

Gemeinde Kirchzarten	BESCHLUSSVORLAGE
Vorlage Nr.: 2023/096	
Fachbereich 5 / Aktenzeichen 2023/17	30. Juni 2023
Bau- und Umweltausschuss am 10.07.2023 - nicht öffentlich - Gemeinderat am 20.07.2023 - öffentlich -	
Tagesordnungspunkt <u>Stellungnahme zum Bauantrag; Neubau von vier Mehrfamilienhäusern; Bundesstraße 27, Flst.-Nr. 20 + 21/3, Zarten</u>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Umweltausschuss empfiehlt / der Gemeinderat beschließt, dem Bauvorhaben zum Neubau von vier Mehrfamilienhäusern mit der erforderlichen Ausnahme der Veränderungssperre zuzustimmen. Das Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.

Beratungsergebnis:

☐ einstimmig

☐ mit Stimmen

..... Ja

..... Nein

..... Enthaltungen

☐ lt. Beschlussvorlage

☐ abweichender Beschluss

Sachverhalt:

Für das Grundstück Bundesstraße 27 Flst.-Nr. 21/3 + 20 in Zarten (ehemals Seppenhof) wurde ein Bauantrag zum Neubau von vier Mehrfamilienhäusern eingereicht.

Das ursprünglich geplante Bauvorhaben von 2020 für das Areal am Seppenhof war ausschlaggebend für die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“, welcher sich in den letzten Zügen vor der Rechtskraft befindet. Nach § 33 BauGB sind Bauvorhaben während der Planaufstellung zulässig, wenn sie u.a. den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegenstehen.

Geplant ist der Neubau von vier nahezu identischen Mehrfamilienhäusern in Holzbauweise mit gemeinsamer Tiefgarage auf dem Grundstück des ehemaligen Seppenhofs, Flst.-Nr. 20. Eins der geplanten Gebäude befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr. 21/3. Die Mehrfamilienhäuser mit einer geplanten Geschossigkeit von III Vollgeschossen und Satteldach mit 40° Dachneigung sollen abgerückt vom öffentlichen Verkehrsraum errichtet werden. Insgesamt entstehen durch die Neubauten 31 Wohneinheiten. Jeweils auf der Westseite der Dächer, bei Haus B auf der Südseite, sind zwei Loggien und eine Gaube geplant.

Nach unserer Prüfung entspricht das Bauvorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans. Die geplanten Gebäude befinden sich innerhalb des Baufensters, Dachneigung und Dachform, Gaubenlänge und Form, sowie deren Abstände zum Dachrand, richten sich nach den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“. Die Zahl der Wohneinheiten von 31 WE stimmen ebenfalls mit der Festsetzung im Bebauungsplan überein. Auch die grünordnerischen Festsetzungen wie Erhalt und Neupflanzungen von Bäumen oder die von Bebauung freizuhaltende private Grünfläche entlang des Gewässerrandstreifens wird eingehalten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Ortsteil Zarten“ wurde für den Geltungsbereich eine Veränderungssperre erlassen, welche nach Verlängerung weiterhin – bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans – gilt. Der Bebauungsplan wird voraussichtlich noch in gleicher Sitzung als Satzung beschlossen, erlangt aber erst nach öffentlicher Bekanntmachung Rechtskraft. Nach aktuellem Stand ist also die Ausnahme der Veränderungssperre für das Bauvorhaben noch erforderlich.

1. Finanzielle Auswirkungen
 x
2. Klimatische Auswirkungen
 x
3. Inklusive Auswirkungen
 X

Anlagen:

- Luftbild
- Auszug aus dem BPL „Ortsteil Zarten“, Fassung Satzungsbeschluss, Stand 20.07.2023
- Veränderungssperre
- Planunterlagen (teilweise verkleinert)