Gemeinde Hilzingen
Landkreis Konstanz

HILZINGEN IM HEGAU

Sitzungsvorlage

Gemeinderat

zu TOP 10 öffentlich (Presse: ja)	**Amt** Stabstelle Gemeindeplanung
zu TOP nichtöffentlich	**Aktenzeichen:** 022.32 621.41 - LB
Sitzung am: 16.06.2020	**Datum:** 08.06.2020

Antrag SPD/UL und FDP vom 16.05.2020
Beratung über die Änderung des Bebauungsplans "Kellhof 3. Änderung", Gemarkung Hilzingen

Der Verwaltung liegt der oben genannte Antrag der SPD/UL und FDP vom 16.05.2020 zur Beratung über die Änderung des Bebauungsplanes „Kellhof 3. Änderung" vor. In diesem wird auf die Sitzung des Gemeinderates vom 05.05.2020 verwiesen.

Bereits in der TUA-Sitzung am 21.04.2020 haben einige Ausschussmitglieder im Zusammenhang mit der Beratung über ein Bauvorhaben im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans, Änderungswünsche hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung geäußert. So wurden Befürchtungen geäußert, die derzeitigen Festsetzungen des seit 07.02.2013 rechtsverbindlichen Bebauungsplans, wie etwa die aktuell großzügigen, grundstücksübergreifenden Baufenster, keine Beschränkung auf bestimmte Hausformen wie z.B. Einzelhäuser, die aktuelle Grundflächenzahl etc., verstoßen gegen die städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans bzw. gefährden diese erheblich. Als wesentliche Zielsetzung wurde in diesem Zusammenhang ein „aufgelockertes und durchgrüntes Gebiet" genannt. Aus der Begründung des Bebauungsplans geht hervor, dass mit der Änderung eine Wiederbelebung und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Nachverdichtung des Ortskerns erreicht werden sollte. Außerdem sollten Einschränkungen aus älteren Bebauungsplänen (Baumaße und Baugrenzen) kompensiert werden sowie eine weitere bauliche Entwicklung ermöglicht werden.
Des Weiteren waren großzügigere Festsetzungen, die Erweiterung vorhandener Wohngebäude und die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossen gewünscht.

Eine Rücksprache mit einem Planungsbüro hat folgendes ergeben:
Im Zuge einer 4. Änderung müsste das gesamte Plangebiet erneut untersucht werden und es müssen Festsetzungen getroffen werden, in welchen Bereichen, welche Art von Bebauung bzw. Nachverdichtung entstehen darf. Bei der Größe des Plangebietes würden, für die Änderung, planerische Kosten (exklusive Kosten für eventuelle Gutachten) in Höhe von mindestens 11.500 € entstehen. Wie auch bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes könnte die 4. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Grundsätzlich gilt das Gebot der positiven Planung. Das heißt, der Bebauungsplan muss Festsetzungen enthalten, welche positiv bestimmen, welche bauliche oder sonstige Nutzung zulässig ist. Eine Festsetzung darf nicht nur vorgeschoben sein, um eine andere Nutzung zu verhindern. Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes müsste daher ein konkreter Zweck in der Begründung festgelegt werden. Diesen allgemeinen Grundsätzen der Bauleitplanung kommt, vor dem Hintergrund des versagten Einvernehmens zum o.g. Bauvorhaben in der TUA-Sitzung am 21.04.2020, eine überaus hohe Bedeutung zu und bedarf einer sorgfältigen Abwägung unter Berücksichtigung der vorgenannten systematischen Baugebietsuntersuchung. Dies auch um sich als Träger der Planungshoheit nicht dem Vorwurf einer Negativplanung/Verhinderungsplanung und damit auch Regressforderungen aktueller und künftiger Bauherren auszusetzen (Vertrauensschutz).

Aus den oben genannten Gründen, empfiehlt die Verwaltung von der Änderung des Bebauungsplanes abzusehen.

Hilzingen, 08.06.2020

Birgit Dennert
Stabstellenleitung

Holger Mayer
Bürgermeister

Schmidt

Anlagen

- Antrag der SPD/UL und FDP vom 16.05.2020
- Zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes „Kellhof 3. Änderung" in Papierform und digital

SPD/UL
FDP

Hilzingen, den 16.05.2020

Antrag zur Tagesordnung für die Gemeinderatssitzung am 16.06.2020

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Mayer,

wir beantragen für die Sitzung des Gemeinderats am 16.06.2020 die Beratung über einen Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans „Kellhof 3. Änderung" auf die Tagesordnung zu setzen.

Begründung:

1. In der Sitzung des Gemeinderats am 05.05.2020 wurde diese Angelegenheit kurz andiskutiert und es hat sich gezeigt, dass im Gemeinderat Bedarf besteht das Thema in einer weiteren Sitzung ausführlich zu beraten.

2. Sollte eine Mehrheit des Gemeinderats sich für eine Bebauungsplanänderung aussprechen, könnte dieser Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans Kellhof 3. Änderung in der Sitzung des Gemeinderats am 07.07.2020 noch vor der Sommerpause beschlossen werden.

3. Wie Herr Feucht in der Sitzung am 05.05.2020 erläutert hat, wäre eine Änderung im beschleunigten Verfahren möglich und könnte somit ohne langwieriges Verfahren durchgeführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Baumann
Tilo Herbster
Barbara Kissmehl
Astrid Rothmund
Sigmar Schnutenhaus
Sebastian Harder
Meike Vogt

RECHTSPLAN M 1:500
MIT GESTALTUNGSVARIANTE (OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER)

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER WIRD BESTÄTIGT.

KREISEICH

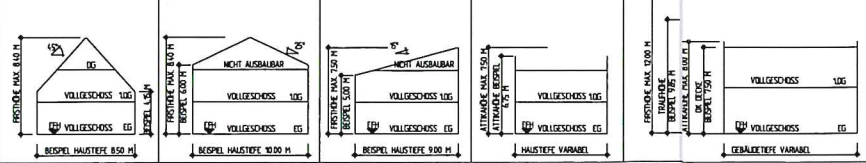
LANDRATSAMT KONSTANZ - VERMESSUNGSAMT KREISEICH

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§7 Abs.1 BauGB)	AM	12.10.2010
BESCHLUSS ZUR ANHÖRUNG UND OFFENLEGUNG (§2 Abs. 2 BauGB)	AM	22.05.2012
INFORMATIONSVERANSTALTUNG ZUR UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§3 Abs.1 BauGB)	AM	19.06.2012
ABLAUF DER FRIST ZUR STELLUNGNAHME DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§4 BauGB)	AM	02.08.2012
OFFENLEGUNG (§1 Abs. 2 BauGB)	VOM BIS	02.07.2012 02.08.2012
BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN ANHÖRUNG UND OFFENLEGUNG (§2 Abs. 2 BauGB)	AM	13.11.2012
ERNEUTE OFFENLEGUNG (§1 Abs. 2 BauGB)	VOM BIS	30.11.2012 14.12.2012
SATZUNGSBESCHLUSS DES GEMEINDERATES (§10 BauGB i.V.m. §4 GO)	AM	15.01.2013
MIT DER ÖFFENTLICHEN BEKANNTMACHUNG WURDE DER BEBAUUNGSPLAN RECHTSKRÄFTIG (§10 BauGB)	AM	

DACHFORMEN ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA

BEISPIEL 1 | BEISPIEL 2 | BEISPIEL 3 | BEISPIEL 4 | BEISPIEL 11



ARCHITEKTEN
STADTPLANER
INGENIEURE

WIESER

DIPL.-ING. (FH)
ANDREAS WIESER
FREIER ARCHITEKT

UNTERE GIESSWIESEN 16
D-78247 HILZINGEN
TELEFON 07731/7992-0
TELEFAX 07731/7992-29
INFO@WIESER-ONLINE.DE
WWW.WIESER.AG

LANDKREIS: KONSTANZ
GEMEINDE: HILZINGEN
GEMARKUNG: HILZINGEN

BEBAUUNGSPLAN: **"KELLHOF - 3. ÄNDERUNG"**
BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN nach §13a BauGB

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

MASSSTAB: 1:500
ORT / DATUM: HILZINGEN, DEN 15.01.2013

BÜRGERMEISTER: _____

PLANER: _____