

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 18.06.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Bau- und Stadtentwicklungsausschuss	01.07.2025	öffentlich

**TAGESORDNUNG:**

**Voranfrage; Aufstellung eines Bebauungsplanes Flur Nr. 770 und 771 Gem. Rasch; Am Mühlberg**

---

Die Eigentümer der beiden Grundstücke 770 und 771 Gem. Rasch sind an die Stadtverwaltung herangetreten mit dem Wunsch, auf dem Grundstück ein selbstgenutztes Wohnhaus als Einfamilienhaus zu errichten. Bei den Antragstellern handelt es sich um eine ortsansässige junge Familie, die gerne in Rasch ein eigenes Wohnhaus errichten möchte.

Das Grundstück befindet sich am nord-westlichen Ende der Ortsstraße „Am Mühlberg“. Die Fläche ist durch die Lage an der Straße erschlossen. Eine Kanalleitung liegt am Grundstück an. Strom- und Wasser sind in der Straße ebenso vorhanden.

Vorab wurde bereits mit dem Landratsamt geklärt, dass es sich derzeit um kein Bauland handelt (Lage im Außenbereich und fehlende FNP Darstellung). Aufgrund der vorhandenen Freileitung im Süden des Grundstücks sowie der Nähe zur Autobahn hat das Landratsamt im Falle einer Zustimmung zu einem Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan oder Satzung) geraten.

Aus Sicht des Stadtbauamts wäre das Verfahren der Wahl hier ein reguläres Bebauungsplanverfahren, da damit die notwendigen Gutachten „sauber“ abgearbeitet werden können. Ebenso besteht dann die Möglichkeit eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens.

Die Antragsteller haben zunächst in einem konstruktiven Gespräch ihre Bauabsichten erläutert. Sie beabsichtigen die Errichtung eines maximal 1,5 geschossigen Einfamilienhauses im Süden des Grundstücks (soweit südlich es die Leitung zulässt). Es soll möglichst nah am Ort gebaut werden. Ferner sind die Eigentümer zur Übernahme aller Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Bestellung einer grundbuchrechtlich abgesicherten Bauverpflichtung bereit. Diese Einwilligung wurde mittlerweile auch schriftlich an die Stadtverwaltung übersandt.

Die Voranfrage dient der Abklärung der Bereitschaft des Stadtrats in ein Bebauungsplanverfahren einzusteigen.

Die Stadtverwaltung unterstützt die Anfrage fachlich und strategisch. Eine Bebauung an der bestehenden Straße in dieser Größe mit ausreichend Freiflächen und Eingrünung (insbesondere zur freien Landschaft) fügt sich in die Umgebung des dörflichen Ortsrands ein.

Die Vermeidung der Abwanderung junger örtlicher Familien (gerade in den Außenorten) ist zu unterstützen. Die Übernahme der Kosten sowie der Bauverpflichtung sichert hier die

Verträglichkeit für die Allgemeinheit. Kommerzielle Interessen sind hier glaubhaft nicht ersichtlich.

Es wird daher vorgeschlagen, der Voranfrage zuzustimmen und einen empfehlenden Beschluss an den Stadtrat zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu fassen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss hat Kenntnis vom Sachverhalt und empfiehlt dem Stadtrat die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für die Ausweisung eines Wohnbaugrundstücks auf Flur Nr. 770 und 771 Gem. Rasch zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Die Kosten der Planung und Erschließung sind durch die Antragsteller zu tragen. Es ist eine Bauverpflichtung vorzusehen.