

Fertigung: 3.....

Anlage:.....1.....

Blatt:.....1 – 2.....

SATZUNG

der Stadt Rheinau (Ortenaukreis)

über die 2. Änderung

des Bebauungsplans "Am Rheinübergang"

im OT Freistett

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Rheinau hat am 03.08.2015 die 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Rheinübergang"

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzung beschlossen.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, 416), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55).

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung für die planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB umfasst das Sondergebiet SO² gemäß der Ausweisung im "Zeichnerischen Teil" des Bebauungsplans "Am Rheinübergang" – 1. Änderung und Erweiterung von 2013.



§ 2 Bestandteile der 2. Änderung

a) Die planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen aus:

1. Übersichtsplan (Geltungsbereich) M. 1 : 1000 i.d.F.v. 05.05.2015
2. Schriftliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen i.d.F.v. 05.05.2015

b) Beigefügt sind:

1. Begründung zur 2. Änderung i.d.F.v. 05.05.2015

§ 3 Inhalt der 2. Änderung

Mit dieser 2. Änderung werden die Nutzungsmöglichkeiten im Sondergebiet SO² der ehemaligen Zollanlage erweitert. Dies erfolgt durch die Änderung der Ziff. 1.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Am Rheinübergang" - 1. Änderung und Erweiterung.

§ 4 Aufhebung des Bebauungsplans "Am Rheinübergang" - 1. Änderung und Erweiterung

Mit Inkrafttreten dieser Satzung wird die Ziff. 1.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans "Am Rheinübergang" - 1. Änderung und Erweiterung vom 15.04.2013 (Satzungsbeschluss) aufgehoben und durch die Planungsrechtliche Festsetzung zur 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Rheinübergang" ersetzt.

Alle weiteren Bestandteile des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften von 2013 werden unverändert übernommen.

§ 6 Inkrafttreten

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Am Rheinübergang" tritt mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt: _____

Rheinau, den 07. Aug. 2015

Michael Welsche, Bürgermeister

(129Sat02.doc)



Fertigung:³.....

Anlage: 2

Blatt:1 – 5

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung

des Bebauungsplanes "Am Rheinübergang"

der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

1 Grund der Planaufstellung

Der Bebauungsplan "Am Rheinübergang" wurde bereits 1998 ausgearbeitet, aber erst durch die öffentliche Bekanntmachung am 20.01.2006 rechtskräftig.

Damit waren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Tank- und Rasthofes an der ehemaligen Zollstation als Grenzübergang im Zuge der L 87 geschaffen.

Den besonderen Standortbedingungen und der speziellen Nutzungsart wurde durch die Ausweisung der Bauflächen als "Sondergebiet" Rechnung getragen. Damit wurde auch sichergestellt, dass die Flächen nur für diese Anlagen in Anspruch genommen werden konnten.

Um die Attraktivität der Anlage zu sichern und auch zukünftige Erweiterungen der Nutzungen und der baulichen Anlagen zu ermöglichen, wurde 2013 eine 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans durchgeführt und am 15.04.2013 als Satzung beschlossen.

Neben einer Vergrößerung der überbaubaren Flächen wurden auch die zulässigen Nutzungen präzisiert. Insbesondere wurde die Zulässigkeit von Gaststätten und die Anzahl der möglichen Spielautomaten festgelegt. Darüber hinaus wurde der räumliche Geltungsbereich vergrößert auf die Fläche des geplanten Rad- und Fußweges nach Frankreich.

Zu dem Bebauungsplan wurde 2013 ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ausgearbeitet.

Da der Rasthof mit der Tankstelle gut frequentiert wird, besteht aktuell der Wunsch, in einem zusätzlichen Gebäude im SO² u.a. ein Café und eine Cocktailbar einzurichten. Da dies in der Liste der zulässigen Nutzungen für das SO² bisher nicht enthalten ist, soll der Bebauungsplan erneut geändert werden.

1.1 Verfahren

Mit der am 1.1.2007 in Kraft getretenen Änderung des BauGB durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) wurde die Möglichkeit eröffnet, das Bebauungsplanverfahren gemäß dem neu eingeführten "beschleunigten Verfahren" nach § 13a BauGB durchzuführen.



Der § 13a BauGB wurde eingeführt mit dem Ziel "Bebauungspläne der Innenentwicklung", die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte intensive Nutzung der innerörtlichen Freiflächen geschaffen. Insbesondere wird eine Nachverdichtung in der Ortslage ermöglicht. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Für das Planungsgebiet kann § 13a BauGB angewandt werden, da

- es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt
- die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt (ca. 13.600 m² x GRZ 0,5 = ca. 6.800 m² Grundfläche)
- eine Kumulierung der Grundflächen durch die Ausweisung von Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, nicht gegeben ist
- durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von der förmlichen frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und diese gemeinsam mit der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich dieser 2. Bebauungsplanänderung umfasst nur das "Sonstige Sondergebiet SO² - Tank- und Rasthof" des bereits rechtsgültig ausgewiesenen Bebauungsplans "Am Rheinübergang" – 1. Änderung und Erweiterung von 2013.

Die Flächen der Tank- und Rastanlage sind vorhanden, bebaut und weitgehend versiegelt.

3 Planung

3.1 Planungskonzept

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes sollen im vorhandenen bzw. genutzten Gebiet des Sondergebietes SO² mit der Tankstelle und den Anlagen des Rasthofes direkt an der L 87 die Nutzungsmöglichkeiten um ein Café mit Cocktailbar erweitert werden.



Dies erfolgt durch die ergänzende Aufnahme dieser Nutzungen in die Liste der zulässigen Anlagen und Einrichtungen, die unter Ziff. 1.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen von 2013 aufgeführt sind.

Verbunden mit dieser ergänzenden Nutzung im SO² ist aber die Begrenzung der Spielgeräte auf maximal 6 Spielgeräte im SO² – wie bisher. Die Aufstellung weiterer Spielgeräte in dem geplanten Gebäude mit Café, Cocktailbar und Verkaufsflächen wird nicht zugelassen.

Gemäß dem gültigen Bebauungsplan von 2013 sind im SO² zulässig:

- Rasthof mit zugehörigen Verwaltungseinrichtungen und Freiterrasse und max. 3 Spielgeräten (bereits vorhanden)
- Tankstellenfunktionsgebäude mit zugehörigen Nebenanlagen und Einkaufsshop bis 150 m² Verkaufsfläche und max. 3 Spielgeräten (bereits vorhanden)
- Pkw - Tankstelle mit überdachter Tankfläche
- Lkw - Tankstelle mit überdachter Tankfläche
- Fahrzeugpflegeeinrichtungen mit zugehörigen Funktionsgebäuden (Waschhalle etc.).
- Behälter und Tanktechnik (Kraftstoffbehälter)
- Pkw-Stellplätze
- max. 30 Lkw-Stellplätze
- Wohnmobilstellplätze für Kurzzeitcamper
- Sanitäreinrichtungen (Wasch- und Toilettenanlagen) für Pkw/Lkw/Kurzzeitcamper
- Verkaufsfläche für Einkaufsshops mit insgesamt max. 300 m² Verkaufsfläche für Souvenir-Artikel und Reisebedarf

Um ein Café mit Cocktailbar zu ermöglichen, die Anzahl der zulässigen Spielgeräte aber nicht zu erhöhen, wird die unter dem letzten Spiegelstrich aufgeführte "Verkaufsfläche für Einkaufsshops mit insgesamt max. 300 m² Verkaufsfläche für Souvenir-Artikel und Reisebedarf" ersetzt durch:

- **Nutzung für Getränke, Tabak und Souvenirs 95 m²**
- **Nutzung für Café und Cocktailbar 115 m²**
- **Nutzung für Souvenirs und Reisebedarf 100 m²**

Innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes SO²" sind insgesamt maximal 6 Spielgeräte zulässig.

Darüber hinaus sind keine Änderungen der textlichen Festsetzungen erforderlich. Auch der "Zeichnerische Teil" von 2013 wird unverändert beibehalten, da das geplante Bauvorhaben mit Café, Cocktailbar und Shops innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen nordwestlich des Rasthofes liegt und die Festsetzungen zur zulässigen Überbauung, der Höhenentwicklung und der Örtlichen Bauvorschriften etc. eingehalten werden.

Auch die ausgewiesenen flächenhaften Pflanzgebote, die besonders geschützten Biotope auf den Böschungen und die ausgewiesenen Grünflächen werden durch das Vorhaben nicht tangiert und mit dieser 2. Änderung auch nicht geändert.

Da es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans um einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt und

- das Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist (auch keine Vorprüfung)
- keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Belange des Naturschutzes (FFH- und Vogelschutzgebiete und gemeinschaftlicher Schutzgebiete im Sinne des BNatSchG) erfolgt
- offensichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter entstehen

wurde auf die Ausarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

Durch die Zulassung des Café/Bar sind artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen. Es ist mit keinen Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu rechnen ist.

Mit der Ergänzung und Präzisierung der zulässigen Nutzungen kann das ausgewiesene Sondergebiet flexibler und intensiver genutzt werden.

4 Erschließung

Durch die vorgesehene Änderung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet SO² sind Belange der inneren und äußeren Erschließung nicht betroffen.

Ebenso ist eine Änderung der Ver- und Entsorgungskonzeption nicht erforderlich.

5 Flächenbilanz

Gesamtgebiet (Geltungsbereich):	ca.	13.600	m ²
Sonstiges Sondergebiet SO ² – Tank- und Rasthof	ca.	13.600	m ²

6 Kosten

Die beitragsfähigen Kosten richten sich grundsätzlich nach dem BauGB und den Satzungen der Stadt Rheinau.

Die für die Überplanung des Gebietes entstehenden Kosten werden vom Vorhabensträger getragen.

Zwischen der Stadt Rheinau und dem Vorhabensträger wird eine Vereinbarung über die Kostenübernahme geschlossen.



Freiburg, den 05.05.2015 BU-ta

Rheinau, den **07. Aug. 2015**

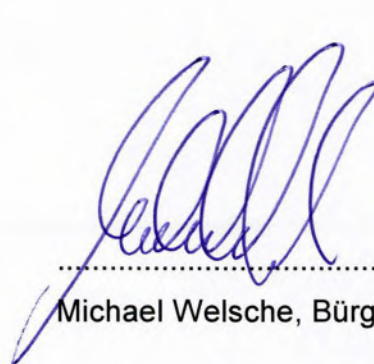
PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de



Planer

(129Beg01.DOC)


Michael Welsche, Bürgermeister



Schriftliche Festsetzungen

zur 2. Änderung

des Bebauungsplans "Am Rheinübergang"

der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Fertigung:³.....

Anlage:3

Blatt:1 - 2

Die Änderung umfasst einige der unter Ziff. 1.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen vom 18.03.2013 aufgeführten Punkte. Die erforderlichen Ergänzungen / Änderungen sind in Fettschrift dargestellt.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

*muss 1.2.2
heißen*

1.2

Sonstiges Sondergebiet – SO² – Tank- und Rasthof

(§ 1 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 11 BauNVO)

Innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes SO² " sind nur folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Rasthof mit zugehörigen Verwaltungseinrichtungen und Freiterrasse und max. 3 Spielgeräten (vorhanden)
- Tankstellenfunktionsgebäude mit zugehörigen Nebenanlagen und Einkaufsshop mit max. 150 m² Verkaufsfläche und max. 3 Spielgeräten (vorhanden)
- PKW - Tankstelle mit überdachter Tankfläche
- LKW - Tankstelle mit überdachter Tankfläche
- Fahrzeugpflegeeinrichtungen mit zugehörigen Funktionsgebäuden (Waschhalle etc.)
- Behälter und Tanktechnik (Kraftstoffbehälter)
- PKW-Stellplätze
- max. 30 LKW-Stellplätze
- Wohnmobilstellplätze für Kurzzeitcamper
- Sanitäreinrichtungen (Wasch- und Toilettenanlagen) für Pkw-Lkw-Kurzzeitcamper
- **Nutzung für Getränke, Tabak und Souvenirs 95 m²**
- **Nutzung für Café und Cocktailbar 115 m²**
- **Nutzung für Souvenirs und Reisebedarf 100 m²**

Innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes SO²" sind insgesamt maximal 6 Spielgeräte zulässig.

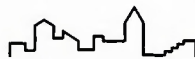


Freiburg, den

05.05.2015 BU-ta-ba

Rheinau, den 07. Aug. 2015

PLANUNGSBÜRO FISCHER



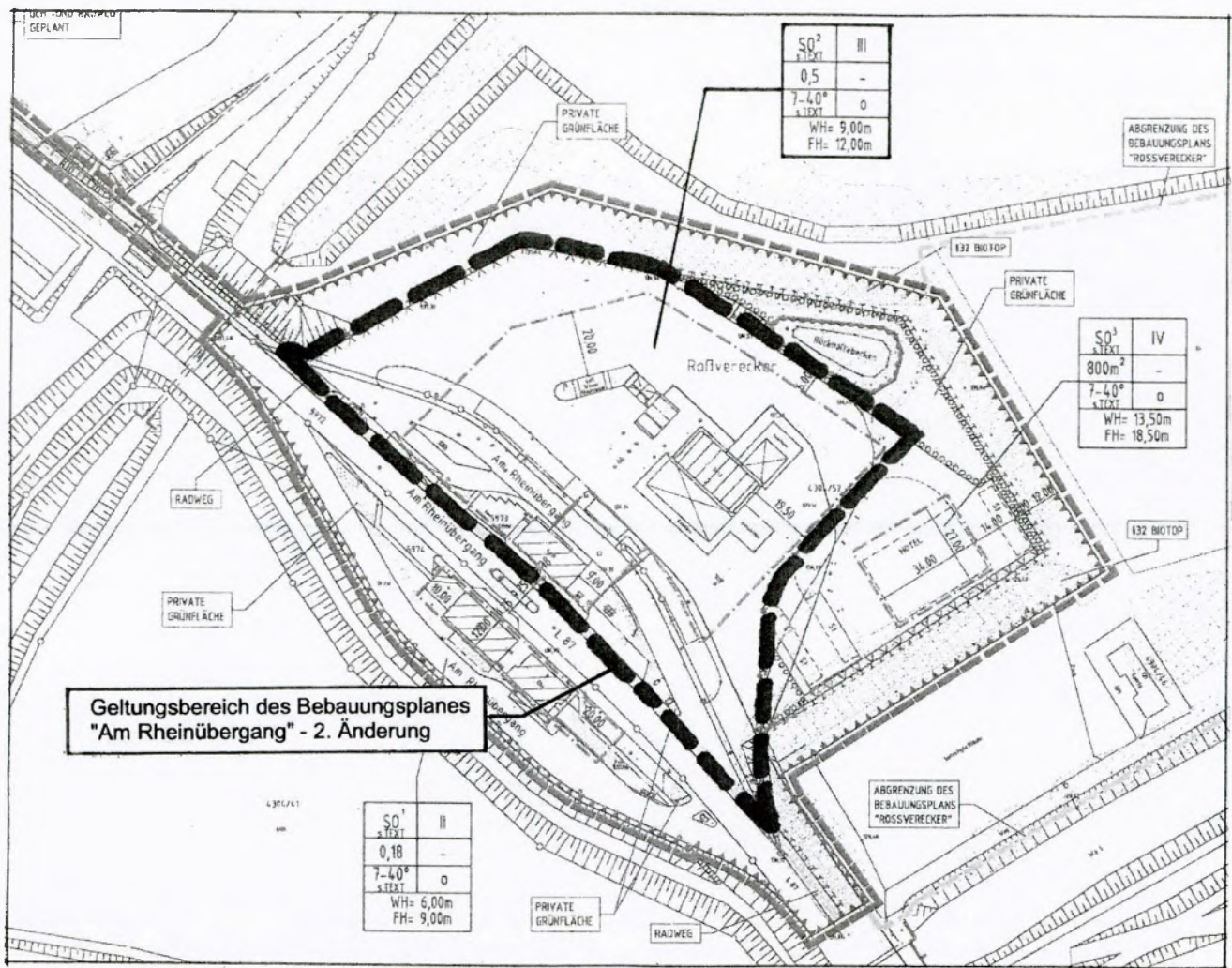
Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbueroefischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbueroefischer.de

Planer

Michael Welsche, Bürgermeister

129Pla03.doc





Stadt Rheinau - OT Freistett
Geltungsbereich des Bebauungsplanes
"Am Rheinübergang" - 2. Änderung

05.05.2015

Verfahrensdaten
zur 2. Änderung
des Bebauungsplans "Am Rheinübergang"
der Stadt Rheinau, OT Freistett (Ortenaukreis)
im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Aufgestellt

nach § 2 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004
durch Beschluss des Gemeinderates
ortsübliche Bekanntmachung

vom 18.05.2015
am 22.05.2015

Öffentlich ausgelegen

nach § 3 Abs. 2 BauGB
in der Zeit
ortsübliche Bekanntmachung

vom 01.06.2015
bis 01.07.2015
22.05.2015

Als Satzung beschlossen

nach § 10 Abs. 1 BauGB vom 23.09.2004
mit § 4 Abs. 1 GO

am 03.08.2015

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes
sowie die textlichen Festsetzungen unter Be-
achtung des vorstehenden Verfahrens mit den
hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemein-
derates der Stadt Rheinau übereinstimmt.

Rheinau, den 05. Aug. 2015

der Bürgermeister

Rechtsverbindlich

nach § 10 Abs. 3 BauGB vom 23.09.2004
durch Bekanntmachung

vom 07.08.2015

129Verfahrensdaten.doc

