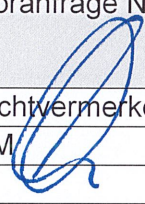



Sitzungsvorlage Gemeinderat Kaisersbach

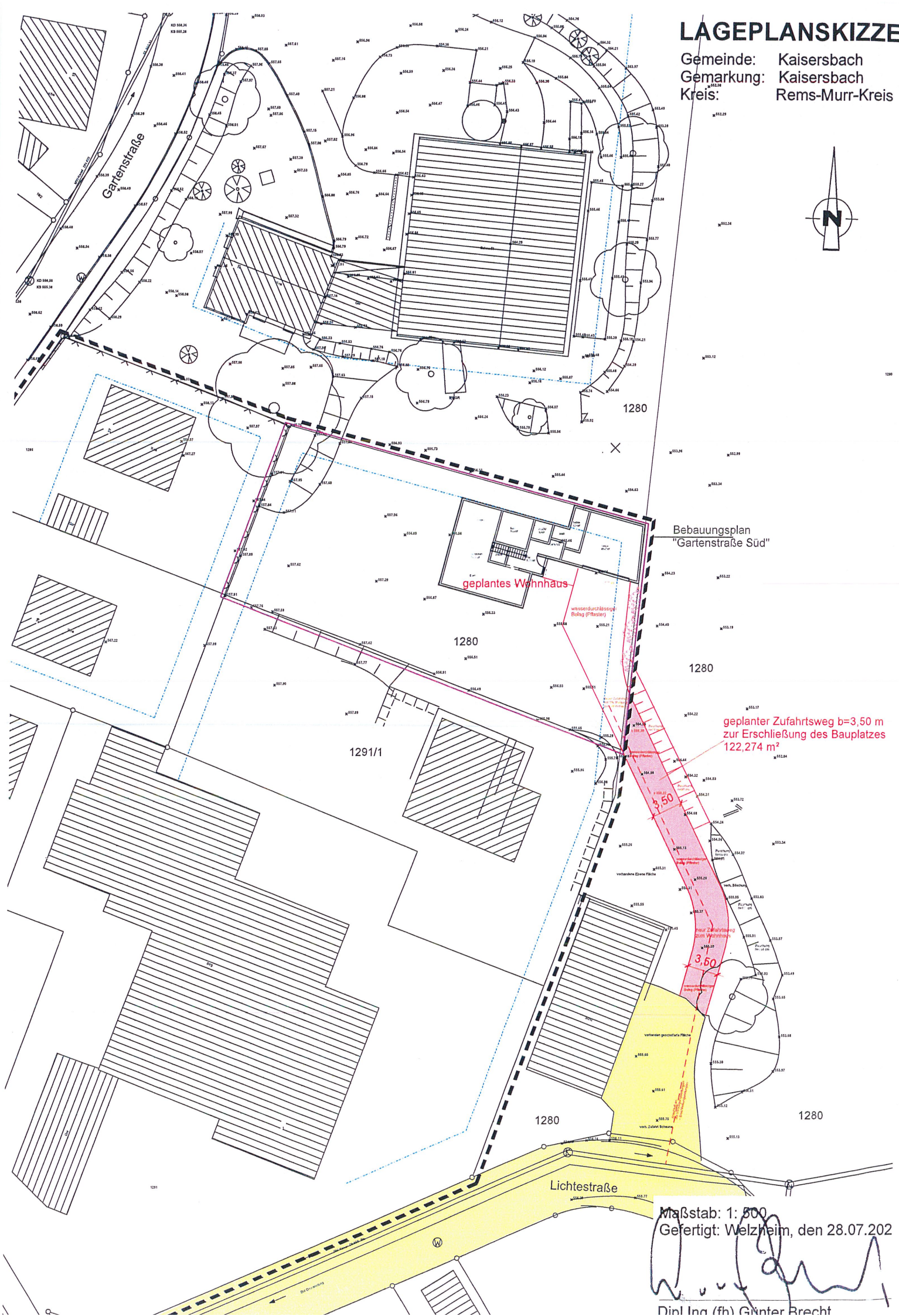


KAISERSBACH
REMS-MURR-KREIS

Sitzung / Datum	Status	Behandlung	Sitzungsvorlage Nr./Jahr
24. November 2022	öffentlich	Beschluss	68/2022
Bauvoranfrage: Neubau eines Wohnhauses mit Zufahrt über die Lichtestraße, Flst. Nr. 1280, Gewann Straßenäcker, Gemarkung Kaisersbach			
Beschlussvorschlag			
Das gemeindliche Einvernehmen für die Bauvoranfrage Neubau Wohnhaus mit Zufahrt über die Lichtestraße wird nicht erteilt.			
Zuständiges Amt: Hauptamt		Sichtvermerke	
		BM 	HL  FL
Sachverhalt			
<p>Die Bauherren stellen eine Bauvoranfrage zum Neubau eines Wohnhauses in zweiter Reihe im Bereich der Gartenstraße mit einer Zufahrt von der Lichtestraße aus. Das Wohnhaus befindet sich im Bebauungsplanentwurf „Gartenstraße Süd“, der sich seit mehreren Jahren im Planaufstellungsverfahren befindet.</p> <p>Die Zufahrtsstraße über die Lichtestraße liegt größtenteils im Außenbereich.</p>			
Begründung			
<p>Da sich das geplante Wohnhaus in einem geplanten Bebauungsgebiet befindet, ergibt sich zum derzeitigen Zeitpunkt eine mögliche Zulässigkeit gemäß §29 i.V.m. §33 Abs. 1 BauGB. Allerdings ist das Vorhaben eines weiteren Wohnhauses in diesem Gebiet als kritisch anzusehen, da der bisherige Bebauungsplan im Planaufstellungsverfahren das Gebiet als Mischgebiet ausweist. Ein Mischgebiet erfordert nach §6 BauNVO eine durchmischte Verteilung von Wohnbebauung und nicht-störenden Gewerbebetrieben (Orientierung an 50:50). Zudem handelt es sich beim Bebauungsplanverfahren um ein Verfahren, welches 2017 nach der zweiten Offenlegung nicht weiter fortgeführt wurde. Ob daher ein Verfahren nach §33 Abs. 1 BauGB zum heutigen Zeitpunkt überhaupt noch möglich ist, ist sehr fraglich, da offensichtlich ein Planungswille der Gemeinde fehlt.</p> <p>Die geplante Zufahrtsstraße befindet sich nicht im beplanten Gebiet, sondern im Außenbereich. Da es sich um kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB handelt, ist eine Beurteilung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB (i.V.m. § 35 Abs. 3 BauGB) notwendig. Demnach können einzelne Vorhaben im Außenbereich zugelassen werden, wenn öffentliche Belange dadurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Aufgrund der Naturparkverordnung ist hier eine Zustimmung des Umweltamtes notwendig. Die Zufahrt führt zu einer massiven Versiegelung von Fläche, die eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange darstellt (siehe § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB). Da es günstigere Lösungen zur Erschließung des Grundstücks gibt, die eine massive Versiegelung vermeiden (z.B. Mitnutzung der bestehenden Zufahrt über Grundstück Lichtestraße 1 mittels Baulast) empfiehlt die Gemeindeverwaltung für das gesamte Vorhaben die Versagung des Einvernehmens.</p>			

LAGEPLANSKIZZE

Gemeinde: Kaisersbach
Gemarkung: Kaisersbach
Kreis: Rems-Murr-Kreis



Bebauungsplan
"Gartenstraße Süd"

geplantes Wohnhaus

Wohnerdurchlässe
Bulag (Plaster)

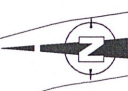
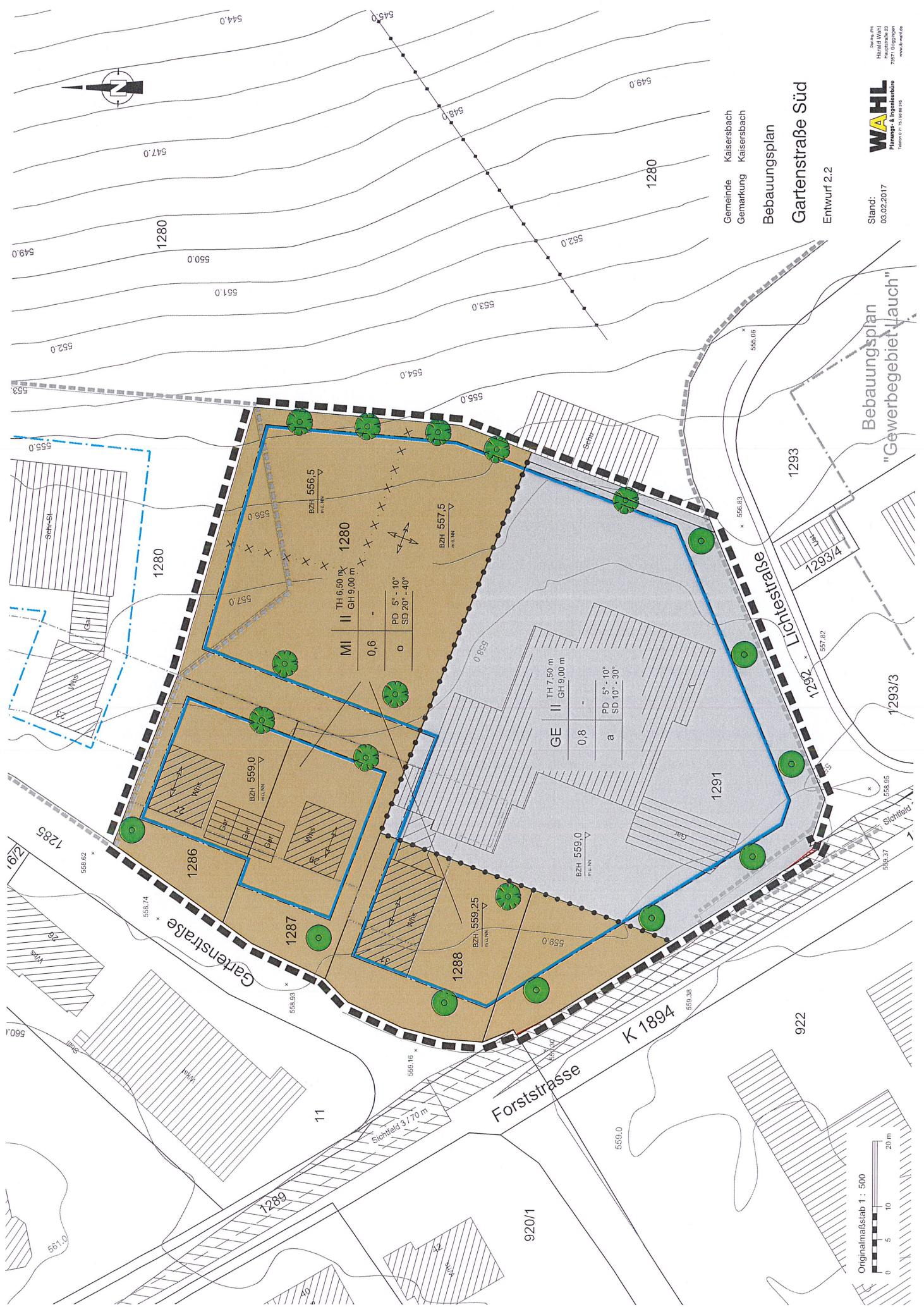
geplanter Zufahrtsweg $b=3,50\text{ m}$
zur Erschließung des Bauplatzes
 $122,274\text{ m}^2$

3,50
3,50

Maßstab: 1: 500

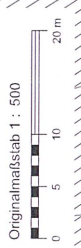
Gefertigt: Welzheim, den 28.07.202

Dipl. Ing. (fb) Günter Brecht



Gemeinde Kaisersbach
 Gemarkung Kaisersbach
 Bebauungsplan
 Gartenstraße Süd
 Entwurf 2.2

Stand: 03.02.2017
 Harald Wahl
 Planungs- & Ingenieurbüro
 Telefon 0 71 73 168 84 545
 www.h.wahl.de



Originalmaßstab 1 : 500

Bebauungsplan
 "Gewerbegebiet Lauch"