

Sitzungsvorlage Nr. 1383/2017



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	21.06.2017	öffentlich
Entscheidung	Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt	27.06.2017	öffentlich

Anlegung von Stellplatzfläche, Lehmgasse 10 in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

1. Das Einvernehmen der Gemeinde für die beantragte Anlegung einer Stellplatzfläche auf dem Grundstück Lehmgasse 10 (Flurstück 319/3) wird hergestellt, sofern auf dem angrenzenden Flurstück 319/4 eine Baulast für die Ausgleichspflanzung übernommen wird.
2. Die Verdolung des Wassergrabens hat in Abstimmung mit der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.
3. Das Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück versickern. Es darf nicht auf die öffentliche Fläche geleitet werden.

Sachverhalt

Geplant ist, auf dem Grundstück Lehmgasse 10 (Flurstück 319/3) an der östlichen Grundstücksgrenze eine Fläche von 5 m auf 14 m als Parkraum einzurichten. Die Parkfläche soll mit Rasengitter- oder Rasenpflastersteinen, also wasserdurchlässig, ausgestattet werden.

Das Grundstück liegt innerhalb der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung „Lehmgasse“. Die Satzung wurde im Jahr 1996 erlassen, um auf dem damaligen westlichen Teil des Flurstückes 319 ein Wohnhaus bauen zu können. Die sich fingerartig in den Außenbereich erstreckte Fläche wurde planungsrechtlich in den Innenbereich einbezogen.

Um der besonderen Lage zwischen Außen- und Innenbereich gerecht werden zu können wurde im § 4 Ziffer 5 der Satzung bestimmt:

„Um die Ausstrahlung in die Landschaft sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering wie möglich zu halten, ist eine Ortsrandgestaltung als 8 m breiter Pflanzstreifen im

Osten und Süden erforderlich. Die im Lageplan hierfür festgesetzten Flächen sind ausschließlich mit einheimischen Obstbäumen und Sträucher zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten (Beispiel: Brettacher, Bittenfelder, Jakob Fischer, Walnuß, Hauszwetschge usw.)“

Die angefragte Parkplatzfläche befindet sich in dem Pflanzgebotsstreifen der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung. Eine Befreiung von den entgegenstehenden Festsetzungen ist erforderlich.

Als Ersatz für die wegfallende Pflanzfläche wurde angeboten, auf dem angrenzenden Flurstück 319/4 die entsprechende Bepflanzung vorzunehmen. Vorgesehen ist, einen Hochstammapfel- und einen Hochstammkirschbaum zu pflanzen sowie das Grundstück mit einer Hecke einzusäumen.

Südlich des Grundstücks wurde inzwischen der Bebauungsplan „Heckenweg Nord“ aufgestellt. Dadurch ergibt sich städtebaulich eine andere Situation. Das Grundstück grenzt an der Südseite nicht mehr an den Außenbereich, sondern an den Innenbereich an.

Der Ortschaftsrat Schlechtbach und der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt haben sich bereits in den Sitzungen am 3. / 9. Dezember 2014 (Vorlage Nr. 0727/2014) und 17. / 23. Februar 2016 (Vorlage Nr. 1033/2016) mit dem Bauvorhaben befasst. Das Einvernehmen der Gemeinde für die angefragte Anlegung von Parkfläche wurde in Aussicht gestellt, sofern die auf dem Grundstück wegfallende Bepflanzung auf dem angrenzenden Flurstück 319 vorgenommen wird. Inzwischen wurde von dem Grundstück 319/0 eine 103 m² große Fläche abgetrennt und damit das neue Flurstück 319/4 geschaffen.

Stellungnahme der Verwaltung

In dem sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Heckenweg Nord“ ist zur Eingrünung gegenüber dem Außenbereich ein Pflanzzwang festgesetzt. Mit der im vorliegenden Baugesuch dargestellten Eingrünung wird dieser Pflanzzwang aus dem Baugebiet annähernd fortgesetzt bzw. bleibt von der Flucht sogar noch zurück. Vor diesem Hintergrund kann einer weiteren Ausdehnung in Richtung Außenbereich durch die Verschiebung des Pflanzgebotes zugestimmt werden. Die auf dem Grundstück wegfallende Bepflanzung ist auf dem angrenzenden Flurstück 319/4 vorzunehmen.

Die für die Zufahrt notwendige Verdolung ist in Abstimmung mit der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn durchzuführen. Das Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück versickern und darf nicht auf öffentliche Fläche abgeleitet werden.

Anlage/n:
1 Lageplan