

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 16.08.2021
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	21.09.2021	öffentlich

TAGESORDNUNG:

**Vollzug der Baugesetze; Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4
"Rasch Südhang" im Ortsteil Rasch**

Bei der Stadt Altdorf gingen zwei Anträge auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Rasch Südhang“ ein:

1. Der Antragsteller möchte auf den Grundstücken Flur Nr. 711/7 und 711/8 der Gemarkung Rasch (am roten Baum) ein kleines Wohnhaus in Form eines „Ganzziegel-Speicherhauses“ von 60m² errichten.

Daher bittet er um Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Rasch Südhang“ in Bezug auf Baugrenze, Maß der baulichen Nutzung, der Traufhöhe und der Anordnung der Bäume. Der Antrag, ein Lageplan und ein Ausschnitt aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 des Ortsteiles Rasch sind als Anlage beigelegt.

Der Antrag auf Baugenehmigung wurde bereits in der Sitzung des Stadtrates vom 26.07.2021 beraten. Die Beschlussfassung über den Punkt wurde zurückgestellt. Auf die Unterlagen dieser Sitzung wird verwiesen und Bezug genommen.

Das Grundstück liegt im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4 „Rasch Südhang“.

2. Der Antragsteller beabsichtigt auf Flur Nr. 761/2 (Bergholzweg 5) einen Anbau an das bestehende Wohnhaus in Form eines Einfamilienhauses errichten. Hierbei handelt es sich um ein junges Paar, welches in das Grundstück einer ihrer Eltern bauen möchte.

Das Vorhaben liegt außerhalb der im Bebauungsplan definierten Baugrenzen. An dieser Stelle besteht jedoch bereits eine Garage. Ebenso hält das Vorhaben die GRZ geringfügig nicht ein.

Aufgrund der Lage komplett außerhalb des Baufensters wäre auch hier eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Auch hier liegt die Begründung sowie ein Planauszug bei.

Der bestehende Bebauungsplan Rasch Südhang ist von großen Grundstücken mit kleinen Baufenstern sowie einer Reihe an restriktiven Vorgaben hinsichtlich Geschossigkeit etc. geprägt.

Seitens der Verwaltung wird angemerkt, dass eine Bebauungsplanänderung zwar einen Präzedenzfall für das Gebiet und auch für andere Ortsteile darstellen und zu weiteren Anträgen hinsichtlich Bebauungsplanänderungen führen könnte, das Gebiet an sich hinsichtlich der nicht sparsamen Flächennutzung, der vergleichsweise restriktiven Vorschriften und der großen Grundstücke aber nicht mehr „zeitgemäß“ ist.

Aus diesem Grund wäre zu überlegen, den Bebauungsplan nicht nur „Stückweise“ sondern insgesamt neu zu konzeptionieren, da auch in der Vergangenheit immer wieder entsprechende Befreiungen beantragt und gewährt wurden.

Die Verwaltung schlägt vor, falls der Ausschuss dem Antrag zustimmen sollte, dem Stadtrat zu empfehlen zu beschließen, dass die 2. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 4 „Rasch Südhang“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden sollte.

Beschlussvorschlag

Es ist ein empfehlender Beschluss an den Stadtrat zu fassen. Dabei ist die Präzedenzwirkung auf den gesamten Bebauungsplan sowie andere Ortsteile zu bedenken und ggf. eine Änderung des gesamten Planes in Erwägung zu ziehen.

Die Verwaltung schlägt vor, falls der Ausschuss dem Antrag zustimmen sollte, dem Stadtrat zu empfehlen zu beschließen, dass die 2. Tektur des Bebauungsplanes Nr. 4 „Rasch Südhang“ im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden sollte.