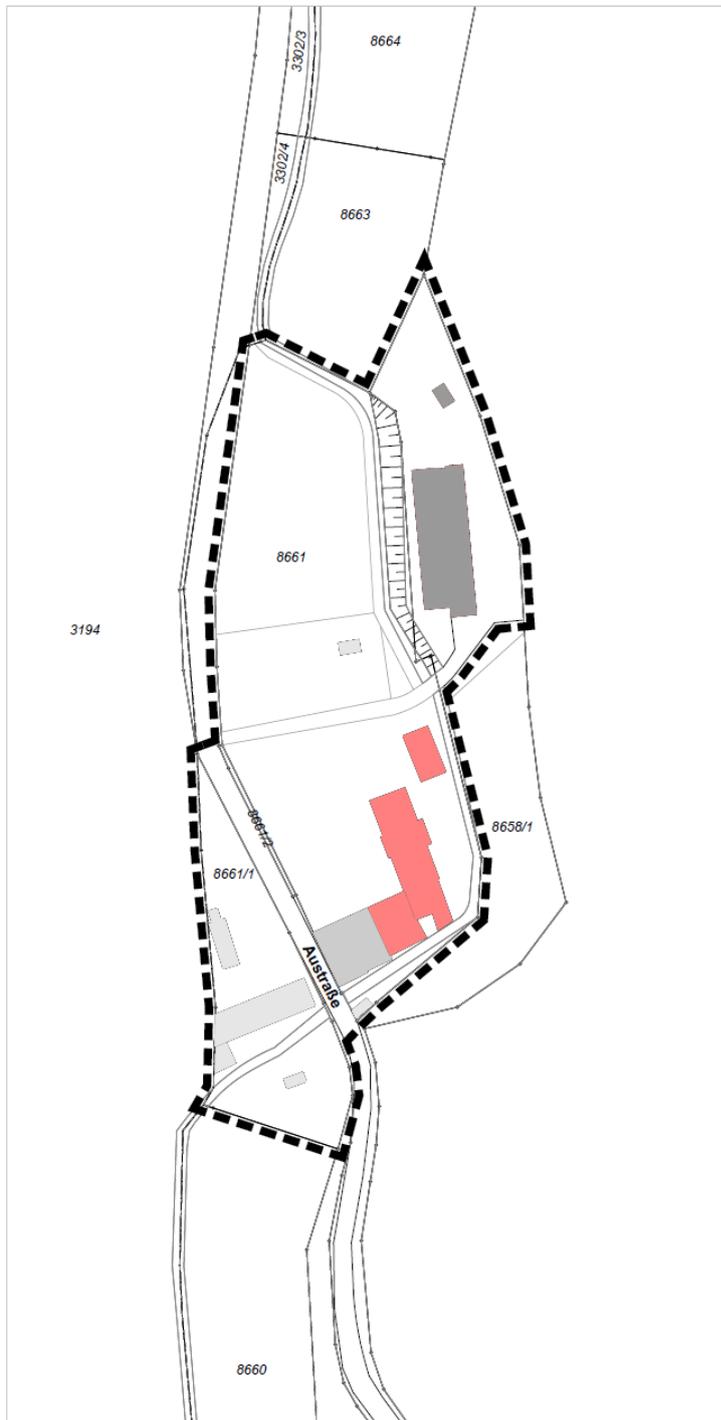


Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Kirnhalden“



Bebauungsvorschriften
Planzeichnung
Begründung

Stand: 30.03.2023
Fassung: Frühzeitige Beteiligung
gem. § 3 (1) und § 4 (1)

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

SATZUNGEN DER STADT KENZINGEN

über

- a) den Bebauungsplan „Kirnhalden“ und**
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirnhalden“**

Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen hat am _____.____._____

- a) den Bebauungsplan „Kirnhalden“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirnhalden“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für

- a) den Bebauungsplan „Kirnhalden“ und
- b) die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Kirnhalden“

ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Planzeichnung vom _____.____._____).

§ 2 Bestandteile

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans bestehen aus:

- a) zeichnerischem Teil, M 1:1.000 vom _____.____._____
- b) textlichem Teil – Bebauungsvorschriften vom _____.____._____

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) gemeinsamen zeichnerischem Teil, M 1:1.00 vom _____.____._____
- b) textlichem Teil - örtlichen Bauvorschriften vom _____.____._____

3. Beigefügt sind:

- a) Begründung vom _____.____._____
- b) Umweltbeitrag vom Kappis Ingenieure GmbH aus Lahr vom _____.____._____
- c) die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung von Büro Kappis Ingenieure GmbH aus Lahr vom _____.____._____

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 75 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Stadt Kenzingen, den _____.____._____

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiete „Kulturelle Nutzung mit Gewerbe- und Wohnanteil“

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

1.1.1 Die Baugebiete werden als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Nutzung mit Gewerbe- und Wohnanteil“ festgesetzt.

Sie dienen kulturellen, bildenden und sozialen Zwecken sowie dem Gewerbe und Wohnen, soweit diese den kulturellen, bildenden und sozialen Zwecken gegenüber baulich untergeordnet in Erscheinung treten.

1.1.2 Im Sondergebiet sind zulässig

- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke,
- Seminar- und Veranstaltungsräume sowie Bildungseinrichtungen,
- Gastronomie (Schank und Speisewirtschaften),
- Büroräume,
- Kapelle,
- nicht gewerbliche Kleintierhaltung und Gemüseanbau,
- Kunstgewerbe und Werkstätten,
- Wohnräume,
- Wohngebäude mit einer Grundfläche von jeweils maximal 50 qm Grundfläche (Tiny Houses).

Darüber hinaus sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die den vorgenannten Nutzungen dienen.

1.1.3 Die Geschossfläche von Wohnräumen und Wohngebäuden (Tiny Houses) darf insgesamt nicht mehr als 40 % der Netto-Raumflächen betragen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe der baulichen Anlagen,
- Zahl der Vollgeschosse,
- zulässige Grundfläche (GR).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Die Höhe baulicher Anlagen ist in Bezug auf Normalhöhennull (NHN) als maximal zulässige Trauf- (TH) und Gebäudehöhe (GH) je Baufenster festgesetzt und dem Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.2 Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungslinie des Gebäudes.

1.3.3 Die Traufen von Widerkehren und Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe um max. 3,0 m überschreiten.

1.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Die jeweils maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird planzeichnerisch für jedes Baufenster festgesetzt.

1.5 Grundflächenzahl, Überschreitung der Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1, § 19 BauNVO)

1.5.1 Die zulässige Grundfläche (GR) ist je Baufenster festgesetzt und dem Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5.2 Tiny Houses dürfen jeweils eine maximale Grundfläche von 50 qm nicht überschreiten.

1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise.

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.8 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baufenster sowie innerhalb der dargestellten Zonen für Nebenanlagen (Na) zulässig.

1.8.2 Stellplätze (Kfz und Fahrrad) sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dargestellten Zonen für Stellplätze (St) zulässig.

1.8.3 Nebenanlagen zur solaren Energiegewinnung über Stellplätzen (Kfz und Fahrrad) sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie in der Zone für Stellplätze (St) zulässig.

Hinweis:

Überdachungen von Stellplätzen zur Gewinnung solarer Energie gemäß dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg werden als Nebenanlagen zur solaren Energiegewinnung berücksichtigt, nicht als Carports.

- 1.8.4 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der dafür festgesetzten Flächen (Na) zulässig.
- 1.8.5 Die der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- Festsetzungen werden zur Offenlage gemäß dem Umweltbericht ergänzt
- 1.9.1 Als Außenbeleuchtung sind nur insektenschonende Leuchtentypen mit geschlossenem, insektendichtem Gehäuse zulässig. Die Beleuchtung ist nach oben und seitlich abzuschirmen. Der Lichtstrahl ist senkrecht nach unten zu richten. Die Beleuchtung darf nur bei aktiver Nutzung des Außenbereichs eingeschaltet werden. Andere Lampentypen können verwendet werden, sofern sie von ihrer Spektralverteilung ebenso insektenschonend wirken, wie die zuvor genannten und dies durch geeignete Gutachten oder Prüfberichte nachgewiesen wird. Hinsichtlich der Beleuchtungstechnik und Leuchtmittelauswahl ist der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung maßgebliche Stand der Technik zu berücksichtigen.
- Hinweis:**
Als insektenschonend gelten nach aktuellem Stand der Technik ausschließlich die folgenden Lampentypen:
- Natriumdampf-Niederdrucklampen
 - LED-Lampen.
- 1.9.2 Kfz-Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rassenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wasser-gebundene Decke) auszuführen. Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.
- 1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedackte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Zulässige Dachformen für Hauptgebäude sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind rote bis braune oder anthrazitfarbene Eindeckungen zulässig.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.
- 2.1.4 Unabhängig davon sind Dachbegrünungen und Solaranlagen überall in den handelsüblichen Farben und Reflexionsgrad zulässig.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten, mit Gehölzen, Stauden oder Gräsern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a S. 2 NatSchG nicht zulässig.

- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.2.3 Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedungen sind nur zulässig, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherheit oder des Wildschutzes erforderlich ist.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Gewässerrandstreifen

Innerhalb der Gewässerrandstreifen dürfen im Regelfall keinerlei sich nachteilig auswirkenden Veränderungen vorgenommen werden. Dazu sind die geltenden Regelungen gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2 und 3 WG zu beachten. Die Konzeption sieht vor, den Bestand, welcher bereits die Grenzen des Gewässerrandstreifens überschreitet, weiter zu entwickeln. Um die Konzeption planungsrechtlich umsetzen zu können, gilt es im weiteren Planverfahren eine widerrufliche Befreiung von den Vorgaben zum Gewässerrandstreifen zu beantragen.

3.2 FFH-Gebiet

Das Plangebiet liegt teilweise im FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“ (Nr. 7813341).

4 HINWEISE

Werden gegebenenfalls zur Offenlage ergänzt.

Stadt Kenzingen, den ____.

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kenzingen übereinstimmen.

Stadt Kenzingen, den ____.

Matthias Guderjan
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Stadt Kenzingen, den ____.

Matthias Guderjan
Bürgermeister

INHALT

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	3
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	5
1.3	Regionalplan.....	6
1.4	Flächennutzungsplan	8
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	8
2	KONZEPTION DER PLANUNG	9
3	DENKMALSCHUTZ	13
4	UMWELT.....	13
4.1	Umweltbericht.....	13
4.2	Landschaftsschutzgebiet.....	14
4.3	Schutzgebiet Natura 2000.....	14
4.4	Gewässerrandstreifen.....	15
4.5	Schallschutz	15
4.6	Klimaschutz	15
5	FORSTWIRTSCHAFT	16
6	KREISSTRASSE	16
7	TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	16
8	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	16
8.1	Art der baulichen Nutzung.....	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung	17
8.3	Zulässige Grundfläche	18
8.4	Bauweise.....	18
8.5	Überbaubare Grundstücksfläche	18
8.6	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	19
8.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	19
9	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	20
9.1	Dächer.....	20
9.2	Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen	20
9.3	Einfriedungen	20
10	BODENORDNUNG.....	20

11	KOSTEN	20
12	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage und Erschließung.....	4
Abbildung 2	Lage im Raum.....	5
Abbildung 3	Abgrenzung des Geltungsbereichs für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan.....	6
Abbildung 4	Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Darstellung des Geltungsbereichs	7
Abbildung 5	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen - Herbolzheim.....	8
Abbildung 6	Grundkonzeption.....	9
Abbildung 7	Osthof.....	10
Abbildung 8	Pavillon	10
Abbildung 9	Südhof	11
Abbildung 10	Nordhof.....	11
Abbildung 11	Westhof.....	12
Abbildung 12	Landschaftsschutzgebiet „Hinteres Bleichtal“	14
Abbildung 13	FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“.....	14

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Stadt Kenzingen und umfasst die bestehende Bebauung im Kirnbachtal, beidseitig der Austraße. Schon 1360 erstmals in Urkunden erwähnt, ist hier eine Bebauung entstanden, die lange Zeit von einem Bad- und Herbergsbetrieb mitten im Wald geprägt war. Bereits im frühen 18. Jahrhundert entstand hier in Verbindung mit dem Kloster Wonnetal ein Bad- und Wirtshaus, da eine nahegelegene (Heil)Quelle bestand. Später entstand ein Heilbad, das in der Mitte des 19. Jahrhunderts seine Blütezeit erreichte und mit über 100 Zimmern, Salons, Familienwohnungen und begleitenden Konversations- und Spielräumen innerhalb eines Gebäudekomplexes im Sanatorienstil baulich in Erscheinung trat. Nach dieser Blütezeit wurde der Gebäudekomplex immer wieder umgenutzt, so waren die Gebäude mal ein Erholungsheim, mal eine Unterkunft für Flüchtlinge und mal ein Kreisaltenheim. Lange wurde es auch als Isolierstation für gegebenenfalls an Pocken erkrankte Menschen vorgehalten. Da dieser Fall jedoch nie eintrat wurde es bis zuletzt als Seniorenzentrum und als Pflegeheim für psychisch erkrankte Menschen genutzt, seit geraumer Zeit stehen die Gebäude jedoch leer. Die ältesten Gebäude stammen aus den Jahren 1798 (heute Verwaltungsgebäude) und 1896 (heute Wohn- und Bettentrakt), Umbauten und Renovierungen erfolgten 1934 und in den 1960er Jahren. Insgesamt besteht der Gebäudekomplex heute aus 6 Gebäuden und einer kleinen Kapelle, die überwiegend unter Denkmalschutz stehen.¹

In einem ersten Versuch wollte ein Investor den bestehenden Gebäudebestand zu einem Tagungshotel mit über 50 Zimmern und einem Restaurant umbauen. Dieses Konzept wurde jedoch nicht verwirklicht und so steht der historische Gebäudekomplex nun leer, nachdem auch der bisherige Mieter, die Bruderhaus-Diakonie, ausgezogen ist. Nun ist an die Stadt Kenzingen die Projektgruppe Kirnhalden herangetreten mit einem Konzept zur Nachnutzung des historischen Ortes. Im Kern geht es nun darum, die bestehenden Gebäude zu renovieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Es soll ein sozial und ökologisch orientiertes Kultur-, Bildungs- und Wohnprojekt entstehen mit dem ein positiver Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung und einem erfüllten Miteinander geleistet wird. Dabei ist es den Projektbeteiligten wichtig, dass nicht nur ein Mehrwert für die Projektbeteiligten selbst entsteht, sondern auch für die Gemeinde Kenzingen, sowie die umliegende Region, in die das Projekt eingebettet ist. Es soll ein Ort entstehen, an dem

- Menschen zusammenkommen, um Kunst, Kultur und Bildung zu genießen,
- Kindern Platz zum Entdecken gegeben wird,
- generationenübergreifendes Leben mit sozialem Wohnraum geboten wird,
- eine nachhaltige und klimafreundliche Lebensweise erfahrbar wird.

Konkret sollen die bestehenden Gebäude umgebaut und saniert werden, sodass die geplanten Nutzungen realisiert werden können. Dabei wird auch bezogen auf die einzelnen Gebäude eine Nutzungsmischung angestrebt, in der Seminarräume, Büros, Ateliers,

¹ Internetzeitung Regiotrends, Artikel vom 04.02.2013 „Künftige Nutzung von Kirnhalden als Tagungshotel - Zweckverband hat Isolier- und Quarantänestation aufgelöst“ (Quelle: <https://www.regiotrends.de/de/regiomix/index.news.195280.kaeuenftige-nutzung-von-kirnhalden-als-tagungshotel---zweckverband-hat-isolier--und-quarantaaenestation-aufgelaeoest.html>)

Werkstätten, Zweckräume, Gästezimmer und Wohnraum nebeneinander bestehen und durch die Gemeinschaft genutzt werden soll.



Abbildung 1 Lage und Erschließung (Darstellung LUBW, o.M.)

Das konkrete Projekt wurde dem Gemeinderat, den verschiedenen Vertretern der Behörden sowie der Öffentlichkeit bereits vorgestellt. Um die Planungen realisieren zu können, fanden bereits umfangreiche Abstimmungen mit den zuständigen Behörden statt, da das Gelände heute im Außenbereich liegt und die geplanten Nutzungen auf der bisherigen Rechtsgrundlage nicht vollumfänglich genehmigungsfähig sind. Von den verschiedenen Behördenvertretern wurde der Projektgruppe vermittelt, dass Planungssicherheit nur über die Bauleitplanung hergestellt werden kann. Dies beinhaltet die Änderung des Flächennutzungsplans und die Erstellung eines Bebauungsplanes. Darüber hinaus haben die Fachbehörden signalisiert, dass sie einer Nutzung und behutsamen Weiterentwicklung des Gebäudebestandes aufgeschlossen und wohlwollend gegenüberstehen.

Einigkeit besteht darin, dass der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden muss, da das bisher dargestellte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kur / Pflege vor allem die geplanten kulturellen Nutzungen, sowie die Wohnnutzung nicht abbildet. Dementsprechend soll nun die Darstellung im Flächennutzungsplan dahingehend geändert werden, dass die Zweckbestimmung des bestehenden Sondergebietes angepasst wird. Ziel der nun vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sowie des parallel aufgestellten Bebauungsplans ist es, das gemeinschaftliche Konzept der Planungsgruppe Kirnhalden planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Realisierung ohne Bebauungsplan wäre zwar prinzipiell auf Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 4 BauGB im Hinblick auf das denkmalgeschützte Objekt möglich, allerdings wahrscheinlich nicht in der Flexibilität und mit der intendierten Wohnnutzung, wie dies von der Projektgruppe beabsichtigt ist.

Während auf Ebene des Flächennutzungsplans eine Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Nutzung mit Gewerbe- und Wohnanteil“ erfolgt, werden im Bebauungsplan neben einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO auch die gewünschten Nutzungen sowie das Maß der baulichen Nutzungen rechtsverbindlich definiert.

Die Planung verfolgt im Wesentlichen folgende Ziele:

- planungsrechtliche Sicherung einer Nutzungsmischung, das sich um kulturelle Zwecke orientiert
- Schaffung von Flächen und Gebäuden für Veranstaltungen, Treffpunkte, Arbeiten und Wohnen
- räumliche Bündelung von Kultur, Arbeit und Wohnen als ländliche Interpretation der „Stadt der kurzen Wege“
- Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäudestruktur
- Berücksichtigung der Lage im Wald und entlang der Kreisstraße mit den sich daraus ergebenden rechtlichen Vorgaben
- Berücksichtigung natur- und artenschutzrechtlicher Vorgaben

Die Bebauungsplanaufstellung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung.

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet „Kirnhalden“ befindet sich westlich des Ortsteils Nordweil auf der Gemarkung Kenzingen. Es liegt im Außenbereich im Kirnbachtal und grenzt beidseitig an die Austraße (K5139) an. Die Austraße verbindet dabei die Landesstraßen L113 zwischen Malterdingen und Freiamt sowie die L106 im Bleichtal in Nord-Süd-Richtung miteinander. Vor allem an den Wochenenden ist diese Strecke aufgrund der schönen landschaftlichen Lage durch individuellen Verkehr belastet



Abbildung 2 Lage im Raum (Darstellung LUBW, o.M.)

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 8661, 8661/1, 8661/2 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.

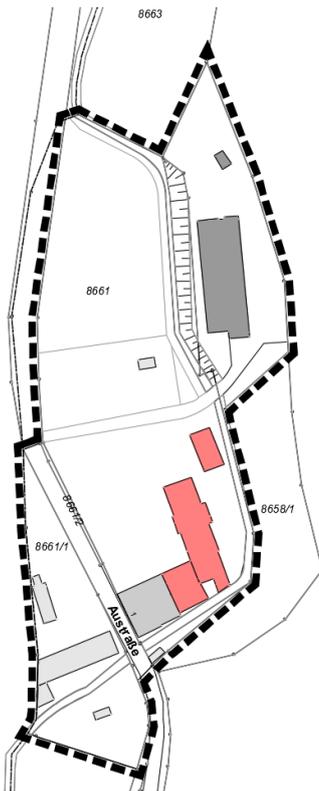


Abbildung 3
Abgrenzung des Geltungsbereichs für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan (eigene Darstellung, o.M.)



Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ergibt sich aus dem oben dargestellten Plan. Das Plangebiet ist heute bereits baulich in Anspruch genommen, die Gebäude standen jedoch lange leer. Auf allen Seiten grenzt der Wald direkt an. Teile des Plangebiets sind heute Wiesenflächen, der Kirnbach mit seinen begleitenden Böschungen verläuft ebenfalls in Nord-Süd-Richtung durch das Plangebiet. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von etwa 1,77 ha.

1.3 Regionalplan

Eine Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Zielen der Raumordnung erfolgt maßgeblich auf Ebene der Flächennutzungsplanung, hier der im Parallelverfahren durchgeführten 8. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen - Herbolzheim.

Dort wird hierzu folgendes ausgeführt:

Nach § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung sowie der Landes- und Regionalplanung anzupassen. Aus diesem Anpassungsgebot ergibt sich für die Gemeinde die Verpflichtung zur Beachtung bestehender Ziele bei der Änderung, Ergänzung bzw. Aufstellung von Bauleitplänen. Das Plangebiet liegt im Kirnbachtal und ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans Südlicher Oberrhein als Waldfläche dargestellt. Die Bereiche östlich der Kreisstraße 5139 sind darüber hinaus als Kernflächen, Trittsteine und Verbundkorridore des Biotopverbundes dargestellt (lila Punkt-signatur), die Flächen westlich der Kreisstraße als Natura-2000-Gebiete (braune Punkt-Randsignatur).

Das Plangebiet liegt außerhalb der Siedlungsfläche. Um dem Gebot der größtmöglichen Schonung des Außenbereichs und dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur zu entsprechen, wird die Sonderbaufläche, die bereits im wirk-samen Flächennutzungsplan dargestellt ist, nur geringfügig erweitert und hauptsächlich hinsichtlich der zulässigen Nutzung geändert. Um zu vermeiden, dass eine nicht

erwünschte Verfestigung der Siedlungsstruktur entsteht, soll im Zuge der Bauleitplanung der zulässige Anteil des Wohnens definiert werden, so dass die kulturelle, bildende und gewerbliche Nutzung im Vordergrund steht und auch langfristig das Ziel, die bestehenden Strukturen zu erhalten und mit neuen Nutzungen zu erfüllen, gesichert werden kann.

Aufgrund der Lage und der geplanten Nutzung fanden im Vorfeld der nun vorliegenden Planung schon verschiedene Gespräche mit den zuständigen Fachbehörden statt. Grundsätzlich stehen die Fachbehörden den Planungen und dem vorgestellten Projekt wohlwollend gegenüber, wenngleich auch die Grenzen deutlich wurden. So wird auch langfristig darauf zu achten sein, dass eine bauliche Weiterentwicklung des Plangebiets nur in einem untergeordneten Rahmen stattfinden kann, so dass weder eine Erweiterung des Plangebiets nach Norden mitgetragen wird noch eine deutliche bauliche Nachverdichtung. Einzelne kleinere Bauten, wie wenige Tiny-Häuser zwischen der Bestandsbebauung und der Straße, die Aufstockung des Nordhofes oder ein Ersatzbau für den bestehenden, jedoch baufälligen Pavillon für eine gastronomische Nutzung sind denkbar, wesentliche Neubauten darüber hinaus sollen jedoch nicht zulässig sein, um den Zielen der Raumordnung zu entsprechen. Auch soll die Wohnnutzung insgesamt nicht im Vordergrund stehen, so dass kein neuer, verfestigter Siedlungsansatz im Außenbereich entsteht. Im Flächennutzungsplan wird diesen Zielen Rechnung getragen, indem die Zweckbestimmung deutlich die kulturelle und bildende Nutzung in den Vordergrund stellt und damit gleichzeitig die gewerbliche und die Wohnnutzung in den Hintergrund treten. Im parallel aufgestellten Bebauungsplan wird dann darauf zu achten sein, dass die zulässigen Nutzungen auch hinsichtlich der Flächenanteile konkret definiert werden.

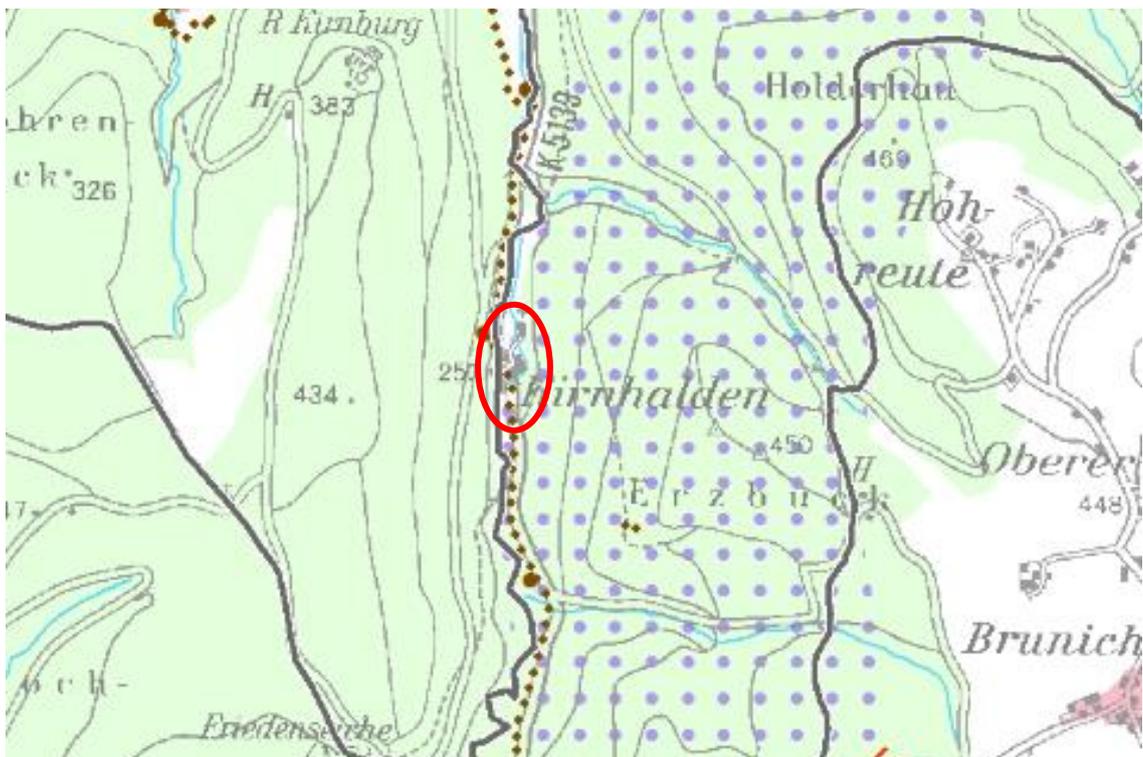


Abbildung 4 Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans mit Darstellung des Geltungsbereichs (blau) (Quelle: Regionalverband Südlicher Oberrhein, Regionalplan)

Insgesamt ist die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Im Rahmen der parallelen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des Bebauungsplans werden die intensiven Abstimmungen mit den zuständigen Behörden weitergeführt, um sicherzustellen, dass allen Belangen angemessen Rechnung getragen wird.

1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen – Herbolzheim vom 13.04.2018 wird das Plangebiet des nun vorliegenden Bebauungsplans „Kirnhalden“ überwiegend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kur / Pflege“ dargestellt. Kleinere Teilflächen sind Verkehrs, Wasser- oder im Böschungsbe- reich auch Grünflächen. Darüber hinaus ist im Süden ein kleiner Teil landwirtschaftliche Fläche. Die nun vorliegende Planung soll im Bebauungsplan ein Sondergebiet definieren, dessen Zweckbestimmung jedoch nicht mit der bestehenden Zweckbestimmung im Flächennutzungsplan übereinstimmt. Demzufolge wird im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren auch im Flächennutzungsplan die Zweckbestimmung des Sondergebiets angepasst, so dass dann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann. Das Ziel der 8. Flächen- nutzungsplanänderung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Nutzung mit Gewerbe- und Wohnanteil“.



Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen - Herbolzheim (ohne Maßstab): links Darstellung wirksamer FNP, rechts geplante Darstellung durch die 8. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand frühzeitige Beteiligung, Quelle: eigene Darstellung)

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan „Kirnhalden“ mit den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften wird im Regelverfahren mit Umweltbericht und Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB statt.

Der Verfahrensablauf stellt sich wie folgt dar (Beschlüsse werden durch den Gemeinderat gefasst).

Verfahrensablauf

- | | |
|--------------------------------------|---|
| 02.06.2022 | Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 (1) BauGB |
| 30.03.2023 | Billigung Vorentwurf und Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB |
| ____.____.____ bis
____.____.____ | Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB |

Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Behandlung der in der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen, Billigung den Entwurf und beschließt die Durch- führung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____ Schreiben vom ____.____.____ mit Frist bis ____.____.____	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
____.____.____ bis ____.____.____	Behandlung der im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

2 KONZEPTION DER PLANUNG

Die Grundkonzeption besteht aus einer Umnutzung und Sanierung des Gebäudebestandes für kulturelle Zwecke mit Wohnen und Arbeiten im Sinne einer „Kleinstsiedlung der kurzen Wege“. Kubatur und Charakter der Gebäude werden aufgegriffen und, wo aus Sicht des Landschaftsbildes und Denkmalschutzes möglich, behutsam weiterentwickelt und ergänzt.

Die eingetragene Genossenschaft *Wohn- und Kulturprojekt Kirnhalden eG* als Gründungsteam und Projektträger ordnet den einzelnen Gebäudebereichen verschiedene, ineinander verwobene Nutzungen zu. Damit kann den Zielen der Gemeinschaft wie nachhaltige Entwicklung, gemeinschaftliches und ökologisch effizientes Arbeiten und Wohnen und kulturelle Integration eine räumliche Entsprechung gegeben werden.

Die Bezeichnung der Gebäudeteile kann Abbildung 6 entnommen werden. Im Folgenden werden die Gebäude dargestellt und die intendierten Nutzungen räumlich zugeordnet.

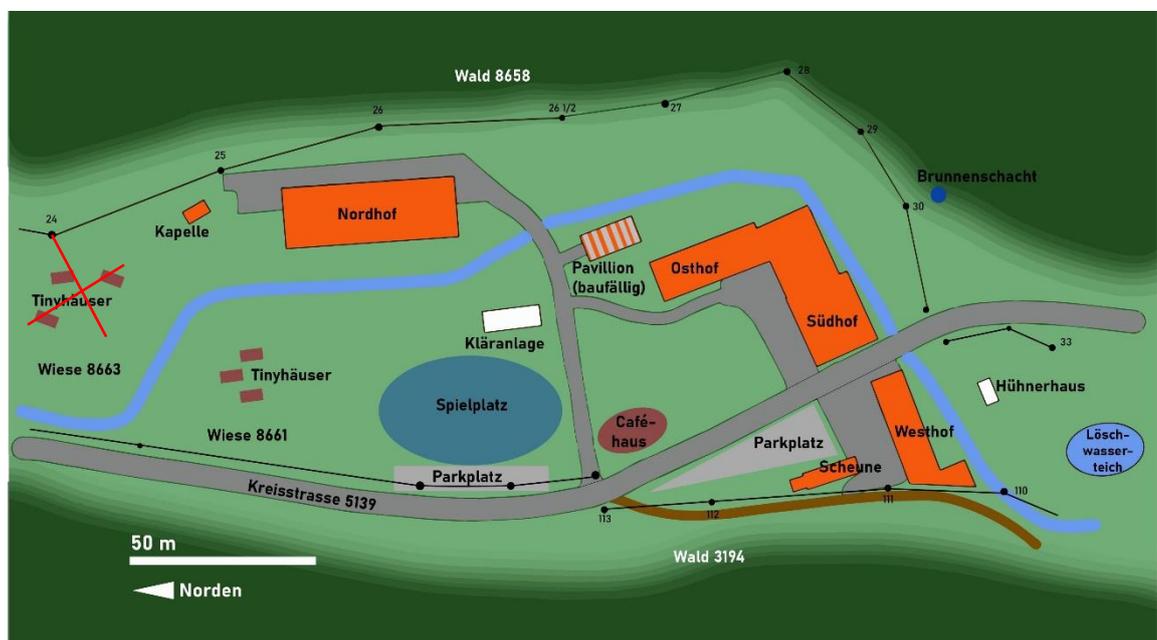


Abbildung 6 Grundkonzeption, die Häuser nördlich des Baches entfallen und sind nicht mehr Teil der Planung (Stand 19.05.2022, Quelle: Wohn- und Kulturprojekt Kirnhalden eG)

Osthof

Das historische Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss soll folgende Nutzungen beinhalten:

- Seminarräume (im Dachgeschoss)
- Wohnräume und Gästezimmer im 1. und 2. OG
- Büros und Ateliers im 1. OG
- Cafeteria und Zweckräume im EG

Dabei nimmt die Wohnnutzung einen wesentlichen Teil ein und kann, unterstützt durch die repräsentative Bausubstanz, den Gesamtcharakter des Gebiets maßgeblich mitbestimmen.



Dabei sind die nördlichen Teile mit einem eigenen Treppenhaus für die Gästehäuser vorgesehen und stellen zusammen mit dem gesamten Südhof den Schlaf- und Verpflegungsbereich des Bildungs-, Kultur- und Veranstaltungsbereichs dar.

Abbildung 7 Osthof (Quelle: Wohn- und Kulturprojekt Kirnhalden eG)

Pavillon

Für den als baufällig eingestuften Pavillon soll ein moderner Ersatz mit ähnlicher Grundfläche geschaffen werden. Das neu geschaffene Kulturcafé soll als öffentlicher Treffpunkt und für Veranstaltungen wie Lesungen oder Auftritte dienen.



Derzeit befindet sich der Pavillon randlagig. Der Ersatzbau soll zentraler und besser wahrnehmbar an der Austraße positioniert werden.

Abbildung 8 Pavillon (Quelle: Wohn- und Kulturprojekt Kirnhalden eG)

Südhof

Das historische Gebäude mit zwei Vollgeschossen, einem Dachgeschoss (bei dem es sich eventuell um ein Vollgeschoss in bauordnungsrechtlichem Sinn handelt) und einem Dachspitz soll folgende Nutzungen beinhalten:

- Gästezimmer, inkl. Küchen zur Selbstversorgung
- Wohnen (im Dachgeschoss und 1. OG)
- Großküche, Veranstaltungs- und Speisesaal und Mehrzweckräume im EG



Dieses Gebäude bekommt den Charakter des Gästehauses mit Gästezimmern und Großküche zur Verpflegung.

Abbildung 9 Südhof (Quelle: Wohn- und Kulturprojekt Kirnhalden eG)

Nordhof

Beim Nordhof handelt es sich um einen Erweiterungsbau der 1960er Jahre, an den Garagenbauten angelehnt sind. Nach Osten (Garagen und verkehrliche Erschließung) tritt das Gebäude derzeit eingeschossig, zum Bach nach Westen hin zweigeschossig in Erscheinung.

Das zweckdienliche Gebäude soll optisch aufgewertet werden. Durch die Randlage und eingeschränkte Einsehbarkeit vom öffentlichen Raum aus, eignet sich dieser Bereich in besondere Weise zum Wohnen, sodass er durch ein zusätzliches Geschoss ergänzt und für Wohnzwecke genutzt werden soll. Zusätzlich sollen hier Wohngemeinschaften für Personen mit Pflegebedarf eingerichtet werden, um dem sozialen, integrativen und nachhaltigen Anspruch des Projekts angemessen Rechnung zu tragen.



Abbildung 10 Nordhof (Quelle: Wohn- und Kulturprojekt Kirnhalden eG)

Westhof

Der Westhof befindet sich derzeit in schlechtem baulichem Zustand, da es sich jedoch um ein älteres Gebäude handelt, welches den Gesamtcharakter des Plangebiets mitprägt, soll er möglichst erhalten bleiben.

Der inneren Aufteilung mit Nutzräumen im Erdgeschoss und kleineren Räumen im 1. Obergeschoss folgend, sollen unten Flächen für Werkstätten und Ateliers sowie oben Wohnraum in geringem Umfang entstehen.



Abbildung 11 Westhof (Quelle: Wohn- und Kulturprojekt Kirnhalden eG)

Tinyhäuser

Eng mit dem Wertekonzept des Wohn- und Kulturprojekts verbunden sind alternative Wohnformen. Neben Wohngemeinschaften für Pflegebedürftige und flexible Wohnungen in den Gebäudebeständen soll ein Bereich für kleine einfache Baukörper geschaffen werden (Tinyhäuser). Hier soll der Gedanke eines einfachen und minimalistischen Wohnens auf kleinem Raum mit geringem technischem Aufwand ermöglicht werden. Ursprünglich war hierfür eine Erweiterung des Plangebiets nach Norden vorgesehen. Dies wurde jedoch aufgrund der Lage im Außenbereich von den Behörden als nicht durchführbar angesehen, sodass im Nordwesten eine Fläche zwischen Kirnbach und Austraße in Nachbarschaft des Nordhofs vorgesehen werden soll.

Spielplatz und Freiflächen für kulturelle Events

Ergänzt werden sollen die hochbaulichen Nutzungen durch einen Erlebnisspielplatz und Flächen, die für temporäre kulturelle Events genutzt werden. Diese Nutzungen sollen auf dem sich zwischen der Austraße und den Gebäuden bildendem hofartigen Freibereich untergebracht werden.

Stellplatzflächen

Für die dauerhaft vorgesehenen wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen sind ausreichend Flächen für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze entlang der Austraße vorzusehen. Nach ersten konkreteren Berechnungen ist von einem Bedarf von 60 bis 90 Stellplätzen auszugehen, die im Plangebiet anzuordnen sind. Die 90 Stellplätze werden jedoch voraussichtlich nur in seltenen Spitzenzeiten notwendig, so dass nach aktuellen Planungen etwa 60 Stellplätze im Plangebiet angeordnet werden sollen. Im weiteren Prozess ist zu klären, wie mit dem Spitzenbedarf umgegangen werden kann. Inwieweit diese im unmittelbaren Umfeld vorgehalten werden, durch innovative Mobilitätskonzepte (Mitfahrer-Plattform, Shuttel, Carsharing o.Ä.) aufgefangen werden kann, oder bestehende Infrastruktur genutzt werden kann, ist im weiteren Planungsverlauf ebenso zu klären, wie die Zulässigkeit und Zufahrbarkeit der Stellplatzflächen von der

Kreisstraße aus oder die Nutzung der Flächen innerhalb der Anbauverbotszone zur Kreisstraße.

Sonstige Nutzungen

Zusätzlich zu den genannten Nutzungen befindet sich nördlich des Nordhofes eine Kapelle, die erhalten werden und der Begegnung dienen soll.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 5139 (Austraße) (siehe hierzu auch Abbildung 1). Es sind 50 km/h angeordnet. Neben dem Berufsverkehr handelt es sich vornehmlich um Freizeitverkehr, es dominieren augenscheinlich Fahrradfahrer und an sonnigen Tagen Motorradfahrer. Durch eine Belebung des Gebiets wird die Geschwindigkeitsbegrenzung voraussichtlich besser ersichtlich und die Verkehrssicherheit erhöht.

Die Frequentierung der Straße trägt zu einer besseren Wahrnehmung des Projekts und dem damit verbundenen Konzept bei. Somit dient die das Gebiet durchschneidende Austraße der gewünschten Öffnung des Projekts für die gesamte Bevölkerung.

3 DENKMALSCHUTZ

Das Plangebiet umfasst die historische Bebauung im Bereich Kirnhalden. Wie bereits im Kapitel zum Anlass der Planung beschrieben wird, hat die Bebauung eine lange Geschichte und besteht zum Teil schon seit dem Jahr 1798. Dementsprechend sind die Belange des Denkmalschutzes in die Planungen einzubeziehen. Hier besteht von Seiten der Projektgruppe und der begleitenden Architekten bereits ein intensiver Austausch mit den zuständigen Behörden, der auch weiterhin aufrechterhalten werden soll.

Der Bebauungsplan hält sich daher bezüglich gestalterischer Vorgaben aufgrund der bestehenden weitreichenden denkmalpflegerischen Vorgaben planerisch weitestgehend zurück.

4 UMWELT

4.1 Umweltbericht

Umweltschützende Belange sind in die Abwägung einzubeziehen. Für diese Belange, die in § 1a (6) Nr. 7 BauGB ausführlich definiert werden, ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan beizufügen.

Nach § 2 (4) BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Hierfür wurde vom Büro Kappis Ingenieure GmbH aus Lahr ein sogenanntes „Scoping-Papier“ erarbeitet, mit dem die Öffentlichkeit und Behörden im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens aufgefordert werden, Stellung zu nehmen. Daraus resultierend wird der vollständige Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan zur Offenlage erstellt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode, sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Die sich aus der Grünordnungsplanung und der Abwägung umweltschützender Belange ergebenden planungsrechtlichen Festsetzungen, werden im weiteren Verfahren in den

Bebauungsplan integriert. Im Einzelnen wird auf den Umweltbericht verwiesen, der dem Bebauungsplan als Teil II der Begründung beigelegt wird. Im Umweltbericht (Scopingpapier) wird die Planung hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben und die möglichen Eingriffe entsprechend bewertet. Durch die nun vorliegende Planung soll vor allem der bestehende historische Gebäudebestand einer neuen Nutzung zugeführt werden, es ist jedoch auch davon auszugehen, dass durch die Intensivierung der Nutzungen, die notwendigen Stellplätze und den Ersatz bzw. die Ergänzung der Bebauung Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter generiert werden. Interne und externe Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zwischen den Beteiligten abgestimmt und zur Offenlage präzisiert.

4.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Hinteres Bleichtal“ (Nr. 3.16.012). Im Rahmen des Verfahrens wird mit den zuständigen Behörden abzustimmen sein, unter welchen Bedingungen die Umnutzung des Gebäudebestands realisiert werden kann, so dass die Ziele des Landschaftsschutzgebietes berücksichtigt werden.

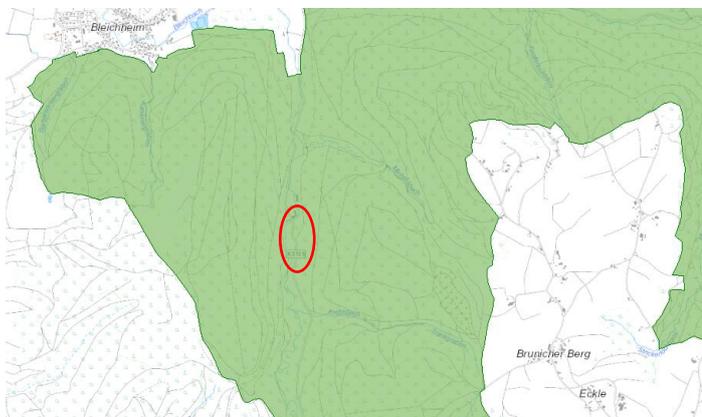


Abbildung 12
Landschaftsschutzgebiet „Hinteres Bleichtal“ mit Darstellung des Plangebiets in rot (Quelle: Kartendienst der LUBW 2022)

4.3 Schutzgebiet Natura 2000

Der Naturraum entlang des Kirnbachs sowie die westlich der Austraße gelegenen Waldflächen sind als FFH-Gebiet (gem. Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) kartiert und stellen damit ein Schutzgebiet des Natura-2000-Netzwerkes auf europäischer Ebene dar.



Abbildung 13 FFH-Gebiet „Schwarzwald zwischen Kenzingen und Waldkirch“
(Quelle: WebGIS Herbolzheim 2020 & LUBW 2022)

Das Schutzgebiet zeichnet sich durch ausgedehnte, naturnahe Wälder und Bäche sowie kleinflächige Wiesen und Halbtrockenrasen aus, die eine besondere Artenvielfalt beherbergen. Darunter auch Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Im Rahmen des Umweltberichts und der artenschutzrechtlichen Betrachtungen werden entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet und soweit erforderlich in die Festsetzungen übernommen, um den Fortbestand des Ökosystems an dieser Stelle zu gewährleisten.

4.4 Gewässerrandstreifen

Das Bebauungsplangebiet wird vom Kirnbach, einem Gewässer II. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung, durchflossen. Die Vorgaben des § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg sind zu berücksichtigen.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens befinden sich Gebäude, die z.T. unmittelbar an das Gewässer angrenzen. In der Planzeichnung wird ein 5 m breiter bzw. in Bestandsituationen geringerer Gewässerrandstreifen festgesetzt. In diesem Bereich gelten die Vorgaben der einschlägigen Gesetzgebung.

4.5 Schallschutz

Das Plangebiet liegt beidseits der Austraße (K5139), die in Nord-Süd-Richtung die Landesstraßen L113 zwischen Malterdingen und Freiamt sowie die L106 im Bleichtal miteinander verbindet. Vor allem an den Wochenenden ist diese Strecke aufgrund der schönen landschaftlichen Lage durch individuellen Verkehr belastet. Um langfristig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern, wird daher ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das alle relevanten Schallquellen untersucht und diskursiv entsprechende Maßnahmen entwickelt. Diese werden in der Baukonzeption sowie in den Bauvorschriften Berücksichtigung finden.

4.6 Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB ist insbesondere den Erfordernissen des Klimaschutzes auch im Bauleitverfahren Rechnung zu tragen. Die Stadt Kenzingen misst diesem Belang einen hohen Stellenwert bei.

Die Festsetzungsmöglichkeiten hierfür sind vielfältig bezüglich städtebaulicher Weichenstellungen wie Dichte und Grünplanung. Konkrete Maßnahmen hingegen sind nur schwierig planungsrechtlich umzusetzen. Daher ist bereits zu einem frühen Entwicklungsstadium auf die Akteure / Bauherren einzuwirken, um den Anforderungen einer zukunftsfähigen Planung gerecht zu werden.

Diese Ziele sind bereits im Wertekanon der Genossenschaft verankert („Beitrag zu Nachhaltiger Entwicklung“, „ökologisch effizient leben“).

So soll die Versorgung möglichst klimaneutral erfolgen, u.a. ist ein Eigenanbau von Lebensmitteln geplant. Wohnen und Arbeit an einem Platz reduziert den Großteil der erforderlichen Fahrwege auf ein Minimum, die sonstigen Wege sollen über E-Mobilität und Carsharing-Angebote erfolgen.

Das Energiekonzept soll ebenfalls auf Solarenergie und regenerative Energien aufgebaut werden. Die bestehenden Dachausrichtungen sind für eine solare Nutzung hierzu grundsätzlich geeignet, der Flachdachbau des Nordhofes in besonderer Weise.

Da die Bestandsgebäude weiter genutzt werden und diese in großen Teilen dem Denkmalschutz unterliegen, sind dem Wärmeschutz am und im Gebäude technische und finanzielle Grenzen gesetzt. Hier gilt es ein ausgewogenes Gesamtkonzept zu

entwickelnd, um den Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit, Klimaschutz und Ressourceneffizienz und Realisierbarkeit gerecht werden zu können.

Da das Plangebiet inmitten ausgedehnter Waldflächen liegt, sind die Auswirkung etwaiger Versiegelungen oder Blockaden von Luftströmen auf das kleinräumige Klima von untergeordneter Bedeutung. Die Möglichkeiten zur Versiegelung durch Hauptbaukörper sind ohnehin durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche sowie das Erfordernis wasserdurchlässiger Belege für Wegeflächen im Wesentlichen auf die Bestandssituation beschränkt.

5 FORSTWIRTSCHAFT

Das Plangebiet ist größtenteils von Waldflächen umgeben, bestehende Gebäude liegen aktuell innerhalb des gesetzlichen Waldabstands. Im Laufe des Verfahrens ist mit den zuständigen Behörden zu klären, wie die Nutzungen rechtlich gesichert werden können.

6 KREISSTRASSE

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) müssen Hochbauten zum befestigten Fahrbahnrand von Kreisstraßen einen Abstand von bis zu 15 m einhalten. (Außerorts sind bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 30 m zudem genehmigen zu lassen.)

Die untere Verkehrsbehörde kann im Einzelfall geringere Abstände zulassen, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern (§ 33 (1) Satz 3 StrG).

Bereits heute werden die Abstände durch den denkmalgeschützten Gebäudebestand deutlich unterschritten.

7 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Plangebiet liegt außerhalb der Stadtteile von Kenzingen in einer Insellage im Kirnbachtal. Die bestehende Bebauung ist bereits an die verschiedenen technischen Infrastrukturen angeschlossen, so dass die Versorgung mit Trinkwasser (durch einen bestehenden eigenen Tiefbrunnen), Strom und die verkehrliche Erschließung bereits ausreichend gesichert ist.

Die Entsorgung erfolgt heute über eine eigene Kläranlage, die im Zuge der Nutzungsentensivierung bedarfsgerecht erweitert und voraussichtlich zu einer ökologischen Anlage umgestellt werden soll. Auch der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird im Rahmen des vorliegenden Verfahrens mit den zuständigen Behörden und den Fachgutachtern abgestimmt. Detailliertere Aussagen werden in den Unterlagen zur Offenlage getroffen.

8 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Bauvorschriften sollen die umgebende Bebauung berücksichtigen und die Voraussetzung zur Schaffung eines projekthaften, diversifizierten und zukunftsfähigen Siedlungsbereichs schaffen.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kulturelle Nutzung mit Gewerbe- und Wohnanteil“ ausgewiesen. Die

Formulierung macht deutlich, dass die Nutzung durch Kultur- und Bildungsangebote im Vordergrund steht und dass die gewerbliche Nutzung und die Wohnnutzung untergeordnet sind. Damit wird man der Lage im Außenbereich gerecht, indem unter anderem sichergestellt wird, dass eine Wohnnutzung auch langfristig nicht dominiert.

Hierzu dienen die die Festsetzungen, dass nur bestimmte Nutzungen zulässig sind und der prozentuale Anteil von wohnbaulich genutzten Flächen zur tatsächlich realisierten Gesamtnutzfläche maximal 40 % der Netto-Raumflächen betragen darf.

In jedem der Gebäudekomplexe wird eine Mischung der kulturellen, gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen angestrebt. Die Wohnnutzung ist dabei in den oberen Geschossen angeordnet. Eine Zuordnung der einzelnen Nutzungen wird dabei nicht festgelegt, um eine Änderung der Konzeption zu einem späteren Zeitpunkt ermöglichen zu können.

Eine Ausnahme hierzu bildet der Bereich, auf dem ein Kulturcafé als Ersatz des bestehenden und baufälligen Pavillons entstehen soll. Im Baufenster wird bestimmt, dass in diesem Bereich lediglich ein Kulturcafé zulässig ist.

Ebenso wird für den Bereich für Tiny Houses im Norden verfahren.

Der Begriff „Tiny House“ (oder Minihaus, Mikrohaus oder Singlehaus) ist dabei nicht scharf abgegrenzt. Allgemein wird in Abgrenzung zu kleinen Häusern eine Grundfläche von maximal 110 qm angenommen. Auf Flexibilität, Ortsunabhängigkeit und Rückbau fokussierte Tiny Houses sind deutlich kleiner und können auf der Straße transportiert werden. Sie haben in Deutschland bereits eine längere Tradition als „Bauwagen“ und sind aufgrund verkehrsrechtlicher Vorgaben auf eine Höhe von 4,0 m, eine Breite von maximal 2,55 m sowie ein Gewicht von 3,5 t beschränkt. 7,0 m Länge bedürfen keiner Sondergenehmigung, es sind jedoch auch größere Längen möglich. Häufig haben diese „mobilen“ Tiny Houses eine Grundfläche zwischen 15 qm und 20 qm.

Um möglichst geringe Eingriffe in den Boden und den Pflanzenbestand zu generieren und die Gebäude nicht zu stark dominieren zu lassen, werden diese kleineren Tiny Houses als der vorherrschende Typ im Gebiet angesehen. 25 qm sind als Wohnfläche für kleine Familien zu gering, sodass es möglich sein soll, zwei größere mobile Tiny Houses als Einheit gemeinsam zu nutzen. Daher wird eine Grundfläche von maximal 50 qm festgesetzt.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung werden durch Einschrieb in die Planzeichnung je Baufenster Werte für die Höhe der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Grundfläche (GF) festgesetzt.

Höhe und Geschossigkeit

Die Höhe baulicher Anlagen sowie die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich für die Bestandsbebauung an den tatsächlichen Gebäudehöhen. Diese werden nach Vorliegen der Vermessung zur Offenlage ergänzt.

Dabei wird für spätere Änderungen am Dachstuhl (etwa durch Dämmung oder Solaranlagen) ein geringer Puffer berücksichtigt (bauliche Änderungen immer vorbehaltlich denkmalschützender Belange).

Ausnahmen bezüglich der Bestandsorientierung bildet der Nordhof. Aufgrund seiner Randlage eignet er sich für eine Aufstockung um ein zusätzliches, voraussichtlich für Wohnzwecke genutztes Geschoss.

Weiterhin wird für den eingeschossige Verbindungsbau mit Flachdach zwischen Süd- und Osthof dieselbe Höhenfestsetzung getroffen wie für den Südhof (zwei Geschosse). Vorbehaltlich denkmalpflegerischer Vorgaben ist hier eine untergeordnete hochbauliche Ergänzung städtebaulich denkbar.

Um die bestehenden Gauben und Widerkehren im Plangebiet zu berücksichtigen, wird eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe in die Höhenfestsetzungen aufgenommen.

Die Höhe wird im Bestand in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe der Tiny Houses wird über Gelände (zur Einpassung in örtliche Gegebenheiten) und die des Kulturcafés über Straße (zur Steuerung der Wahrnehmung durch Verkehrsteilnehmer und Besucher) festgesetzt.

8.3 Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche wird je Baufenster festgesetzt. Für die Bestandsgebäude orientiert sich die Zulässigkeit am Bestand mit kleineren baulichen Änderungen.

Für den Ersatzbau des Pavillons im zentralen Bereich wird eine Grundfläche von maximal 300 qm festgesetzt. Damit wird ein Baukörper zum Cafébetrieb mit ausreichenden Flächen für kleinere Veranstaltungen und die erforderlichen Nebenräume geschaffen.

Im Bereich der Tiny Houses werden als Zielgröße 5 bis 10 Tiny Houses mit Größen zwischen 25 und 50 qm angenommen. Hieraus ergibt sich eine Gesamtgröße von 250 qm.

In Summe entspricht dies einer maximal möglichen Grundfläche von ca. 2.900 qm, was bei einer Sonderbaufläche von ca. 13.600 qm einer maximalen Dichte von etwa 0,2 (20%) entspricht. Grün- und Verkehrsflächen sind hierbei nicht berücksichtigt. Damit wird dem ländlichen Charakter und der Lage im Außenbereich Rechnung getragen.

8.4 Bauweise

Entsprechend dem lockeren Charakter unter Berücksichtigung des Gebäudebestands wird eine offene Bauweise festgesetzt. Dies berücksichtigt auch den durch einen Verbindungsbau verbundenen Ost- und Südhof mit einer Gesamtlänge von ca. 43 m.

8.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Darstellung der Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Diese wurde analog zur Höhenfestsetzung für die Bestandsbereiche etwas größer gefasst, jedoch im Wesentlichen auf den Bestand beschränkt.

Für den baufälligen Pavillon wurde kein Baufenster berücksichtigt, es besteht weiterhin Bestandsschutz. Nebengebäude wie Scheune und Schuppen wurden ebenfalls nicht mit einem Baufenster versehen und als Nebenanlage (Na) eingetragen. Auch hier werden basierend auf der endgültigen Vermessung des Plangebiets entsprechende Höhenfestsetzungen getroffen werden. Im Bereich des heutigen Pavillons wird ebenfalls eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, da hier im Rahmen des Rückbaus der bestehenden baulichen Strukturen noch abzustimmen ist, wie die spätere Gestaltung und Nutzung der Fläche sein wird. Denkbar wäre beispielsweise die Gestaltung des Uferbaches an dieser Stelle mit Sitzstufen.

Im Bereich des neu zu errichtenden Kulturcafés wurde im Bereich der Zufahrt von der Kreisstraße ein größeres Baufenster vorgesehen, das zu gut einem Drittel bebaut werden kann. Damit kann je nach Architektur und angrenzender Nutzungen die genaue Lage zu einem späteren Zeitpunkt gewählt werden.

Für die Tiny Houses wurde die Grundfläche einzelner Gebäude über die Art der zulässigen Nutzung beschränkt. Die maximal zulässige Grundfläche für das entsprechende Baufenster regelt damit indirekt, wieviel Tiny Houses insgesamt zulässig sind. Das Baufenster mit einer Größe von ca. 1.000 qm ist aufgrund der zulässigen Grundfläche zu etwa 40 % überbaubar und ergäbe bei etwa 10 Tiny Houses mit jeweils 25 qm Grundfläche eine Parzellengröße von ca. 100 qm.

Tiny Houses binden in der Regel nicht in den Boden ein. Klassische Fundamente sind nicht erforderlich. Daher sind sie jederzeit rückbaufähig und können an anderer Stelle wiederaufgebaut werden. Dadurch wird in diesem Bereich der Naturhaushalt nicht im Sinne einer klassischen Überbauung gestört.

8.6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Das Erscheinungsbild des Plangebiets soll auch zukünftig durch die dominanten Bestandsgebäude geprägt werden. Ergänzung findet es durch das Kulturcafé sowie die rückbaufähigen Tiny Houses.

Sonstige bauliche Anlagen sollen sich dem deutlich unterordnen, sodass Garagen und Carports nur innerhalb der definierten Bereiche, also innerhalb der Baugrenzen und der Zonen für Nebenanlagen zulässig sind. Um dem großen Bedarf an Stellplätzen entsprechend gerecht zu werden, werden in der aktuellen Planung Flächen für Stellplätze (St) dargestellt. Insgesamt können innerhalb der dargestellten Flächen nach aktueller Planung etwa 60 Stellplätze hergestellt werden. In dieser Größenordnung greifen dann die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes von Baden-Württemberg, so dass hier ein Teil der Stellplätze durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung überstellt werden müssen. Dementsprechend wurde in die Festsetzungen aufgenommen, dass diese Nebenanlagen zur solaren Energiegewinnung innerhalb der Zonen für Stellplätze zulässig sind. Andere hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit einem Brutto-Rauminhalt von mehr als 25 m² sind hingegen nur innerhalb der Baugrenzen und den Zonen für Nebenanlagen zulässig, so dass insgesamt die Bebaubarkeit im Plangebiet konzentriert werden kann.

Anlagen, die der Versorgung des Plangebiets dienen, können im gesamten Plangebiet angeordnet werden, um den technischen Erfordernissen insbesondere der Wasserentsorgung und Energieversorgung flexibel gerecht werden zu können.

8.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz nachtaktiver Insekten werden insektenfreundliche Außenbeleuchtungen vorgeschrieben. Eine besondere Bedeutung erhält diese Regelung durch die Lage in einem landschaftlich und naturschutzfachlich hochwertigen Gebiet.

Mit der Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge soll die Versiegelung im Baugebiet und die Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs minimiert werden.

Um den Boden vor Verschmutzung mit Kupfer-, Zink oder Bleiionen zu schützen, ist die Dacheindeckung mit ebendiesen Metallen nur dann zulässig, wenn diese beschichtet oder ihn ähnlicher Weise behandelt sind, sodass eine Kontamination des Bodens ausgeschlossen werden kann.

Weitere Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft sowie zu notwendigen Pflanzgeboten oder Baumerhaltungen sind als Vorschlag im Scopingpapier enthalten. Diese werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit den zuständigen Behörden abgestimmt, präzisiert und dann entsprechend zur Offenlage in die Unterlagen eingearbeitet.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Dächer

Gestalterische Vorgaben zur Dachlandschaft kommt eine untergeordnete Bedeutung zu, da in der Regel restriktivere denkmalrechtliche Vorgaben bestehen. Es werden lediglich Dachform und -farbe festgesetzt.

Im Bereich der Tiny Houses wird keine Dachform festgesetzt, da das Spektrum von Flach-, Tonnen-, Sattel-, Shed- und Pult- bis Zelt- und Walmdach reicht. Aufgrund der Kleinteiligkeit spielt dies gestalterisch auch eine stark untergeordnete Rolle.

Die Farben der Dacheindeckungen (Dachbegrünungen sind hiervon selbstverständlich ausgenommen) sollen das Gebiet harmonisch in den Naturraum einbinden. Grelle oder dominante Farben sind damit automatisch ausgeschlossen. Als ortsuntypische Materialien sind für Dacheindeckungen Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien nicht zugelassen.

9.2 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen

Die Festsetzung, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten sind, unterstützt die Qualität des öffentlichen Raums und des Ortsbilds. Um die derzeit in Mode gekommenen sog. Schottergärten oder Steingärten zu verhindern, die weder einem typischen Ortsbild entsprechen noch einen ökologischen Beitrag oder einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, wurde zusätzlich darauf hingewiesen, dass diese nach dem § 21a (2) Naturschutzgesetz nicht zulässig sind.

Da das Plangebiet vom öffentlichen Raum aus gut einsehbar ist bzw. für Veranstaltungen betreten werden darf, wird aus gestalterischen Gründen eine Abschirmung von Nebenflächen wie Mülltonnen-, Abfall- und Lagerplätze festgesetzt. Direkte Sonneneinstrahlung ist aus hygienischen Gründen und zur Minimierung der Konflikte durch Geruchsimmissionen zu vermeiden.

9.3 Einfriedungen

Das Gebiet soll weiterhin seinen offenen und einladenden Charakter beibehalten. Dies entspricht dem Entwicklungsziel zur Schaffung eines kulturellen Zentrums mit weltoffenen und toleranten Grundüberzeugungen.

Daher sind Einfriedungen lediglich zulässig, wenn dies aus Gründen der Verkehrssicherheit oder des Wildschutzes erforderlich ist. Etwaige Zäune sind dann zum öffentlichen Raum hin zu hinterpflanzen. Stacheldraht widerspricht dem offenen Charakter des Gebiets und wird ausgeschlossen.

10 BODENORDNUNG

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine Bodenordnungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (Baulandumlegung) erforderlich.

11 KOSTEN

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sowie der begleitenden Flächennutzungsplanänderung wurde von den Investoren (der Projektgruppe Kirnhalden) initiiert. Dementsprechend werden die Kosten der Planung von den Investoren übernommen und dies in einem begleitenden städtebaulichen Vertrag gesichert.

12 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Geltungsbereich	17.698 qm
Sondergebiet	13.555 qm
Wasserflächen	736 qm
Private Grünflächen	2.709 qm
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	698 qm

Stadt Kenzingen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Kenzingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Stadt Kenzingen, den ____.

Stadt Kenzingen, den ____.

Matthias Guderjan
Bürgermeister

Matthias Guderjan
Bürgermeister