



Verantwortlich: Matthias Girndt  
Amt: Bauamt

## SITZUNGSVORLAGE

**K/2023/31**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP	Öffentlich
Gemeindeausschuss	23.11.2023	7	ja
Verwaltungsausschuss			nein
Gemeinderat			ja

**Bebauungsplan Nr. 18 „An der alten Molkerei“  
Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und förmliche Beteiligung  
der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

---

**Sachverhalt:**

Für den Bebauungsplan Nr. 18 „An der alten Molkerei“ wurde bereits im Frühjahr 2020 ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchgeführt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen, der zwischenzeitlich erstellten Gutachten und Fachplanungen sowie des Investorenwechsels wurde die Planung in vielen Bereichen geändert.

Eine wesentliche Änderung betrifft den Geltungsbereich. Die Flächen der südwestlich gelegenen Flurstücke 60/24 und 60/27 werden zunächst in der Planung nicht weitergeführt. Dieser Teilbereich ruht, da die Vorstellungen der Eigentümerin noch nicht konkret genug sind. Dafür wird das Plangebiet im Osten nördlich des Kreisels erweitert, so dass hier an einer Stichstraße weitere Einfamilienhäuser errichtet werden können. Da dieser östliche Bereich aber noch nicht durch eine entsprechende Flächennutzungsplandarstellung abgedeckt ist, soll im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert werden.

Der derzeitige Stand der Planung ist dem anliegenden Entwurf des Bebauungsplans, der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschrift zu entnehmen. Für eine kleine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes werden zwei Varianten zur Entscheidung vorgelegt: Variante I sieht hier WA2-Gebiet vor. Damit wären hier zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit einer Traufhöhe bis 6,00 m zulässig, was eine bessere Ausnutzbarkeit der von Norden zu erschließenden Grundstücke ermöglichen würde. Mit Variante II (Festsetzung als WA1-Gebiet) wären nur eingeschossige Einzelhäuser mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m zulässig.

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfes und der noch zu bestimmenden Variante I oder II ist dann noch die Begründung mit Umweltbericht zu erarbeiten. Ob die sich aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergebenden notwendigen Ausgleichsmaßnahmen vollständig innerhalb des Plangebietes realisiert werden können bleibt abzuwarten. Ggf. sind notwendige Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ökopoolfläche der Gemeinde Kirchzellern, Flurstück 62/1, Flur 3, Gemarkung Kirchzellern, auszugleichen. Hier stehen noch 8550 Werteinheiten zur Verfügung.

**Beschlussempfehlung:**

1. Dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 „An der alten Molkerei“ mit textlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschrift wird zugestimmt. Es soll die Variante ..... umgesetzt werden.
2. Auf der Grundlage des Entwurfs wird die Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt.

**Anlage(n):**

Entwurf des B-Plans Nr. 18 „An der alten Molkerei“ mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Örtlicher Bauvorschrift