
Stadt Kenzingen
Bürgermeister

Beschlussvorlage



Nr.: 2022-3-490
Az.: 621.41 - 3.1

Berichterstatter:
Shkodra, Annette

ausgegeben am: 19.07.2022

Bebauungsplan Breitenfeld IV 1. Änderung Abwägung Stellungnahmen Satzungsbeschluss

Beschlussfolge:

Gemeinderat

öffentlich

28.07.2022

Beschlussantrag:

- a) Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen wägt die öffentlichen Belange ab und beschließt über die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen entsprechend der vorliegenden Beschlussvorschläge.
- b) Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ gem. § 10 BauGB als Satzung.

Begründung:

Der Bebauungsplan Breitenfeld IV wurde durch seine Bekanntmachung am 20.04.2018 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, so dass in großen Teilen des Plangebiets Reihen- oder Kettenhäuser realisiert werden sollten. Um jedoch für die zukünftigen Bauherren auch eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung der Bebauung zu ermöglichen, wurde in einigen Bereichen auch die Errichtung von Doppelhäusern zusätzlich ermöglicht.

Im Zuge der Realisierung der Bebauung kam es vermehrt zu Unstimmigkeiten, einerseits hinsichtlich der favorisierten Bebauung bei den neuen Grundstückseigentümern, andererseits hinsichtlich der rechtlichen Bewertung von Kettenhäusern und den daraus resultierenden Konsequenzen. So wurden im Bebauungsplan Kettenhäuser und Reihenhäuser gemeinsam als offene Bauweise definiert, was jedoch zur Folge hatte, dass bei Kettenhäusern aus Sicht der Genehmigungsbehörden auf der Seite, auf der die Bebauung auf die Grundstücksgrenze gebaut werden muss, die Übernahme von Baulasten auf den benachbarten Grundstücken notwendig wurden.

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

Diese Übernahme von Baulasten wurde von verschiedenen Grundstückseigentümern kritisch gesehen.

Um hier Planungssicherheit für alle Beteiligten zu erreichen, soll im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans die zulässige Bauweise innerhalb des Plangebiets teilweise neu definiert werden, so dass das seinerzeitige Planungsziel der Stadt umgesetzt werden kann. Ziel ist es dabei nicht, die Bebaubarkeit zu ändern, es soll lediglich die Definition der Bauweise angepasst werden, so dass rechtlich hinreichend präzise definiert ist, welche Maßgaben gelten. Um dies zu erreichen, wird im Rahmen der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Breitenfeld IV die planungsrechtliche Festsetzung zur Bauweise überarbeitet und auch auf der eigentlichen Planzeichnung durch ein Deckblatt der Bereich der Legende entsprechend überlagert.

Verfahren

Für das Vorhaben ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Die örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt und gelten unverändert weiter. Das Bebauungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

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.

Die Offenlage wurde in der Zeit vom 19.04. bis einschließlich dem 20.05.2022 durchgeführt. Insgesamt wurden von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange nur sehr wenige Stellungnahmen vorgetragen, von Seiten der Öffentlichkeit keine.

Von den inhaltlichen Stellungnahmen bezieht sich die eine auf die generelle Situation in der Gemeinde hinsichtlich der Versorgung mit Trinkwasser und den Entnahmemengen (A1.4). Da im vorliegenden Fall jedoch nur die Bebaubarkeit eines bereits planungsrechtlich gesicherten Gebietes angepasst wird, hat dies keine Auswirkungen auf den Trinkwasserbedarf in der Stadt. Darüber hinaus ist das Thema bekannt, die Probleme können jedoch nicht im Rahmen der hier vorliegenden Bebauungsplanänderung gelöst werden.

Die zweite inhaltliche Stellungnahme bezieht sich auf die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB, da dieser für Innenbereiche angewendet werden kann, nicht jedoch für ausschließlich planungsrechtlich gesicherte (A9.1). Hier fand im Vorfeld des Verfahrens jedoch bereits eine Abstimmung mit dem zuständigen Landratsamt statt, nach dessen Auffassung das Verfahren nach § 13a BauGB auch für die Änderung von Bebauungsplänen wie in diesem Fall angewendet werden kann.

Von Seiten des Landratsamtes wurde darauf aufmerksam gemacht, dass zwischenzeitlich weitere Bauanträge genehmigt wurden und dass die Festsetzungen, bei welchen Grundstücken an die westliche und bei welchen an die östliche Grundstücks-

grenze gebaut werden muss, nochmals geprüft werden sollte (A6.2). Hier wurden alle Bauanträge geprüft und die Festsetzung entsprechend aktualisiert.

Der Hinweis zum Denkmalschutz wurde aktualisiert, da sich die Ansprechpartner beim Regierungspräsidium geändert haben (A11.1).

Geltungsbereich

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Breitenfeld IV bezieht sich auf die textlichen Festsetzungen zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Breitenfeld IV und umfasst dementsprechend den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 20.04.2018. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Breitenfeld IV hat eine Größe von 2,83 ha.

Im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplans Breitenfeld IV wurde eine Umliegung innerhalb des Plangebiets vorgenommen und zwischenzeitlich abgeschlossen. Dementsprechend werden nun innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs folgende neue Grundstücke durch die Planung überplant: Flst.Nr.: 10618 – 10674, sowie die Verkehrsflächen - Flurstücke Flst.Nr. 4796/5, 10675, 10678, 4863, 10677, 10676 vollständig und die Flurstücke Flst.Nr. 4796, 10293, 10305, 10477, 10459, 10458, 10305 in zweckdienlicher Abgrenzung.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem nachfolgend abgedruckten Plan.



Kosten

Das Plangebiet ist bereits als Wohngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Breitenfeld IV dargestellt. Durch die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans entsteht der Stadt Kenzingen ein Verwaltungsaufwand. Darüber hinaus sind keine weiteren Kosten zu erwarten.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

-ohne-

Kenzingen, 15. Juli 2022

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Annette Shkodra
Fachbereich 1

Markus Bühler
Fachbereich 1