

Federführung: Stadtbauamt	Datum: 02.07.2025
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	22.07.2025	öffentlich

TAGESORDNUNG:

Vollzug der Baugesetze; Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flur-Nr. 770 und 771 der Gemarkung Rasch; Aufstellungsbeschluss

Die Eigentümer der beiden Grundstücke 770 und 771 Gem. Rasch sind an die Stadtverwaltung herantreten 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.

Die Angelegenheit wurde bereits im Bau- und Stadtentwicklungsausschuss am 01.07.2025 (mit vorheriger informeller Ortsbesichtigung) behandelt. Der Ausschuss hat dabei einen empfehlenden Beschluss an den Stadtrat gefasst und dem Vorhaben zugestimmt.

Es wird daher vorgeschlagen, der den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Ausweisung eines Wohnbaugrundstücks auf den Flur-Nrn. 770 und 771 der Gemarkung Rasch; Am Mühlberg. Die Kosten der Planung und Erschließung sind durch die Antragsteller zu tragen. Es ist eine Bauverpflichtung zu vereinbaren.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen im Parallelverfahren.