

		Stadt Gaildorf	
Az.: 621.41		Vorl. Nr.: 2023/073	
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	19.07.2023

**Stadtentwicklung in der Stadt Gaildorf
Bebauungsplan "Kirgelhalde - Abrundung" in Gaildorf-Unterrot
hier: Aufstellungsbeschluss**

Sachverhalt

Ein privater Grundstückseigentümer hat eine Bauvoranfrage für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses in Gaildorf-Unterrot Am Kirgel Flst.-Nr. 312 eingereicht. Das Grundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Kirgelhalde, teilweise weist der Flächennutzungsplan für dieses Grundstück Wohnbaufläche im Bestand aus. Das Landratsamt beurteilt diese Fläche als Außenbereichsfläche.

Der Planer hat dargelegt, dass das Gebäude die Struktur des stark ansteigenden Geländes aufnimmt. Das Untergeschoss soll ebenerdig erschlossen werden mit einer Garage mit 3 Stellplätzen. Das Obergeschoss soll bergseits, wie das Untergeschoss, ebenerdig erschlossen werden. Bei der vorhandenen Grundstücksgröße von ca. 1770 m² werden mit der Überbauung von ca. 290 m² nur ca. 16,4% des Grundstücks beansprucht.

Das Landratsamt hat nach Durchsicht der Unterlagen mitgeteilt, dass es das Vorhaben für nicht genehmigungsfähig am geplanten Standort einstuft, denn mit dem Vorhaben soll die Bebauungsgrenzlinie überbaut werden. Folglich liegt ein Teil des Vorhabens im Außenbereich nach § 35 BauGB. Dieser genießt besonderen Schutzstatus und ist von Bebauung freizuhalten. Durch den Bebauungsplan gibt es eine klare Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich. Soll diese Grenze verändert werden, hält das Landratsamt dafür ein Bebauungsplanverfahren für erforderlich. Auch wird mit dem Wohnhaus der erforderliche Waldabstand von 30 m nicht eingehalten, bzw. besteht in der Realität bereits eine Waldstruktur im Bereich des geplanten Vorhabens.

Der Eigentümer hat daraufhin bei der Verwaltung den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans beantragt. Die Verwaltung kann sich im Sinne der Nachverdichtung eine Bebauung auf diesem Grundstück sehr gut vorstellen. Dennoch ist bereits jetzt darauf zu verweisen, dass für die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung verschiedene Zwangspunkte zu beachten sind. Zum einen ist für den vorhandenen Wald, der im Zuge der Bebauung beseitigt werden muss nach derzeitigem Kenntnisstand ein Antrag auf Waldumwandlung mit Bereitstellung von Ersatzaufforstungsflächen beim RP Freiburg zu stellen, zum anderen verläuft unmittelbar nördlich eine 110KV-Freileitung zu deren äußerem Rand mit Hochbauten ein Abstand von 10 m einzuhalten ist und gemäß Flächennutzungsplan befindet sich auf dem Grundstück eine übergeordnete Wasserleitung mit Nennweite 450 mm für den

Zweckverband Wasserversorgung Nordostwürttemberg, die unterirdisch verlegt und zu berücksichtigen ist. Außerdem besteht ein Überfahrtsrecht für Flst. 321.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 312 mit einer Größe von 0,18 ha. Nach Vorliegen des abgestimmten planerischen Konzepts in Verwaltung und Gemeinderat wird der Bebauungsplan entwickelt und dem Gemeinderat für das weitere Verfahren vorgelegt.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass durch das Auslaufen des § 13b Verfahrens hier nun durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen für diesen einen Bauplatz ein ganz normales Bebauungsplanverfahren durchzuführen ist, d.h. dass das komplette Thema Artenschutz zu berücksichtigen und der Eingriffsausgleich samt Umweltbericht zwingend erforderlich ist. Ebenso sind mindestens zwei Beteiligungsrunden durchzuführen.

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirgelhalde - Abrundung“ in Gaildorf-Unterrot gemäß § 1 Abs. 3 in Verbindung mit § 2 Abs.1 BauGB. Maßgebend ist der Lageplan vom 19.07.2023 im Maßstab 1:500 des Büros LKP Ingenieure Mutlangen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften ortsüblich bekannt zu machen.

Aufgestellt

Werner Weller
Baurecht & Bauumwelt / Liegenschaften / Vermietung & Verpachtung

GR 2023.07.19 Lageplan