungsunterlagen ist ein entsprechender Nachweis beizufügen).		

1.2.3	Alter der im Haushalt der Bewerber mit Hauptwohnsitz gemeldeten und tatsächlich wohnenden minderjährigen Kinder, <b>wird je Kind</b>	
	<6 Jahre	18 Punkte
	6 – 10 Jahre	10 Punkte
	11 – 18 Jahre	8 Punkte
		max. 54 Punkte
1.2.4	Behinderung oder Pflegegrad eines Bewerbers oder eines im Haushalt des Bewerbers lebenden Angehörigen	
	Grad der Behinderung 50 % oder Pflegegrad 1 bis 5	15 Punkte
		max. 15 Punkte
<b>Soziale Kriterien</b>		<b>max. 100 Punkte</b>
<b>2.</b>	<b>Ortsbezugsriterien der Bewerber</b>	
2.1	Zeitdauer seit Begründung des Hauptwohnsitzes durch Bewerber in der Gemeinde	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare): erhalten pro vollem Kalenderjahr eines beim Einwohnermeldeamt gemeldeten und tatsächlichen Hauptwohnsitzes in der Gemeinde innerhalb der vergangenen fünf Jahre vor Ablauf der Bewerbungsfrist 3 Punkte. Die Zeitdauer des gemeldeten Hauptwohnsitzes in vollen, ununterbrochenen Kalenderjahren von Ehegatten und Lebenspartnern werden kumuliert berücksichtigt. (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)	max. 30 Punkte
2.2	Zeitdauer seit Ausübung einer Erwerbstätigkeit der Bewerber in der Gemeinde	
	Bewerber (Alleinstehend oder Paare), die eine Erwerbstätigkeit als Arbeiter, Angestellte, Beamte, Gewerbetreibende, Freiberufler, Selbstständige oder Arbeitgeber im Gemeindegebiet ausüben, erhalten für	max. 30 Punkte



	<p>jedes volle Kalenderjahr ihrer Erwerbstätigkeit in der Gemeinde 3 Punkte.  Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt.  (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 3 Punkte = 15 Punkte)</p>	
2.3	<p>Ehrenamtliches Engagement  Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit (Sonderaufgabe) in der Gemeinde</p>	
	<p>Für eine ehrenamtliche Tätigkeit des Bewerbers in der Gemeinde als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Mitglied des Gemeinderats der Gemeinde Au am Rhein</li> <li>-Mitglied der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Au am Rhein</li> <li>-ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) <b>nach Satzung gewähltes Mitglied in der Verwaltung in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein,</b></li> <li>-ehrenamtlich Tätiger (Sonderaufgabe) in einer sozialkaritativen Einrichtung,</li> <li>-ehrenamtliches Mitglied in einem Gremium, welches der Kirchengemeinde zuzuordnen ist.</li> </ul> <p>Erhält der Bewerber für jedes volle, ununterbrochene Kalenderjahr der Tätigkeit 4 Punkte.  Engagement von Ehegatten und Lebenspartner werden kumuliert berücksichtigt (z. B. 3+2 Jahre = 5 Jahre x 4 Punkte= 20 Punkte)</p> <p>Als Nachweis für die Ausübung einer ehrenamtlichen Tätigkeit in einem im Vereinsregister eingetragenen Verein ist zusätzlich erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tätigkeit als Mitglied in der geschäftsführenden Vorstandschaft (Auszug aus Vereinsregister) oder</li> <li>- Tätigkeit als Übungsleiter z. B. in einem Sportverein (Nachweis durch den Vereinsvorstand)</li> </ul>	max. 40 Punkte
Ortsbezugskriterien		<b>max. 100 Punkte</b>
<b>3. Auswahl bei Punktgleichheit</b>		
<p>Soweit die Bewerber gleiche Punktzahlen erreichen, erhält derjenige Bewerber in der Reihenfolge den Vorzug, der</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die größte Zahl an Haushaltsangehörigen minderjährigen Kinder vorweist,</li> <li>- das niedrigere zu versteuernde Haushaltseinkommen vorweist,</li> <li>- der im Losverfahren zum Zuge kommt</li> </ul>		



## V. Sicherung des Förderzwecks

Der Inhalt des Grundstückskaufvertrags richtet sich nach den gemeindlichen Musterverträgen. Die Gemeinde behält sich vor, die Verträge an die neue Sachlage, neue Erkenntnisse oder eine veränderte Rechtsprechung anzupassen. Maßgebend ist der im jeweiligen Einzelfall vereinbarte und beurkundete notarielle Vertrag. Mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichten sich alle Käufer gegenüber der Gemeinde Au am Rhein zur Übernahme weiterer Verpflichtungen, insbesondere einer Bauverpflichtung. Die Übergabe des Baugrundstücks erfolgt mit vollständiger Bezahlung des Kaufpreises. Einzelheiten werden im Kaufvertrag geregelt.

Au am Rhein, 21.06.2021

.....

Veronika Laukart, Bürgermeisterin

## Sitzungsvorlage:

TOP-Nr.	Sitzung am	ö	nö	Tagesordnungspunkt
2 a	21.06.2021	X		Einbau von Dachflächenfenster, Rosenstraße 15a, Flst. Nr. 12/1; Antrag auf Abweichung

### Sachverhalt:

Bei der Gemeinde wurde hinsichtlich des Grundstückes Flst. Nr. 12/1, Rosenstraße 15a, ein Antrag auf Abweichung von baurechtlichen Vorschriften nach § 31 Baugesetzbuch gestellt.

Das betroffene Grundstück liegt nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung ergibt sich nach § 34 BauGB.

Nach einer baurechtlichen Überprüfung durch das Landratsamt Rastatt als zuständige Baurechtsbehörde wurde festgestellt, dass entgegen der Baugenehmigung aus dem Jahr 1959 zwei Dachflächenfenster im Bereich der Grenz wand zum Nachbargrundstück Flst. Nr. 13 eingebaut wurden. Nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen müssten diese von der Grenze einen Abstand von mind. 2,00 m haben. Diese sind daher zu verschließen bzw. auf einen Abstand von mind. 2 m von der Grenze zu verschieben. Da das Nachbargebäude nicht in gleicher Höhe an der Grenze steht, wäre alternativ für die bereits errichteten Fensteröffnungen im Dach die Erteilung einer Abweichung möglich.

Nach Angaben des Antragsstellers waren diese Fenster bereits seit Bau 1959 eingebaut und wurden 1980 erneuert.

Aus planungsrechtlicher Sicht stehen keine städtebauliche Gründe dem Vorhaben entgegen. Die bauordnungsrechtliche Beurteilung obliegt ausschließlich der Baurechtsbehörde.

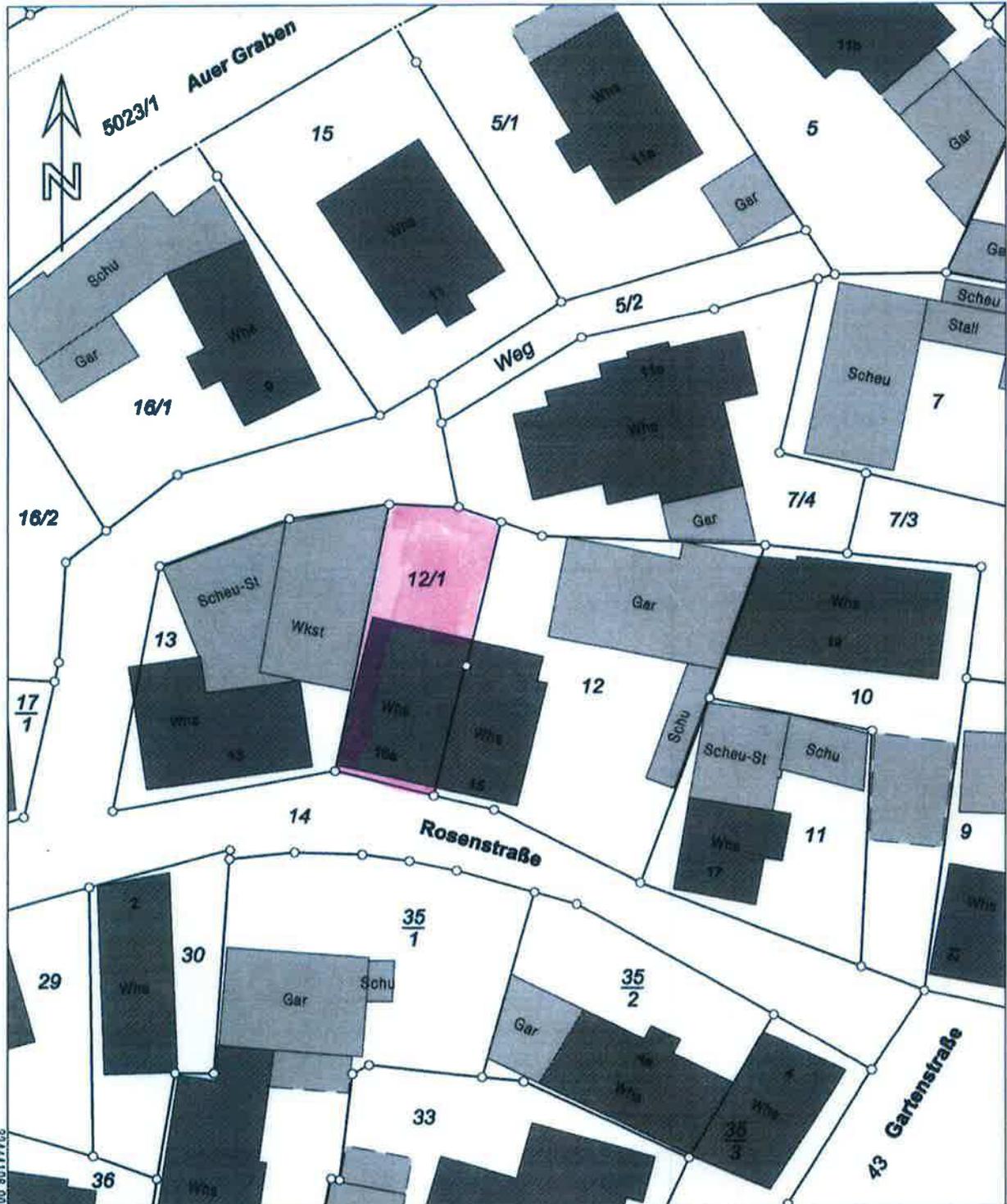
### **Beschlussvorschlag:**

Es wird vorgeschlagen, dem Antrag auf Abweichung von baurechtlichen Vorschriften zuzustimmen.

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

Flurstück: 12/1  
Flur: Au  
Gemarkung: Au

Gemeinde: Au am Rhein  
Kreis: Rastatt  
Regierungsbezirk: Karlsruhe



5422662.95

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

## Sitzungsvorlage:

TOP-Nr.	Sitzung am	ö	nö	Tagesordnungspunkt
2 b	21.06.2021	X		Nutzungsänderung einer Garage in einen Partylieferservice, Am Kohlplatz 18, Flst. Nr. 5646

### Sachverhalt:

Durch den Bauherrn wird die Nutzungsänderung eines Teils der bestehenden Garage auf dem Grundstück Flst. Nr. 5646, Am Kohlplatz 18, in einen Partylieferservice beantragt.

Das Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Kohlplatz-Mühlwörth-Willich“. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Vorgesehen ist hier ein Catering-Lieferservice für orientalische Spezialitäten, d.h die Zubereitung von Speisen auf Anfrage für Veranstaltungen und Events. Durch den Antragsteller wurde dargestellt, dass es hierdurch zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Straße kommen wird.

Eine Hälfte der Grenzdoppelgarage wurde bereits in eine Küche umfunktioniert mit einem Holzbackofen im rückwärtigen Bereich. Als Ersatz des entfallenen Garagenstellplatzes ist im Einfahrtbereich des Grundstückes ein Stellplatz ausgewiesen.

Bereits im Jahr 2017 wurde vom Bauherrn ein Bauantrag zur Nutzungsänderung der Garage in einen Pizzalieferservice gestellt. Nach intensiver Diskussion wurde dem Antrag in öffentlicher Gemeinderatssitzung am 03.07.2017 durch den Gemeinderat zugestimmt. Nach Prüfung des Landratsamtes Rastatt als zuständige Baurechtsbehörde wurde dem Bauherrn mitgeteilt, dass keine Aussicht auf Genehmigung des Vorhabens bestünde, da im Bereich eines allgemeinen Wohngebietes sogenannte störende Gewerbebetriebe unzulässig sind. Der Pizzalieferservice ist als störendes Gewerbe einzustufen und daher nicht genehmigungsfähig. Der damalige Antrag wurde dann entsprechend vom Bauherrn zurückgezogen.

Inwieweit sich hier beim aktuellen Antrag auf Nutzungsänderung eine Änderung bei der Einstufung des Gewerbes nach der Baunutzungsverordnung ergibt, unterliegt der Prüfung durch das Landratsamt. Zudem ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung zu klären, ob durch den Umbau und die Nutzungsänderung die abstandsrechtliche Privilegierung der Grenzgarage noch gegeben ist.

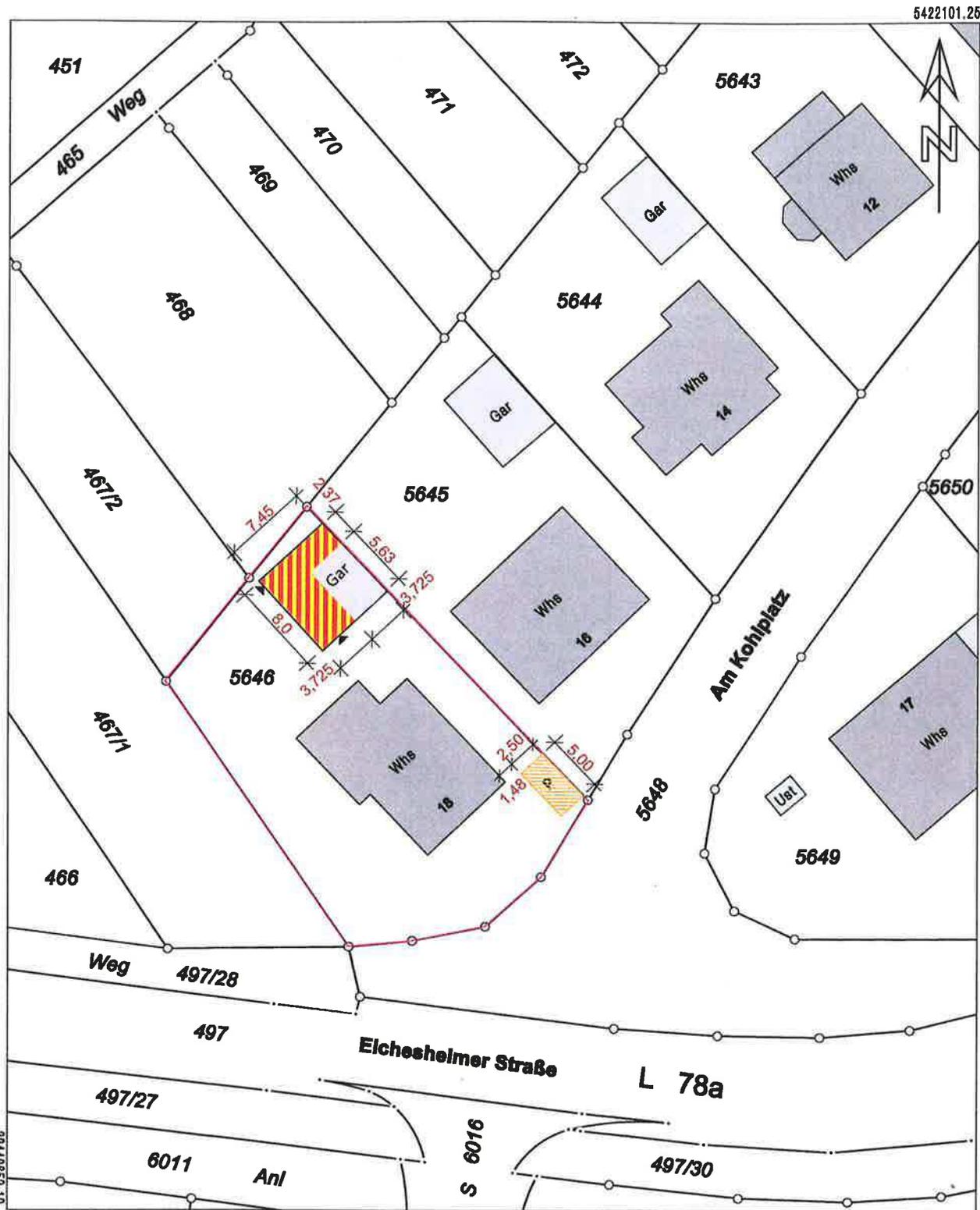
### **Beschlussvorschlag:**

Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zum Vorhaben zu erteilen.

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

Flurstück: 5646  
Flur:   
Gemarkung: Au

Gemeinde: Au am Rhein  
Kreis: Rastatt  
Regierungsbezirk: Karlsruhe



Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

## Sitzungsvorlage:

TOP-Nr.	Sitzung am	ö	nö	Tagesordnungspunkt
2 c	21.06.2021	X		Bauvoranfrage zum Abriss von Wohnhaus u. Scheune u. Neu- und Umbau von Wohnbebauung, Würmersheimer Straße 6+8, Flst. Nr. 305 u. 306

### Sachverhalt:

Durch den Antragsteller ist vorgesehen, die beiden Grundstücke Flst. Nr. 306, Würmersheimer Straße 6 und Flst. Nr. 305, Würmersheimer Straße 8, zu einem Flurstück mit einer Gesamtgröße von 1.151 m<sup>2</sup> zu vereinigen. Beabsichtigt ist der Abriss des Wohnhauses auf dem Grundstück Flst. Nr. 305, sowie der vorhandenen Ökonomiegebäude auf den beiden Grundstücken Flst. Nr. 305 und 306. Das bestehende Wohnhaus Würmersheimer Straße 6 soll umgestaltet und saniert werden mit Wiederherstellung der ursprünglichen Fassadengestaltung. Im Bestandsgebäude sollen hier drei Wohneinheiten, sowie eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss entstehen. Anstelle des bisherigen Querriegels durch die Scheunen im hinteren Bereich der Grundstücke ist der Neubau eines Wohngebäudes (IIVG, DG als Staffelgeschoss PD 10°) zur Schaffung von 6 Wohneinheiten geplant.

Das Grundstück Flst. Nr. 306, Würmersheimer Straße 6, liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans. Die planungsrechtliche Beurteilung ergibt sich somit aus § 34 Baugesetzbuch. Eine entsprechende Prüfung hat nach dem Kriterium des Einfügens zu erfolgen. Das Grundstück Flst. Nr. 305, Würmersheimer Straße 8, liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“.

Das Vorhaben befindet sich zudem innerhalb des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes Au am Rhein „Ortsmitte“. Hier sind entsprechende Sanierungsziele zu beachten, wie der Erhalt und die Modernisierung der Bestandsgebäude, sowie Stärkung der innerörtlichen Wohnnutzung.

Im Rahmen der eingereichten Bauvoranfrage wurden folgende Fragen gestellt:

1. Ist für das Flurstück 305 die Befreiung vom Bebauungsplan Billfeld möglich ?
2. Ist eine Grenzbebauung mit dem hinteren Querriegel genehmigungsfähig ?
3. Ist das Abrücken des Querriegels von der hinteren Grundstücksgrenze zulässig ?
4. Ist die Gestaltung des Querriegels mit Staffelgeschoss und Pultdach 10° möglich ?

Zu den gestellten Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

Im Bebauungsplan „Billfeld 2. und 3. Bauabschnitt“ ist im hinteren südlichen Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 305 ein Baufenster, sowie entlang der Grundstücksgrenze zu Flst. Nr. 304 ein Gehweg (Fußweg) verzeichnet. Nach Recherchen in den alten Verfahrensakten zum Bebauungsplan war vor ca. 40 Jahren der damalige Gedanke vorhanden, einen Fußweg vom heutigen Billfeldbereich zur Würmersheimer

Straße hin zu schaffen. Angedacht war hier bereits auch ursprünglich, die Grundstücke Flst. Nr. 304, 305 und 306 in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufzunehmen und die dort vorhandenen Ökonomiegebäudeflächen zur Wohnbebauung zu überplanen. Im Verfahren übrig geblieben ist hier jedoch nur noch das einzelne Grundstück Flst. Nr. 305. Wie bereits im Gemeinderat hinsichtlich der allgemeinen Grundstückskonzeption der Gemeinde beschlossen, wird die Umsetzung dieser Fußwegverbindung als nicht mehr notwendig erachtet. Bei dem Bebauungsplan von 1983/84 handelt es sich um einen der letzten älteren Bebauungspläne, in dem einige heute nicht mehr zeitkonforme Regelungen getroffen sind. Zudem wurden in den vergangenen Jahren der Bebauung in diesem Geltungsbereich bereits zahlreiche Befreiungen durch die Baurechtsbehörde erteilt. Eine Zustimmung der Gemeinde hinsichtlich einer Befreiung wird somit aus Sicht der Verwaltung als möglich angesehen.

Zur Frage der Grenzbebauung und der Dachgestaltung ist die Aussage zu treffen, dass im Planungsrecht eine Beurteilung seitens der Gemeinde hierzu keine Berücksichtigung findet, sowie bauordnungsrechtliche Vorschriften aus nachbarschützenden Funktionen der Prüfung durch die Baurechtsbehörde unterworfen sind.

Das Abrücken des Querriegels von der hinteren Grundstücksgrenze wird als positiv angesehen, da hiermit die Schaffung einer Freiraumstruktur mit Grünräumen erzielt wird, die einer besseren klimatischen Durchlüftung und der Wohnqualität dient.

Hinsichtlich des Kriteriums des Einfügens ist insbesondere die Höhenentwicklung zu prüfen. Aus den Planunterlagen geht eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von 10,00 m hervor. Das Bestandsgebäude Würmersheimer Straße 6, weist eine Firsthöhe von 11,30 m aus. Weitere Gebäude mit einer Firsthöhe von über 10 m sind in näherer Umgebung vorhanden. Hinsichtlich des absoluten Maßes an überbauter Grundstücksfläche ist nicht zu erkennen, dass die geplante Überbauung das in der Umgebungsbebauung vorhandene Maß wesentlich überschreitet. Eine städtebaulich prägende Wirkung wird aufgrund der Lage des beabsichtigten Neubaus im hinteren Bereich des Grundstückes und der bereits heute dort schon vorhandenen Bebauung nicht erzielt.

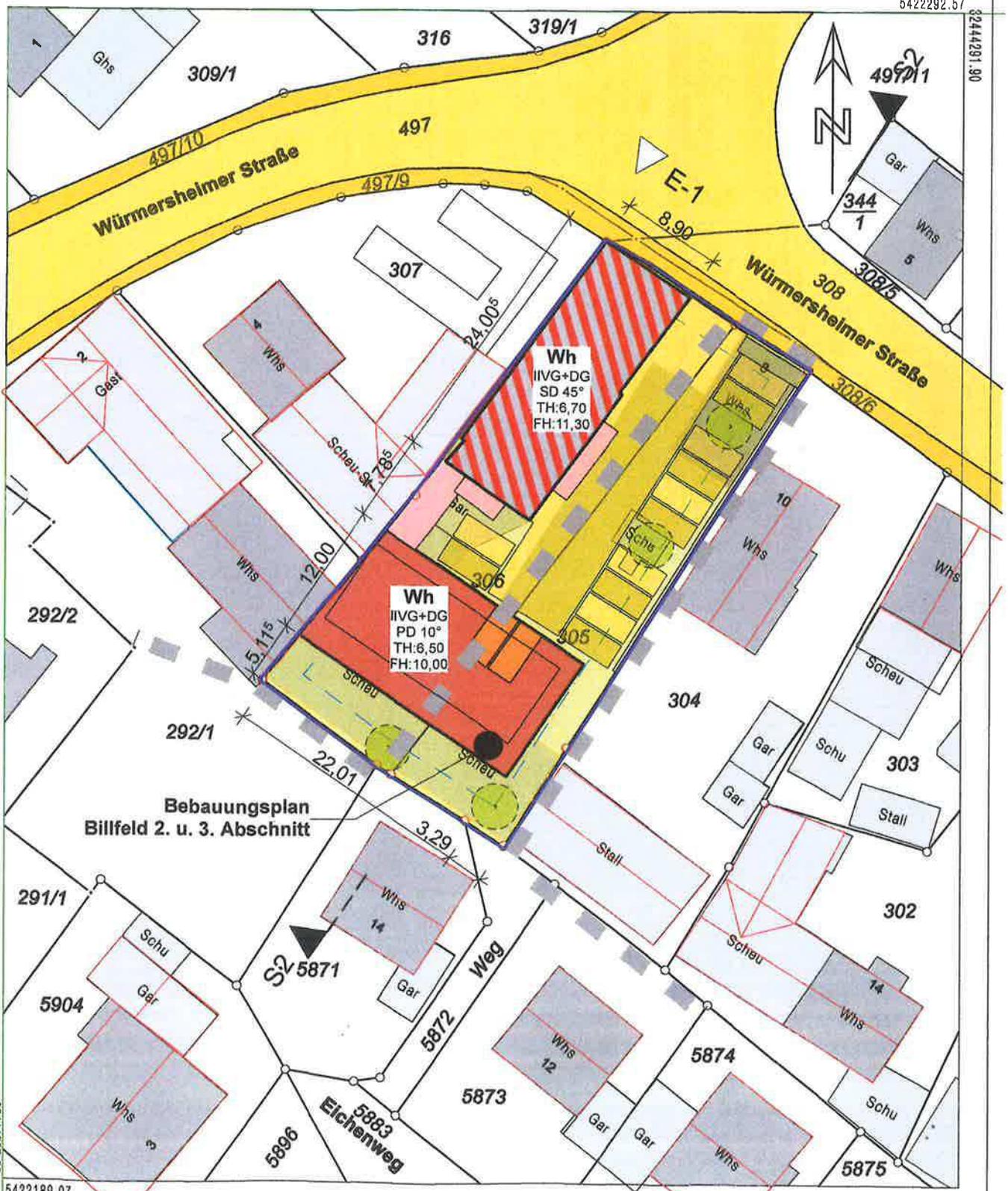
**Beschlussvorschlag:**

Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zur Bauvoranfrage hinsichtlich den Fragen mit den dargestellten Stellungnahmen zu erteilen.

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

Flurstück: 305 u. 306  
Flur:   
Gemarkung: Au

Gemeinde: Au am Rhein  
Kreis: Rastatt  
Regierungsbezirk: Karlsruhe



Bebauungsplan  
Billfeld 2. u. 3. Abschnitt

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -  
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

POST

KIRCHE

Waldheim

