

29.06.2023
AZ 621.41
Stefan Adam

Änderung des Ortsbauplans "Im Beckenwasen", Rübgarten, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 338/1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Entwurfsfeststellung

I. Beschlussvorschlag

1. Die Entwürfe zur Änderung des Ortsbauplans „Im Beckenwasen“, Rübgarten, im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 338/1, bestehend aus dem Entwurf der Satzung vom 29.06.2023 (Anlage 2) sowie dem Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 29.06.2023 (Anlage 3), werden festgestellt. Ebenfalls festgestellt wird der Entwurf der Begründung vom 29.06.2023 (Anlage 4). Zugestimmt wird zudem der Handskizze für den zeichnerischen Teil vom 29.06.2023 (Anlage 1), die als Basis für die Erstellung des zeichnerischen Teils und sodann dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB dient.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das weitere Verfahren zu betreiben.

II. Begründung

Auf die Drucksache Nr. 131/2022 wird zunächst verwiesen. Zu dieser hat der Gemeinderat im Dezember 2022 den Aufstellungsbeschluss zur Schaffung einer weiteren Baumöglichkeit auf dem Grundstück Flst. Nr. 338/1, Rübgarten, im Wege der Änderung des Ortsbauplans „Im Beckenwasen“ gefasst. Nun wurden die Entwürfe erstellt, sodass diese festgestellt und in das Auslegungs- und Beteiligungsverfahren gegeben werden können. Aufgrund eines Gesprächs mit den nachbarschaftlich betroffenen Eigentümern des Grundstücks Hauweg 8 wurde der zeichnerische Teil kurzfristig nochmals angepasst. Daher liegt dieser zum Zeitpunkt der Erstellung der Sitzungsvorlage noch nicht in der final gezeichneten Fassung vor. Aus der in Anlage 1 beigefügten Handskizze gehen die geplanten Festsetzungen indes hervor. Diese ist nicht maßstäblich, weshalb die Darstellung nur schematisch ist. Die Verwaltung würde den zeichnerischen Teil noch nachreichen, sofern dieser bis zur Sitzung vorliegt. Andernfalls bittet sie den Gemeinderat, um das Verfahren nicht zu verzögern, um Zustimmung dessen weiteren Betreiben auf dieser Basis.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass ein harmonisches Einfügen in die vorhandene Bebauung gewährleistet ist und gleichzeitig noch gewisse Spielräume bestehen. Wichtig war den Nachbarn Hauweg 8, dass die Lage des Baugrundstücks an ihrem exponierten Südgarten berücksichtigt und ein Interessensausgleich durchgeführt wird. Hier kann nicht auf die durch die Bebauung des bislang freizuhaltenden Grundstücksbereichs reagiert werden, weshalb um die Festsetzung eines Zufahrtsverbots entlang ihrer Grundstücksgrenze gebeten wurde. Diesem Umstand trägt der Entwurf Rechnung, da die Gemeinde zu einem gerechten Ausgleich der unterschiedlichen Belange verpflichtet ist. Des Weiteren wurde in Abstimmung mit diesen Nachbarn die nördliche Baugrenze auf 2,50 m festgelegt und in diesem Abstand eine Freihaltezone vorgesehen, in der nur bauliche Anlagen zulässig sind, die keine Gebäude sind. Offene Stellplätze, Garagen und Carports sind hier zur Vermeidung von Fahrbewegungen an der Südgrenze des Grundstücks Hauweg 8 gleichsam nicht zulässig. Dies korrespondiert mit dem Zufahrtsverbot. Dem südlich gelegenen Grundstück Hauweg 12 gegenüber ist die dann dort notwendige Lage der Zufahrt vertretbar, denn es handelt sich um dessen Nordbereich mit entsprechend geringerer Exponierung.

gez.
Stefan Adam

Anlagen:

- Anlage 1: Handskizze zum zeichnerischen Teil vom 29.06.2023
- Anlage 2: Entwurf der Satzung vom 29.06.2023
- Anlage 3: Entwurf des Textteils und der Örtlichen Bauvorschriften vom 29.06.2023
- Anlage 4: Entwurf der Begründung vom 29.06.2023
- Anlage 5: Bestandsplan mit Höhenaufnahmen