

---

Stadt Kenzingen  
Bürgermeister

## Beschlussvorlage



Nr.: 2022-3-456  
Az.: 621.41 - 3.1

Berichterstatter:  
Shkodra, Annette

ausgegeben am: 24.05.2022

---

### **8. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen-Herbolzheim Bereich Kirnhalden, Stadt Kenzingen, Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Kirnhalden Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

#### **Beschlussfolge:**

Gemeinderat

öffentlich

02.06.2022

#### **Beschlussantrag:**

- a) Der Gemeinderat fasst gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB den Aufstellungsbeschluss für die 8. punktuelle Änderung des Flächennutzungsplans als Vorbereitung für die Beschlussfassung in der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen - Herbolzheim.
- b) Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Kirnhalden“ im Ortsteil Nordweil mit örtlichen Bauvorschriften.

#### **Begründung:**

##### **Planungsinhalt**

Im Kirnbachtal beidseitig der Austraße befindet sich die aktuell leerstehende, denkmalgeschützte Bebauung Kirnhalden. Eine Projektgruppe ist an die Stadt Kenzingen herangetreten mit der Absicht, hier innerhalb der bestehenden Gebäude zuzüglich kleinerer baulicher Ergänzungen ein nachhaltiges Gemeinschaftsprojekt zu verwirklichen.

Im Vorfeld fanden umfangreiche Abstimmungen mit den zuständigen Behörden statt. Dabei wurde erörtert, inwiefern die Vorstellungen der Projektgruppe bezüglich Flächennutzung oder Gebäudenutzung genehmigungsfähig sind. Klargestellt wurde, dass es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt und die Nutzungsart im FNP festgeschrieben ist. Von den anwesenden Behördenvertretern wurde der Projektgruppe vermittelt, dass Planungssicherheit nur über die Bauleitplanung hergestellt werden kann. Dies beinhaltet die Änderung des FNP und die Erstellung eines Bebauungsplanes, die die entsprechenden Nutzungen sowie das Maß der baulichen Nutzungen definieren.

---

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

Das LRA hat mitgeteilt, dass es einer Nutzung und behutsamen Weiterentwicklung des Gebäudebestandes aufgeschlossen und wohlwollend gegenübersteht. Die Verfestigung einer Siedlungsstruktur, die über das bereits bestehende Maß hinausgeht, wird ungeachtet dessen abgelehnt. Die Realisierung ohne Bebauungsplan wäre zwar prinzipiell auf Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 4 im Hinblick auf das denkmalgeschützte Objekt möglich, allerdings wohl nicht in der Flexibilität und mit der umfangreichen Wohnnutzung, wie dies von der Projektgruppe beabsichtigt ist. Dementsprechend wird von der Notwendigkeit der Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Kulturelle/Gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil nach § 11 Abs. 1 BauNVO ausgegangen. Soweit Nutzungen bereits nach aktueller Rechtslage voraussichtlich möglich wären (Nachnutzungen Wohnen, Seminarhotelnutzung) könnte die Projektgruppe zeitnah einen Antrag stellen. Auch insoweit wäre die untere Baurechtsbehörde der Sache gegenüber aufgeschlossen. Ebenso kann die denkmalgerechte Sanierung der Bestandsgebäude angegangen werden.

In der Sitzung des Technischen Ausschusses am 19.05.2022 wurde dieses Gemeinschaftsprojekt vorgestellt mit dem Ziel, die beabsichtigte Entwicklung der Kirnhalde im Sinne des Konzepts der Planungsgruppe seitens der Stadt planungsrechtlich im Wege der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes zu ermöglichen.

### **Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan des GVV Kenzingen – Herbolzheim als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur / Pflege dargestellt, so dass der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann. Dementsprechend soll im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden mit dem Ziel, die Fläche insgesamt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Kulturelle / gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil darzustellen.

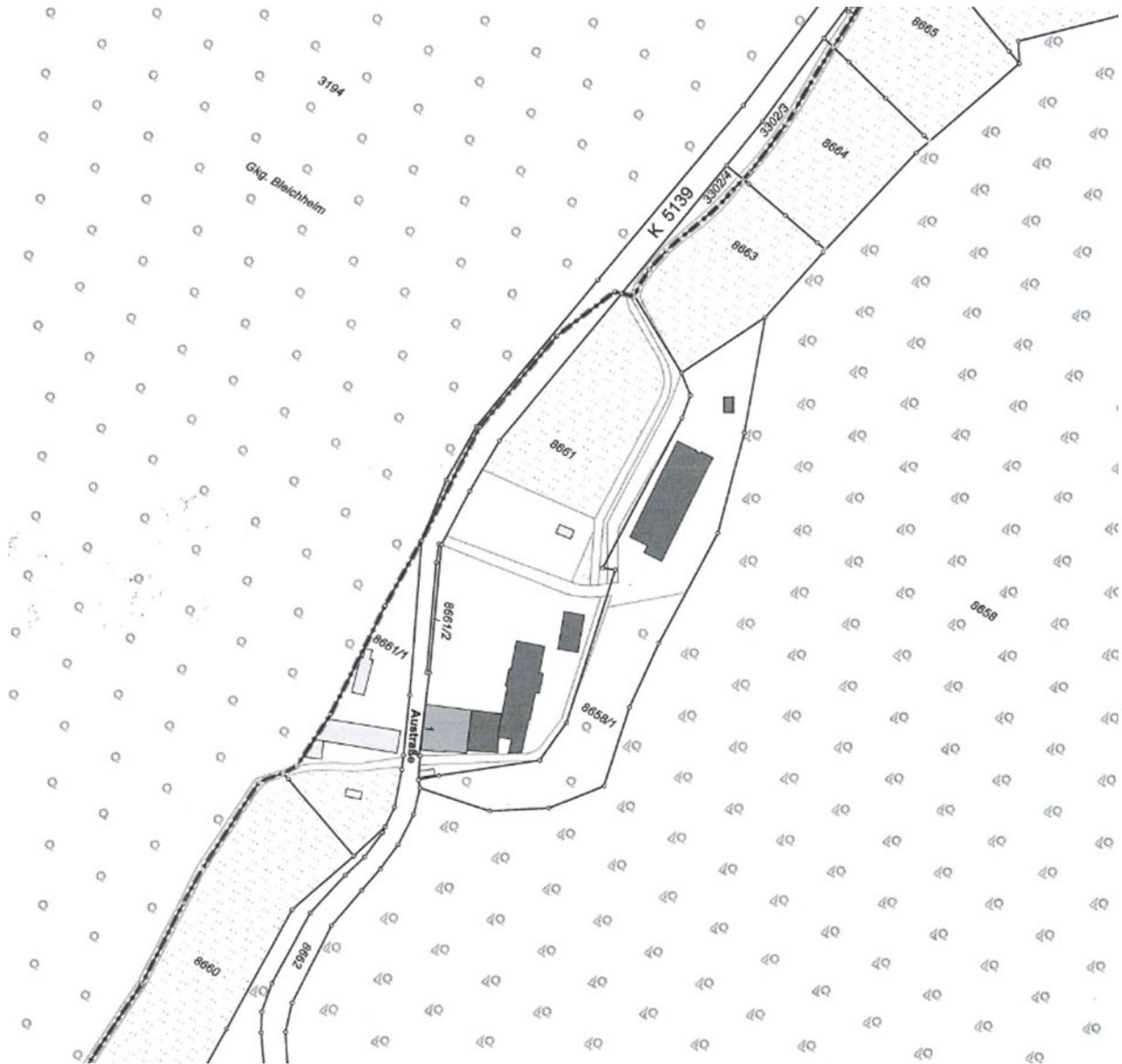
### **Bebauungsplan**

Derzeit liegt die Fläche im Außenbereich und weist eine Größe von ca. 2,0 ha auf. Um die vorliegenden Planungen zu realisieren, soll ein Bebauungsplan im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt werden.

### **Geltungsbereich**

Das Plangebiet Kirnhalden befindet sich auf Gemarkung Kenzingen. Es liegt im Außenbereich im Kirnbachtal und grenzt beidseitig an die Austraße an. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Flst.Nr. 8661, 8661/1, 8661/2, 8663 und 8658/1 in zweckdienlicher Abgrenzung. Darüber hinaus wird das Verkehrsgrundstück der Austraße Flst.Nr. 8662 ebenfalls in zweckdienlicher Abgrenzung in die Planung mit aufgenommen.

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem nachfolgenden Plan. Das Plangebiet ist heute bereits baulich in Anspruch genommen, die Gebäude stehen jedoch seit geraumer Zeit leer. Auf allen Seiten grenzt der Wald direkt an. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von etwa 2,0 ha.



### Kosten

Die Kosten die durch die Aufstellung des Bebauungsplans, sowie der Flächennutzungsplanänderung entstehen, werden vollständig von den Initiatoren des Projekts übernommen.

### Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

-ohne-

Kenzingen, 23. Mai 2022

Matthias Guderjan  
Bürgermeister

Annette Shkodra  
Fachbereich 3

Markus Bühler  
Fachbereich 1