Stadt Kenzingen
Bürgermeister

Berichterstatter:
Shkodra, Annette

Beschlussvorlage

Nr.: 2023-3-668
Az.: 621.41 - 3.1

ausgegeben am: 27.06.2023

Bebauungsplan Breitenfeld III 1. Änderung
Aufstellungsbeschluss

Beschlussfolge:

Gemeinderat	öffentlich	06.07.2023

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Begründung:

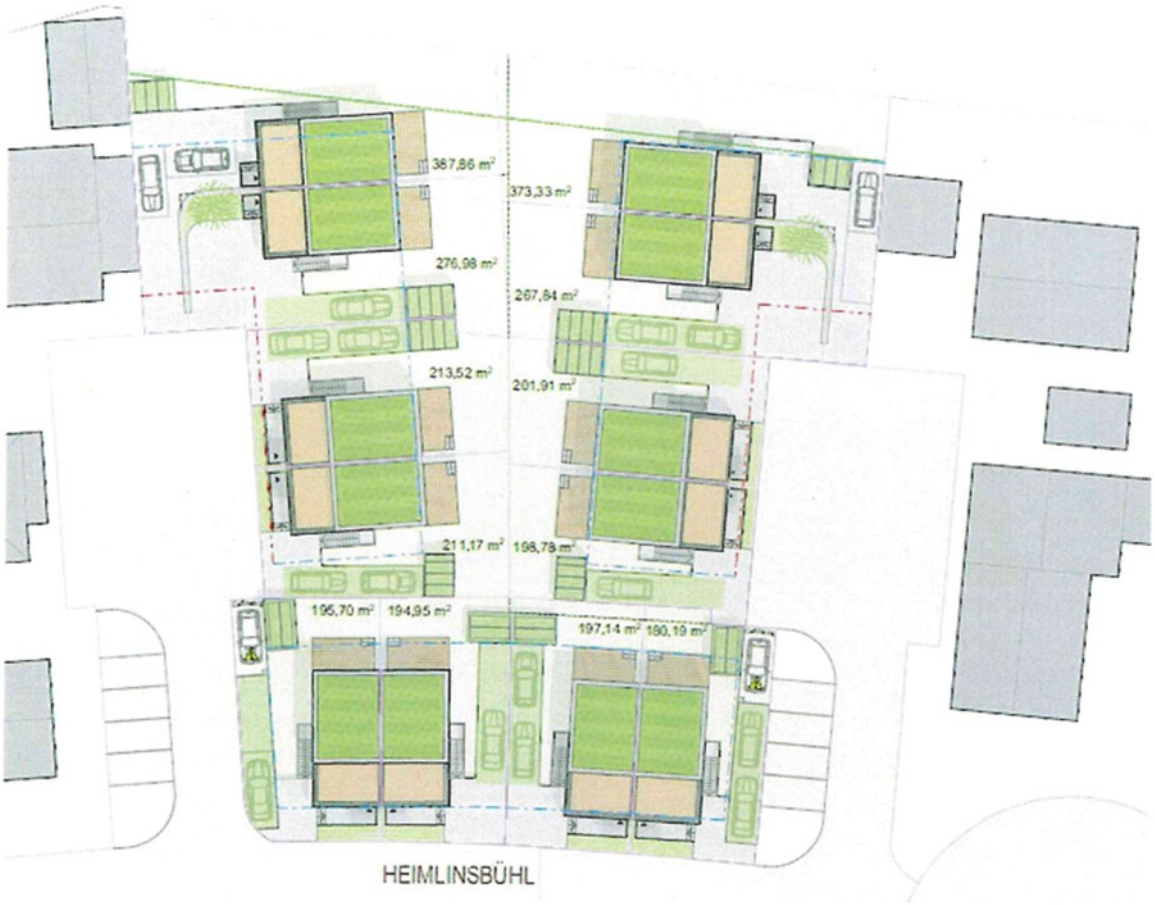
Planungsinhalt

Der Bebauungsplan „Breitenfeld III“ wurde durch seine Bekanntmachung am 09.05.2014 rechtskräftig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wollte die Stadt Kenzingen im Norden der Stadt für ortsansässige Familien Wohnbauland schaffen. Basierend auf einem städtebaulichen Entwurf wollte die Stadt Kenzingen in verdichteter Bauweise Wohnraum schaffen, wobei im Norden des Plangebiets Wohnhöfe entstehen sollten, um die herum die Bebauung angeordnet wurde.

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ ist zwischenzeitlich fast vollständig aufgesiedelt.

Im nördlichen Bereich sind jedoch noch 6 zusammenhängende Grundstücke frei. Diese sollen nun durch einen Investor gesamtheitlich bebaut werden. Im Zuge der konkreten Planung ist der Investor mit einem Entwurf an die Stadt herangetreten, der auf den 6 Grundstücken die Errichtung von insgesamt 6 Doppelhäusern vorsieht.

	Ja-Stimmen		Nein-Stimmen		Enthaltungen



Entwurf der geplanten Bebauung im Änderungsbereich
(Quelle: Präsentation zur nicht öffentlichen Gemeinderatssitzung am 11.05.2023)

In einer nicht öffentlichen Sitzung des Gemeinderats wurde dieser Entwurf des Architekten präsentiert und beraten. Die konkrete Planung weicht in einigen Punkten von den Festsetzungen im Bebauungsplan ab, so dass eine Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften notwendig wird. In der Sitzung hat der Gemeinderat entschieden, eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans auf den Weg zu bringen, so dass das vorliegende Konzept umgesetzt werden kann. Dabei sind es vor allem 4 Themen, die in der Änderung berücksichtigt werden müssen:

- teilweise Abrücken der geplanten Bebauung von der Baulinie
- Überschreitung der Baugrenzen
- Flachdächer als zulässige Dachformen
- Überschreiten der zulässigen Traufhöhe bzw. Änderung des Rücksprungs des Attikageschosses gegenüber der Hauptfassade.

In einem ersten Schritt soll nun der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ gefasst werden, so dass mit der Erarbeitung der Unterlagen für die Durchführung des Änderungsverfahrens begonnen werden kann.

Verfahren

Für das Vorhaben ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans sowie der örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Bebauungsplan darf im be-

schleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Die Größe des gesamten Bebauungsplangebiets beträgt etwa 2,63 ha, von denen etwa 3.000 m² nun im Rahmen der Änderung überplant werden sollen. Damit bleibt die zulässige Grundfläche für den Änderungsbereich bei deutlich unter dem zulässigen Wert. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Bebauungspläne in räumlichem, sachlichem und zeitlichem Zusammenhang in Aufstellung, so dass die Kumulationsregel des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB keine Anwendung findet.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Auch wird durch die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus wird auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine Zusammenfassende Erklärung verzichtet. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Geltungsbereich

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Breitenfeld III bezieht sich auf die textlichen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die Planzeichnung für insgesamt 6 Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Breitenfeld III. Die Flurstücke Flst. Nr. 10463-10468 werden durch die Änderung überplant. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem nachfolgend abgedruckten Plan.

Kosten

Das Plangebiet ist bereits als Wohngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan „Breitenfeld III“ dargestellt. Durch die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Verwaltungskosten. Die Kostenübernahmeerklärung des Investors liegt der Verwaltung vor. Darüber hinaus sind keine weiteren Kosten zu erwarten.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Kostenstelle: 51100501
Sachkonto: 42910000

Kenzingen, 22. Juni 2023

Matthias Guderjan Bürgermeister	Markus Bührer Fachbereich 1	Annette Shkodra Fachbereich 3