



**Bebauungsplan Breitenfeld IV 1. Änderung  
Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussfolge:**

Gemeinderat

öffentlich

17.02.2022

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Breitenfeld IV im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

**Begründung:**

Der Bebauungsplan Breitenfeld IV wurde durch seine Bekanntmachung am 20.04.2018 rechtskräftig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wollte die Stadt Kenzingen im Norden der Stadt für ortsansässige Familien Wohnbauland schaffen. Basierend auf einem städtebaulichen Entwurf wollte die Stadt Kenzingen in verdichteter Bauweise Wohnraum schaffen, so dass in großen Teilen des Plangebiets Reihen- oder Kettenhäuser realisiert werden sollten. Um jedoch für die zukünftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung der Bebauung zu ermöglichen, wurde zusätzlich in einigen Bereichen auch die Errichtung von Doppelhäusern ermöglicht. Im Zuge der Realisierung der Bebauung kam es vermehrt zu Unstimmigkeiten, einerseits hinsichtlich der favorisierten Bebauung bei den neuen Grundstückseigentümern, andererseits hinsichtlich der rechtlichen Bewertung von Kettenhäusern und den daraus resultierenden Konsequenzen. So wurden im Bebauungsplan Kettenhäuser und Reihenhäuser gemeinsam als offene Bauweise definiert. Dies hatte zur Folge, dass bei Kettenhäusern aus Sicht der Genehmigungsbehörden die Übernahme von Baulasten bzgl. der Grenzabstände auf den benachbarten Grundstücken notwendig wurden. Diese verpflichtende Übernahme von Baulasten wurde von verschiedenen Grundstückseigentümern kritisch gesehen.

Um hier Planungssicherheit für alle Beteiligten zu erreichen, soll dementsprechend im Zuge der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans die zulässige Bauweise innerhalb des Plangebiets teilweise neu definiert werden, so dass das Ziel der Stadt von damals entsprechend umgesetzt werden kann.

---

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

Ziel ist es dabei nicht, die Bebaubarkeit zu ändern, es soll lediglich die Definition der Bauweise angepasst werden, so dass rechtlich hinreichend präzise definiert ist, welche Maßgaben gelten.

Um dies zu erreichen, wird im Rahmen der nun vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Breitenfeld IV die planungsrechtliche Festsetzung zur Bauweise überarbeitet und auch die Planzeichnung durch ein Deckblatt im Bereich der Legende entsprechend geändert.

Für das Vorhaben ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich. Die örtlichen Bauvorschriften bleiben unberührt und gelten unverändert weiter. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur dann aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Die Größe des Plangebiets liegt insgesamt bei rund 2,83 ha, von denen etwa 1,96 ha als Baugebiet (allgemeines Wohngebiet) dargestellt wurden. Die Grundflächenzahl wurde gemäß den Höchstgrenzen der Baunutzungsverordnung festgesetzt auf 0,4 im allgemeinen Wohngebiet (WA). Rein rechnerisch ergibt sich dadurch eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von etwa 7.830 m<sup>2</sup>. Damit liegt der Wert deutlich unter dem zulässigen Wert. Darüber hinaus befinden sich keine weiteren Bebauungspläne in räumlichem, sachlichem und zeitlichem Zusammenhang in Aufstellung, so dass die Kumulationsregel des § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB keine Anwendung findet.

Weitere Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind ebenfalls erfüllt, da es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000) gibt. Auch wird durch die Planänderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. 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.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Danach kann auf eine frühzeitige Beteiligung, auf eine Umweltprüfung, die Erarbeitung eines Umweltberichts und auf eine zusammenfassende Erklärung verzichtet werden, was in diesem Fall in Anspruch genommen wird. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Breitenfeld IV bezieht sich auf die textlichen Festsetzungen zu den im zeichnerischen Teil festgesetzten allgemeinen Wohngebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Breitenfeld IV und umfasst dementsprechend den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 20.04.2018 mit 2,83 ha.

Im Nachgang zur Aufstellung des Bebauungsplans Breitenfeld IV wurde eine Umlegung innerhalb des Plangebiets vorgenommen und abgeschlossen. Dementsprechend werden nun innerhalb des bestehenden Geltungsbereichs folgende neue Grundstücke durch die Änderung überplant:

Flst.Nr.: 10618 – 10674, sowie die Verkehrsflächen - Flurstücke Flst.Nr. 4796/5, 10675, 10678, 4863, 10677, 10676 vollständig und die Grundstücke Flst.Nr. 4796, 10293, 10305, 10477, 10459, 10458, 10305 in zweckdienlicher Abgrenzung. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem nachfolgend abgedruckten Plan:



Das Plangebiet ist bereits als Wohngebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan Breitenfeld IV dargestellt. Durch die nun vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen der Gemeinde Verwaltungskosten. Darüber hinaus sind keine weiteren Kosten zu erwarten.

#### Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

-ohne-            Kostenstelle: 51100501 Sachkonto:    42910000

Kenzingen, 7. Februar 2022

Matthias Guderjan  
Bürgermeister

Annette Shkodra  
Fachbereich 3