



GEMEINDEVERTRETUNG DER GEMEINDE KIEDRICH IM RHEINGAU

Drucksache Nr.: 173
Kiedrich, den 02.05.2023

Vorlage des Gemeindevorstandes

Betr. **Bebauungsplan für das „Wohngebiet Trift“
Hier: Einstellung des Bauleitplanverfahrens durch Aufhebung des
Aufstellungsbeschlusses vom 15.12.2017**

Beschluss: **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 15.12.2017 für den
Bebauungsplan „Wohngebiet Trift“, sowie die gefassten Beschlüsse zu
den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1)
Baugesetzbuch (BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (TÖB)
gemäß § 4 (1) BauGB und zur Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes
gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen
Trägern öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB zwecks
Einstellung des laufenden Bauleitplanverfahrens.**

Die Gemeindevertretung beschließt:

Das laufende Bauleitplanverfahren zwecks Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Trift“ einzustellen und sämtliche Beschlüsse, wie den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB und die Beschlüsse im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 (1) BauGB und der Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Absatz 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 Absatz 2 BauGB aufzuheben.

Begründung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Trift“ kann in der aktuell vorliegenden Form derzeit **nicht** als Satzung beschlossen und zur Rechtskraft gebracht werden.

Behörden und Öffentlichkeit haben im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs Bedenken und Anregungen vorgebracht, die gem. den gesetzlichen Vorgaben sachgerecht abgewogen werden müssen. Einer sachgerechten Abwägung möchte sich die Gemeinde Kiedrich grundsätzlich nicht verschließen.

Es ist jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt absehbar, dass sich die in den vorliegenden Stellungnahmen aufgezeigten fachlichen Diskrepanzen nicht ohne größeren zeitlichen und finanziellen Aufwand lösen lassen. Die wesentlichen zu klärenden Punkte sind:

- Generelle Eignung eines Bebauungsplans für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB und Abwägung zu alternativen Satzungen mit einem geringeren Maß an Restriktionen.

- Überprüfung der Festsetzungen und ggf. Anpassungen in Bezug auf sozialgerechte Bodennutzung zur Vermeidung von Ungleichbehandlungen und sozialen Härten.
- Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) oder reines Wohngebiet (WR) mit entsprechenden Folgen überdenken.
- Versickerungsfähigkeit des Bodens (Gutachten).
- Ggf. vorauslaufend entwässerungstechnische Maßnahmen zur Abflussdrosselung (Kiedrichbach) durchführen.
- Überarbeitung der Festsetzungen gem. den Vorgaben der Bauaufsicht.
- Grundlegende Überarbeitung der Begründung.

Im Anschluss an die Behandlung der genannten Aspekte und Klärung der offenen Fragen ist der Entwurf des Bebauungsplanes zu überarbeiten und auf jeden Fall eine **erneute öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden** durchzuführen. Ob die Planung danach als Satzung beschlossen werden kann, hängt vom Rücklauf der Stellungnahmen ab.

Es stellt sich deshalb die Frage, ob es bei der Vielzahl der zu klärenden Punkte und dem ungewissen Ausgang nicht ratsamer ist, das begonnene Bebauungsplanverfahren einzustellen. Eine derzeitige zwingende Notwendigkeit für die Aufstellung ist aus städtebaulicher Sicht nicht gegeben. Die Beurteilbarkeit von zwischenzeitlich begonnenen Bauvorhaben wäre bis auf Weiteres auch anderweitig regelbar.

Erforderlich für die Einstellung des Bauleitplanverfahrens ist die **Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses** vom 15.12.2017. Mit der Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses wird das Verfahren beendet, zuvor in diesem Zusammenhang gefasste Beschlüsse werden damit obsolet.

Unmittelbar im Anschluss an die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses lassen sich etwaige Bauvorhaben von der Bauaufsicht des RTK nach **§ 34 BauGB** (Einfügungsgebot) beurteilen.

Da sich die Gemeinde Kiedrich jedoch in der Pflicht sieht, alle Gemeindeteile im Hinblick auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu prüfen, wird für den Bereich „Trift“ zeitnah die Aufstellung einer **Entwicklungssatzung** gem. § 34 Abs. 4 BauGB angestrebt.

Mit Hilfe einer Entwicklungssatzung lassen sich die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung der Gebietscharakteristik der im Außenbereich liegenden bebauten Fläche und besonderen Eigenart dieses Gemeindeteiles steuern. Dabei werden einige wenige Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie - in einem sehr beschränkten Umfang - auch gestalterische Vorgaben getroffen.

Bei der Erstellung der Entwicklungssatzung sollen die bereits vorliegenden Erkenntnisse aus den Stellungnahmen der Behörden und der Öffentlichkeit so weit als möglich Berücksichtigung finden.

Das Aufstellungsverfahren für eine Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB entspricht im Wesentlichen dem eines Bebauungsplanes und beginnt mit dem Aufstellungsbeschluss. Behörden und Öffentlichkeit sind gleichermaßen zu beteiligen. Auch die Umweltbelange sind analog zu berücksichtigen.

Die Entwicklungssatzung wird nach Abschluss des Verfahrens von der Gemeindevertretung beschlossen und entfaltet nach Inkraftsetzung eine dem Bebauungsplan vergleichbare Rechtswirkung.

Anlagen

Geltungsbereich M 1:1250

Steinmacher
Bürgermeister