

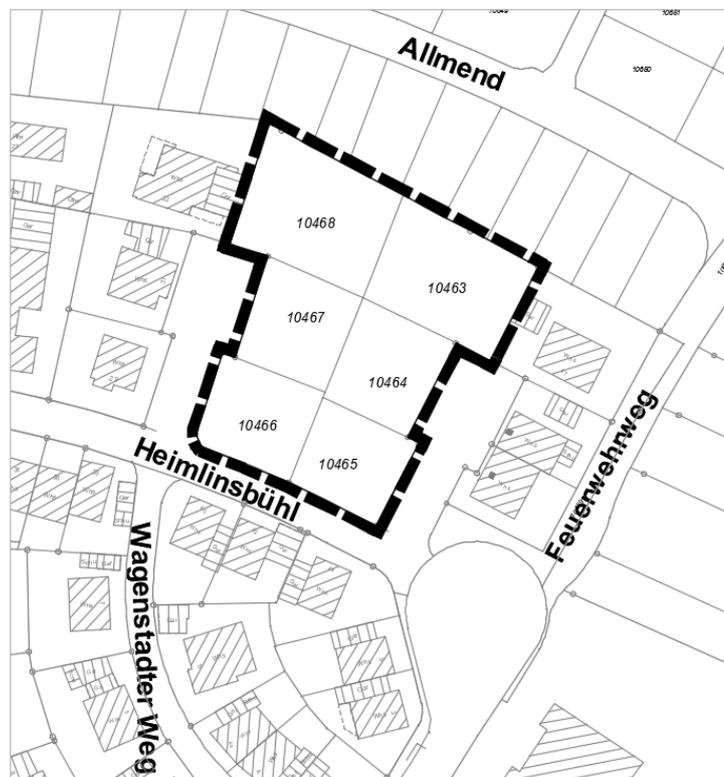


1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Breitenfeld III“

Satzungen
Planzeichnung (Deckblatt)
Geänderte Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften
Begründung mit Umweltbelangen

Stand: 18.04.2024

Fassung: Satzung
gem. § 10 (1) BauGB



fsp.stadtplanung

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

S A T Z U N G E N

der Stadt Kenzingen über

- a) **die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“**
- b) **die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen hat am 18.04.2024

- a) die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ und
- b) die 1. Änderung der örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“

unter Zugrundelegung der nachstehenden Rechtsvorschriften als Satzungen beschlossen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

§ 1

Gegenstand der 1. Änderung

Gegenstand der 1. Änderung ist der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Breitenfeld III“ der Stadt Kenzingen vom 09.05.2014 (Datum der Rechtskraft).

§ 2

Inhalte der 2. Änderung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung vom 18.04.2024 werden

- a) die planungsrechtlichen Festsetzungen (zeichnerischer Teil) für den Änderungsbereich durch ein Deckblatt geändert,
- b) die planungsrechtlichen Festsetzungen (textlicher Teil) für den Änderungsbereich (Deckblatt) geändert und teilweise ersetzt bzw. ergänzt sowie
- c) die örtlichen Bauvorschriften für den Änderungsbereich (Deckblatt) teilweise geändert
- d) die Hinweise ergänzt.

Für die nicht von der Änderung betroffenen Teile des Bebauungsplanes „Breitenfeld III“ in der Fassung vom 09.05.2014 (Datum der Rechtskraft) gelten die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unverändert fort.

Zudem gelten die im Änderungsbereich nicht geänderten textlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Breitenfeld III“ in der Fassung vom 09.05.2014 unverändert fort.

§ 3

Bestandteile der 1. Änderung

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) dem zeichnerischen Teil (Deckblatt) in der Fassung vom 18.04.2024
 - b) dem textlichen Teil – Bauvorschriften – in der Fassung vom 18.04.2024
2. Die örtlichen Bauvorschriften für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus:
 - a) dem gemeinsamen zeichnerischen Teil (Deckblatt) zum Bebauungsplan in der Fassung vom 18.04.2024
 - b) den örtlichen Bauvorschriften (textlicher Teil) in der Fassung vom 18.04.2024
3. Beigefügt ist die gemeinsame Begründung mit dem Umweltbelangen in der Fassung vom 18.04.2024

§ 4

Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ und die Änderung der örtlichen Bauvorschriften zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kenzingen, den _____

Rolf Steinle
Bürgermeisterstellvertreter

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.

Kenzingen, den _____

Rolf Steinle
Bürgermeisterstellvertreter

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 _____ .

Kenzingen, den _____

Rolf Steinle
Bürgermeisterstellvertreter

Die folgenden Änderungen bzw. Ergänzungen der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften vom 18.04.2024 beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“. Alle anderen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften gelten unverändert auch für den Änderungsbereich.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Ziffer 1.1.2 (Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen) wird wie folgt **ersetzt**:

- 1.1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig im Baufenster sowie im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht. Gleiches gilt für Nebenanlagen, die hochbaulich in Erscheinung treten und über 25 m³ Bruttorauminhalt aufweisen. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen sind beide Erschließungsstraßen maßgeblich, egal von welcher Straße die Erschließung erfolgt.

Ziffer 1.2.2 (Gebäudehöhen) wird wie folgt **ersetzt**:

- 1.2.2.7 Bei Flachdächern entspricht die maximale zulässige Traufhöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe.
- 1.2.2.9 Technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

Ziffer 1.6 (Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude) wird wie folgt **geändert**:

- 1.6.1 entfällt
- 1.6.2 Im Plangebiet wird die maximale Anzahl an Wohnungen pro Gebäudeeinheit für Einzelhäuser auf 2, für Doppelhäuser auf 2 je Doppelhaushälfte und für Reihenhäuser auf je 1 Wohneinheit beschränkt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Ziffer 2.1.1 (Dachneigung) wird wie folgt ersetzt:

- 2.1.1.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Sattel-, Pult-, Walm- oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° auszubilden. Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° sind zulässig, wenn die Dächer mit einer Substrathöhe von mind. 8 cm begrünt sind.

HINWEIS

Ziffer 3.10 (Trinkwasser) wird wie folgt ergänzt:

Auf die Anzeigepflichten für Anlagen gem. § 12 TrinkwV, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser ohne Trinkwasserbeschaffenheit im Sinne der Trinkwasserverordnung bestimmt sind (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) und die ggf. zusätzlich zu den Trinkwasserinstallationen hergestellt bzw. betrieben werden wird hingewiesen. Zudem wird gem. § 13 Abs. 3 und 4 TrinkwV auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hingewiesen (z.B. Sicherungseinrichtungen).

Stadt Kenzingen, den ____.

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

Rolf Steinle
Bürgermeisterstellvertreter

Ausfertigungsvermerk:

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

Kenzingen, den ____.

Rolf Steinle
Bürgermeisterstellvertreter

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am ____.

Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde damit am ____ rechtsverbindlich.

Kenzingen, den _____

Rolf Steinle
Bürgermeisterstellvertreter

INHALT

1	ALLGEMEINES	2
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
1.2	Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich	3
1.3	Flächennutzungsplan.....	4
1.4	Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte	4
1.5	Planungsverfahren / Verfahrensablauf.....	6
2	ÄNDERUNGEN IN DER PLANZEICHNUNG	7
2.1	Baulinien und Baugrenzen.....	7
2.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	8
2.3	Plangraphik.....	9
3	ÄNDERUNGEN DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	9
3.1	Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.2	Gebäudehöhen.....	9
3.3	Rücksprung Attikageschoss.....	9
3.4	Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude.....	10
4	ÄNDERUNG DER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....	10
5	HINWEISE.....	10
6	UMWELTBETRAG	10
6.1	Grundlage.....	10
6.2	Bestandsanalyse	11
6.3	Standortalternativen.....	11
6.4	Bewertung der einzelnen Schutzgüter	11
6.5	Abwägung	12
7	VER- UND ENTSORGUNG	12
8	BODENORDNUNG	12
9	KOSTEN.....	12
10	STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN	12

1 ALLGEMEINES

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan „Breitenfeld III“ wurde am 09.04.2014 mit seiner Bekanntmachung rechtskräftig. Ziel des Bebauungsplans war es, ein Wohngebiet im Norden der Stadt Kenzingen zu entwickeln, in dem verschiedene Gebäudetypologien entstehen sollten, um der ortsansässigen Bevölkerung die Schaffung von eigenem Wohnraum zu ermöglichen. Basierend auf einem städtebaulichen Entwurf wollte die Stadt Kenzingen in verdichteter Bauweise Wohnraum schaffen, wobei im Norden des Plangebiets Wohnhöfe entstehen sollten, um die herum die Bebauung angeordnet wurde. Das Plangebiet des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ ist zwischenzeitlich fast vollständig aufgesiedelt. Im nördlichen Bereich sind jedoch noch 6 zusammenhängende Grundstücke frei. Diese sollen nun durch einen Investor gesamtheitlich bebaut werden. Im Zuge der konkreten Planung ist der Investor mit einem Entwurf an die Stadt herangetreten, der auf den 6 Grundstücken die Errichtung von insgesamt 6 Doppelhäusern mit 24 Wohneinheiten vorsieht.



Darstellung der geplanten Bebauung (Quelle: Schmitt Planungsgesellschaft mbH, Stand 09.2023)

Die aktuelle Wohnungsnachfrage orientiert sich überwiegend eher an kleineren Wohneinheiten. Doppelhaushälften sind für die wenigsten Interessenten finanzierbar, das Projekt soll, günstigen Wohnraum für möglichst viele Interessenten schaffen. Die 2. Wohneinheit in der Doppelhaushälfte erfüllt diese Anforderungen. Entstehen soll ein Haustyp mit einer kleineren Apartmentwohnung im Erdgeschoss (z.B. Seniorenwohnen) und einer Familienwohnung in Ober- und Dachgeschoss. Durch dieses

Wohnungsgemeinde kann soziales Wohnen mit einer durchmischten Bewohnerstruktur entstehen. Geplant sind dabei auch eine zentrale Energieversorgung und Gemeinschaftsflächen in den Gartenbereichen. Die geforderten 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit können auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Das Konzept wurde im Gemeinderat der Stadt Kenzingen vorberaten. Die verbesserte Nutzbarkeit und die zusätzliche Vielfalt an Wohnungstypen wurde befürwortet. Darüber hinaus bleiben die Parameter des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung unverändert, so dass sich gegenüber den bereits bestehenden Bebauungen im unmittelbaren Umfeld weder die zulässigen Höhen noch die Grundflächen- oder die Geschossflächenzahlen ändern.

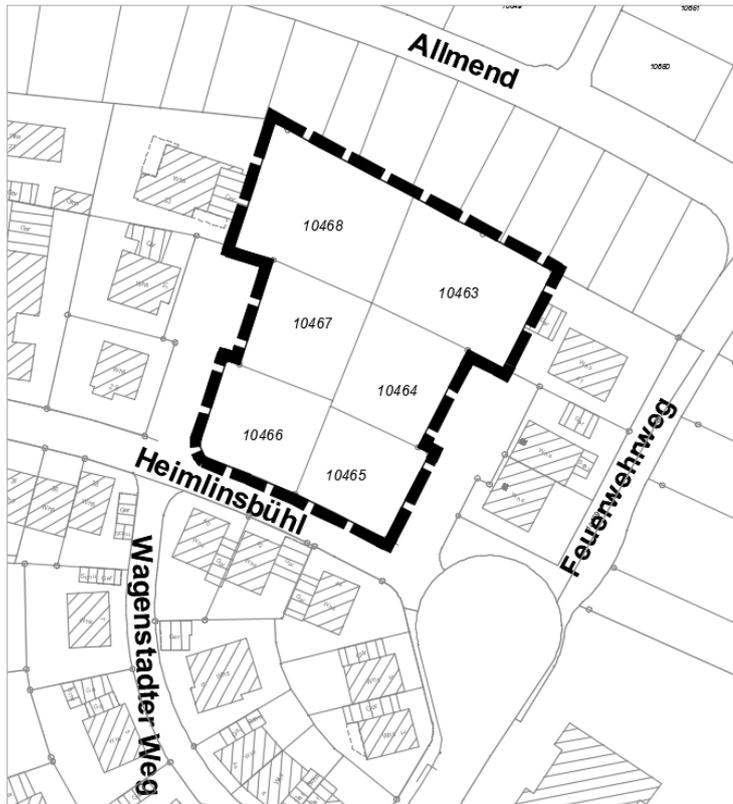
Um die Planungen jedoch umsetzen zu können, sind Änderungen am rechtskräftigen Bebauungsplan notwendig. So ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nur eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig, die Baulinien rund um den Wohnhof sind vor allem für die nördlichen Grundstücke kaum zu realisieren und die Anordnung und Zulässigkeit der Stellplätze ist nicht zweckmäßig. Auch die geplanten Flachdächer sind gemäß den aktuellen örtlichen Bauvorschriften nicht zulässig. Dementsprechend hat der Gemeinderat den vorliegenden Entwurf beraten, diesem zugestimmt und beschlossen, den rechtskräftigen Bebauungsplan in den notwendigen Punkten zu ändern. Im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Breitenfeld III“ soll die Planzeichnung in diesem Teilbereich durch ein Deckblatt überlagert werden. Gleichzeitig werden die rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften überprüft und bei Änderungsbedarf entsprechend angepasst. Alle nicht geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bleiben unverändert erhalten und gelten weiterhin fort. Die vorgenommenen Änderungen an den Texten gelten jedoch ausschließlich für den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dabei werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung und Sicherung von dringend benötigtem Wohnraum im Kernstadtbereich durch die Optimierung des bestehenden Baurechts
- Schaffung von individuellen Wohnformen mit einem Mix aus kleineren und größeren Wohnungen
- kostensparende Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen
- Optimierung der Anordnung der Bebauung im Änderungsbereich

1.2 Lage des Planungsgebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Kenzingen, nördlich der Straße Heimlinzbühl, die das Wohngebiet Breitenfeld erschließt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Flst.Nrn. 10463, 10464, 10465, 10466, 10467 und 10468 vollständig und hat eine Größe von 2.927 m². Das Plangebiet ist heute unbebaut und liegt als Baulücke brach. In den umgebenden Bereichen wurden die Wohngebäude des Bebauungsplangebiets Breitenfeld III bereits realisiert, im Norden liegen die Flächen des Wohnbaugebiets Breitenfeld IV, die aktuell in der Vermarktung und Bebauung sind, so dass das Plangebiet fast vollständig von Wohnbebauungen umgeben ist.



Kataster mit der Darstellung des Plangebiets (o.M., eigene Darstellung)

1.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Kenzingen – Herbolzheim vom 13.04.2018 stellt das Plangebiet der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ als Wohnbaufläche dar. Im Bebauungsplan soll weiterhin ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, so dass der Bebauungsplan vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann. darüber hinaus wird durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht verändert.

1.4 Vorhandener Bebauungsplan / Bestehende Rechte

Das Plangebiet überlagert einen Teilbereich des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ vom 10.04.2014 (Satzungsbeschluss).



Rechtskräftiger Bebauungsplan „Breitenfeld III“ mit Darstellung des Geltungsbereichs der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung (rot umrandet) (ohne Maßstab)



vergrößerter Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Breitenfeld III“ mit Darstellung des Geltungsbereichs der nun vorliegenden Bebauungsplanänderung (rot umrandet) (ohne Maßstab)

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Norden ist eine private Grünfläche dargestellt, die entsprechend der Pflanzgebote mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Die Bebaubarkeit innerhalb des Plangebiets richtet sich nach den Darstellungen in der Planzeichnung, sowie den begleitenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften. Ziel der Planung war es, Einfamilien- und Doppelhäuser entstehen zu lassen, die sich um einen Wohnhof gruppieren.

Durch die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan in diesem Teilbereich durch ein Deckblatt überlagert. Die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des rechtskräftigen Bebauungsplans werden ebenfalls punktuell geändert und an die vorliegenden konkreten Planungen angepasst.

1.5 Planungsverfahren / Verfahrensablauf

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Als Bebauungsplan der Innenentwicklung leistet er einen Beitrag dazu, ein Innenentwicklungspotenzial zu optimieren und eine schonende Nachverdichtung des Bestandes im zentral gelegenen und bereits gut erschlossenen Innenbereich zu ermöglichen.

Die Größe des Plangebiets liegt bei knapp 3000 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Bebauungsplanverfahren, die in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen Zusammenhang stehen, liegen nicht vor.

Im vorliegenden Fall gibt es keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000). Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Taubergießen, Elz und Ettenbach“ (Nr. 7712341) ist etwa 1,0 km entfernt, das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Elzniederung zwischen Kenzingen und Rust“ (Nr. 7712402) ist etwa 1,3 km entfernt und durch die Bebauung, Verkehrswege, umfangreiche landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Wald- und Wiesenflächen vom Plangebiet getrennt.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung und Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 (1) BImSchG zu beachten sind, da im Plangebiet weiterhin ausschließlich Nutzungen im Rahmen allgemeinen Wohngebietes zulässig sind. Von diesen Nutzungen ist kein Störfallrisiko bzw. ein Risiko eines schweren Unfalls zu erwarten. Auch werden keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans kann daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden. 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. Auch findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Dennoch müssen die Belange von Natur und Umwelt berücksichtigt werden. In Kapitel 6 werden die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB zusammenfassend behandelt, sowie eine artenschutzrechtliche Bewertung vorgenommen.

Verfahrensablauf

06.07.2023	Der Gemeinderat fasst den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Breitenfeld III“ gem. § 2 (1) BauGB
25.01.2024	Der Gemeinderat billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Breitenfeld III“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
05.02.2024 bis 15.03.2024	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 05.02.2024 mit Frist bis 15.03.2024	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
18.04.2024	Der Gemeinderat behandelt die in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen und beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften „Breitenfeld III“ gem. § 10 (1) BauGB jeweils als Satzung.

2 Änderungen in der Planzeichnung

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Breitenfeld III“ soll im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung in einem Teilbereich durch ein Deckblatt überlagert werden. Im Zuge der neuen Darstellung sollen verschiedene Inhalte den aktuellen Planungen entsprechend angepasst werden.

2.1 Baulinien und Baugrenzen

Eine wesentliche Änderung der Planzeichnung besteht in der Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche. Hier soll zum einen auf die Baulinien zum Wohnhof hin verzichtet werden. Durch diese Baulinien sollte ursprünglich erreicht werden, dass die neuen Gebäude möglichst nah am Wohnhof errichtet werden, so dass dieser Raum gefasst wird und städtebaulich entsprechend auch als Wohnhof wahrgenommen wird. Bei der Realisierung der Bebauung im Bereich der anderen beiden Wohnhöfe hat sich jedoch gezeigt, dass das Ziel durch die Festlegung der Baulinie nicht erreicht werden konnte, so dass auf die Festlegung der Baulinie nun zu Gunsten einer Baugrenze verändert werden soll. Dies ermöglicht den Bauherren eine höhere Flexibilität. Die gewünschte Bebauung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird auch weiterhin erreicht, da die Baufenster in Ihrer Ausdehnung so gering sind, dass ein weites Abrücken vom Straßenraum nur unter Verzicht auf realisierbare Wohnfläche ermöglicht werden kann.

Darüber hinaus wird auch die Ausdehnung der Baugrenzen angepasst, so dass die konkret geplante Bebauung realisiert werden kann. Die Baufenster werden insgesamt etwas größer, so dass auch die geplanten Terrassen innerhalb der Baufenster liegen. Durch die festgesetzte und unveränderte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist jedoch sichergestellt, dass eine zusätzliche Bebaubarkeit innerhalb des Plangebiets nicht entsteht, lediglich die Anordnung der Bebauung auf den einzelnen Grundstücken wird flexibler. Nach Norden werden die Baugrenzen erweitert, so dass hier die notwendigen Stellplätze umgesetzt werden können. Die private Grünfläche im Norden bleibt davon jedoch

unberührt, so dass hier weiterhin keine Veränderungen oder eine bauliche Inanspruchnahme zulässig ist, so dass eine angemessene Begrünung der Grundstücke gegeben bleibt.



Darstellung des Bebauungsplans inklusive der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans

2.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

In der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Breitenfeld III“ waren entlang der Einfahrtsbereiche in die Wohnhöfe Bereiche definiert, in denen Ein- und Ausfahrten zu den privaten Grundstücken nicht zulässig sind. Diese Festsetzung sollte sicherstellen, dass die südliche Gebäudereihe von der Straße Heimlinzbühl erschlossen wird und die Einfahrtsbereiche in die Wohnhöfe entsprechend etwas verkehrsberuhigt sind. In der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans soll auf diese Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt verzichtet werden, so dass die Erschließung der Eckgrundstücke flexibler wird. Lediglich im Bereich der öffentlichen Stellplätze wird diese Kennzeichnung erhalten, so dass hier weiterhin die öffentlichen Stellplätze bestehen bleiben und nicht über diese auf das angrenzende Grundstück zugefahren werden kann. Durch diese Änderung können die Eckgrundstücke nun auch vom Wohnhof aus erschlossen werden, so dass die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück flexibler angeordnet werden können.

2.3 Plangraphik

Weitere kleinere Änderungen wurden hinsichtlich der Plangraphik notwendig. So wurden die Baugrenzen in den nördlichen Bereichen so angelegt, dass sie entlang der Grundstücksgrenze verlaufen und so mit den bestehenden Baugrenzen abschließen. Auch die Bemaßung wurde an dieser Stelle neu mit in den Änderungsbereich aufgenommen, sowie die Vermaßung der privaten Grünfläche im Norden. Diese Änderungen haben jedoch keine inhaltlichen Auswirkungen und dienen lediglich dazu, den Plan weiterhin eindeutig lesen zu können.

3 Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen

3.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans sollen in den einzelnen Hauseinheiten mehr Wohneinheiten zulässig gemacht werden. Um die hierdurch notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken anordnen zu können, soll die Festsetzung zu den Garagen, Carports und Stellplätzen dahingehend geändert werden, dass diese weiterhin nur innerhalb der Baugrenzen und im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der rückwärtigen Baufensterflucht zulässig sind. Geändert wird nun, dass bei Grundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen beide Erschließungsstraßen maßgeblich sind, so dass die Anordnung der Stellplätze etwas flexibler wird, gerade im Bereich entlang der Straße Heimlinzbühl, wo die neuen Grundstücke sowohl von den Wohnhöfen als auch von der Straße Heimlinzbühl erschlossen werden können und sollen.

3.2 Gebäudehöhen

Für das Maß der baulichen Nutzung wurden im Bebauungsplan die Werte der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl, der zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen, getrennt zwischen Trauf- und Gebäudehöhe festgesetzt. Durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplans soll lediglich eine Ausnahme bei der maximal zulässigen Traufhöhe definiert werden. Bisher durfte die festgesetzte Traufhöhe bei Pultdächern um bis zu 3,0 m überschritten werden. Geplant sind nun jedoch auch Flachdächer, so dass auch für diese Dachform entsprechend die zulässigen Höhen definiert werden sollen. Dementsprechend wird in die Festsetzungen aufgenommen, dass bei Flachdächern die maximal zulässige Traufhöhe der maximal zulässigen Gebäudehöhe entspricht. So wird für Gebäude mit Flachdächern deutlich, dass für diese weiterhin die maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß gilt. Insgesamt kann so sichergestellt werden, dass die Bebauung in der Höhe nicht mehr in Erscheinung treten kann als bisher, dass jedoch die modernen und klimatisch besseren Flachdächer errichtet werden können, ohne auf Wohnfläche im oberen Nicht-Vollgeschoss verzichten zu müssen.

Darüber hinaus soll in die Festsetzungen aufgenommen werden, dass technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m überschreiten dürfen. So wird sichergestellt, dass auf den Flachdächern auch leicht aufgeständerte Solaranlagen realisiert werden können.

3.3 Rücksprung Attikageschoss

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war eine Festsetzung enthalten, die sicherstellte, dass bei aufgesetzten Attikageschossen der notwendige Rücksprung zur Hauptfassade um 1,5 m erfolgt, da nur in diesem Fall die maximal zulässige Traufhöhe um bis zu 3,0 m überschritten werden durfte. Im Zuge der nun vorliegenden Planung sollen jedoch Dachterrassen ermöglicht werden, die gut nutzbar sind, so dass der Rücksprung des Attikageschosses nicht weiter definiert werden soll. So können die neuen Gebäude zwar einseitig als 3-geschossig in Erscheinung treten, auf der anderen Seite springen die

Fassaden dann jedoch deutlich weiter zurück, so dass diese Flächen als attraktiver Außenwohnbereich nutzbar werden.

3.4 Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war unter Ziffer 1.6.1 festgesetzt, dass im Bereich der Wohnhöfe die Anzahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf 2 und für Doppelhaushälften auf 1 Wohnung beschränkt sind. Im restlichen Plangebiet waren durch Ziffer 1.6.2 jeweils 2 Wohneinheiten bei Einzel- und Doppelhäusern zulässig und nur bei Reihenhäusern war die Anzahl auf 1 Wohneinheit je Reihnhaus beschränkt. Im Sinne der Nachverdichtung und dem Ziel auch kleinere Wohnungen realisieren zu können, soll die Festsetzung unter Ziffer 1.6.1 entfallen. Die Festsetzung unter Ziffer 1.6.2 soll so angepasst werden, dass diese nun für das gesamte Plangebiet gilt, so dass auch im Änderungsbereich nun 2 Wohnungen je Einfamilienhaus bzw. je Doppelhaushälfte zulässig sind.

4 Änderung der Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ nur geringfügig angepasst werden. Lediglich die Festsetzung zu den zulässigen Dachformen soll dahingehend erweitert werden, dass nun auch Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig sein sollen, jedoch nur unter der Prämisse, dass diese dann mit einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht belegt und dauerhaft begrünt werden. Flachdächer waren bisher lediglich für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Flachdächer, vor allem in Kombination mit Dachbegrünung und Anlagen zur solaren Energiegewinnung stellen jedoch zunehmend die nachgefragte Dachform dar, zumal zum einen sehr kompakt und damit energiesparend gebaut werden kann. Zum anderen können so die Dachflächen einen Beitrag zum Klimaschutz leisten, so dass im Zuge der nun vorliegenden Änderung des Bebauungsplans dies ermöglicht werden soll.

Weitere örtliche Bauvorschriften sollen nicht angepasst werden, so dass die bestehenden örtlichen Bauvorschriften unverändert gültig bleiben und damit weiterhin sichergestellt ist, dass sich die neue Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt.

5 Hinweise

Auch die Hinweise im rechtskräftigen Bebauungsplan bleiben erhalten, auch wenn bei einigen zwischenzeitlich aktualisierte Rechtsgrundlagen vorliegen. Die Anstoßfunktion ist jedoch weiterhin vollständig gegeben, so dass auf eine Anpassung verzichtet werden kann. Darüber hinaus wird ein weitere Hinweis zum Thema Trinkwasser ergänzt.

6 UMWELTBEITRAG

6.1 Grundlage

Da es sich um eine Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich. Auch die Eingriffsregelung findet keine Anwendung, wenn innerhalb eines Bebauungsplans (oder einer Bebauungsplanänderung) gem. § 13a BauGB eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die Auswirkungen des Bebauungsplans auf Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, Klima, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

6.2 Bestandsanalyse

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans liegt innerhalb der Stadt Kenzingen und hat eine Größe von etwa 3.000 m². Das Plangebiet ist heute eine Baulücke, für die jedoch planungsrechtlich eine Bebaubarkeit möglich ist. Die Parameter der Bebaubarkeit werden durch den Bebauungsplan „Breitenfeld III“ gesichert. So ist eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Durch die nun vorliegende Änderung des Bebauungsplanes soll die Zulässigkeit der Bebaubarkeit optimiert werden. Dabei geht es vor allem um die Anordnung der Bebauung und der Stellplätze auf den Grundstücken, der zulässigen Zahl der Wohneinheiten und die Ermöglichung von Flachdächern. Die private Grünfläche im Norden des Plangebiets bleibt erhalten und wird nicht verändert, so dass insgesamt keine weitere Inanspruchnahme von Flächen vorbereitet wird.

6.3 Standortalternativen

Eine Standortalternative zu den nun vorliegenden Planungen gibt es nicht, da das Planungsziel eine Optimierung der baurechtlich bereits zulässigen Bebauung ist. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans sollen die bisher noch nicht bebauten Grundstücke innerhalb des Baugebiets Breitenfeld III einer Nutzung zugeführt werden, so dass Wohnraum entsteht. Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen und an drei Seiten von der bestehenden Bebauung umgeben. Und auch die nördlich angrenzenden Grundstücke wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitenfeld IV“ als Wohngebiet planungsrechtlich entwickelt und befinden sich zurzeit in der Vermarktung und Realisierung.

6.4 Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Das Plangebiet ist heute eine Baulücke, planungsrechtlich besteht jedoch schon die Möglichkeit einer Bebauung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ wurde ein umfangreicher Umweltbericht erarbeitet, der die verschiedenen Eingriffe in die Natur und Umwelt darstellte, bewertete und notwendige interne und externe Ausgleichsmaßnahmen definierte. Alle diese Ausgleichsmaßnahmen bleiben unverändert erhalten, so dass rein rechtlich der Ausgleich für die planungsrechtlich mögliche Bebauung bereits erbracht ist.

Im Zuge der nun vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sollen einige Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften angepasst werden. Hierbei geht es vor allem um die Optimierung der Anordnung der Bebauung sowie der notwendigen Stellplätze. Die Parameter des Maßes der baulichen Nutzung bleiben jedoch unverändert, so dass durch die nun vorliegende Planung keine weitere Inanspruchnahme von Grund und Boden vorbereitet wird. Und auch die Veränderungen hinsichtlich der anderen Schutzgüter sind gering. So kann bei den Schutzgütern Boden und Wasser davon ausgegangen werden, dass keine weitere Versiegelung zulässig wird, so dass hier keine Eingriffe entstehen und auch bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen ergibt sich keine Veränderung, da alle diesbezüglich relevanten Festsetzungen unverändert übernommen werden. Beim Schutzgut Klima und Luft hingegen kann durch die nun zulässigen begrünten Flachdächer ein positiver Effekt erreicht werden, da sich Gründächer klimatisch positiv auswirken, da sie das anfallende Niederschlagswasser zurückhalten und zur Verdunstung bringen. Das Orts- und Landschaftsbild ist geprägt von der Lage des Plangebiets innerhalb der nördlichen Wohngebiete von Kenzingen. Die umgebenden Grundstücke sind fast alle schon bebaut und in Anspruch genommen. Hinsichtlich des Ortsbildes ergibt sich eine Veränderung nur durch die nun zugelassenen Flachdächer und den Verzicht auf den definierten Rücksprung des Attikageschosses. Aber gerade im Kontext der bestehenden Bebauung, sowie der in der näheren Zukunft realisierten weiteren Bebauung der

nördlich angrenzenden Grundstücke mit verschiedenen individuellen Haustypen, ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch die nun vorliegende Planung nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Schutzgüter Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind Beeinträchtigungen nicht zu erwarten, da das Plangebiet keinen wesentlichen Einfluss auf die Schutzgüter hat. Beim Schutzgut Mensch wären hier Lärmemissionen zu berücksichtigen, oder die Funktion des Plangebiets für die Erholung der Menschen. Die Belange wurden jedoch schon im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ in die Abwägung eingestellt. Änderungen ergeben sich hier nicht.

6.5 Abwägung

Durch die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans „Breitenfeld III“ wird die planungsrechtliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert, so dass die planungsrechtlich zulässige Bebauung vor allem hinsichtlich der Anordnung auf dem Grundstück sowie der zulässigen Anzahl der Wohnungen optimiert wird. An der zulässigen Kubatur der Bebauung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, so dass insgesamt begründet davon ausgegangen werden kann, dass keiner erheblichen Beeinträchtigungen bei den Belangen der Natur und Umwelt entstehen. Im Rahmen der Umsetzung der Bebauung wird darauf zu achten sein, dass die festgesetzten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebiets auch umgesetzt werden.

7 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist durch die umliegenden Straßen bereits vollständig erschlossen, auch die Ver- und Entsorgung ist bereits realisiert und gemäß der bisher planungsrechtlich zulässigen Bebauung realisiert. Durch die nun vorliegende Änderung werden lediglich die Anordnung und Gestaltung der zulässigen Bebauung geändert, so dass die Erschließung weiterhin gesichert ist.

8 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9 KOSTEN

Die Planungskosten werden vollständig vom Grundstückseigentümer bzw. Investor übernommen.

10 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Das Plangebiet hat eine Größe von 2.927 m² wird überwiegend als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Nur der nördliche Teil des Änderungsbereichs mit einer Größe von 320 m² wird weiterhin als private Grünfläche dargestellt.

Stadt Kenzingen, den _____.____.

fsp.stadtplanung

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

Rolf Steinle
Bürgermeisterstellvertreter

Der Planverfasser

BEGRÜNDUNG

Ausfertigungsvermerk:

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

Kenzingen, den __.__.____

Rolf Steinle
Bürgermeisterstellvertreter

Bekanntmachungsvermerk:

Bekanntmachung entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch Nachrichtenblatt Nr. __ am __.__.____.
Die Änderung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften wurde damit am __.__.____ rechtsverbindlich.

Kenzingen, den _____

Rolf Steinle
Bürgermeisterstellvertreter